

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI
z dnia 2022 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: J. Kasprówicza, Grabińskiej i Byszewskiej – północnej części osiedla Nowosolna.

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 2022 r. poz. 559 i 583) 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 2022 r. poz. 503), w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774 i 1688), Rada Miejska w Łodzi

uchwała, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: J. Kasprówicza, Grabińskiej i Byszewskiej – północnej części osiedla Nowosolna, zwanego dalej „planem”, wraz z integralnymi jej częściami w postaci:

- 1) rysunku planu wykonanego na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały.

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

§ 2. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” uchwalonego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.

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

2. Rysunek planu zawiera ustalenia obowiązujące, w tym oznaczenia ustaleń wynikających z przepisów odrębnych, 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 w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu 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 – elewacja budynku znajdująca się 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, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 5) kiosk – wolnostojący parterowy i niepodpiwniczony tymczasowy obiekt budowlany o powierzchni użytkowej nie większej niż 12 m², pełniący funkcję 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, ogniomur,
 - c) tarasów, werand i ogrodów zimowych,
 - 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 w przypadku zabudowy istniejącej;
- 8) linia zabudowy obowiązująca – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie minimum 70% powierzchni ściany frontowej budynku innego niż obiekt pomocniczy, gospodarczy lub techniczny;
- 9) miejsce zmiany lub końca linii zabudowy – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy lub jej zakończenie;
- 10) nadzór archeologiczny – rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 11) podniesienie standardów jakości użytkowania – działania budowlane przy budynkach istniejących obejmujące dobudowę: ciągów komunikacji pionowej, łączników między budynkami, tarasów, werand, ogrodów zimowych;

- 12) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Łodzi;
- 13) przeznaczenie terenu – obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, określone ustaleniami planu na danym terenie, odpowiednio:
 - a) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie, które przeważa na danej działce,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
- 14) specjalistyczne gospodarstwo produkcji zwierzęcej – gospodarstwo hodowlane o cechach przedsiębiorstwa, którego przedmiotem działalności jest wychów, utrzymanie, opasanie zwierząt w celu pozyskania żywca rzeźnego bądź produktów zwierzęcych, takich jak: mleko, jaja, skóry, futra;
- 15) strefa ochrony archeologicznej – rodzaj strefy ochrony konserwatorskiej obejmującej obszar, na którym zlokalizowane są zabytki archeologiczne lub istnieje uzasadnione podejrzenie, że mogą się one na nim znajdować;
- 16) system NCS – system opisu barw publikowany w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z napisu „NCS S”, czterech cyfr, z których dwie pierwsze oznaczają procentową zawartość czerni, kolejne dwie - poziom chromatyczności oraz, po myślniku, symbol koloru oznaczającego procentową zawartość kolorów (żółtego – Y, czerwonego – R, niebieskiego – B, zielonego – G) lub kolor neutralny (N);
- 17) 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);
- 18) 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 podstawowe przeznaczenie terenu, a w przypadku terenów dróg publicznych – także klasę techniczną drogi;
- 19) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łodzi;
- 20) usługi lokalne – nieuciążliwe usługi z zakresu: oświaty, wychowania, ochrony zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, pielęgnacji urody, kultury, rekreacji, turystyki, zamieszkania zbiorowego, gastronomii, administracji, biurowości, finansów oraz działalności rzemieślniczej;
- 21) usługi uciążliwe – działalność usługowa powodująca przekroczenie standardów jakości środowiska obowiązujących dla przeznaczenia podstawowego terenu;
- 22) ustawa – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 23) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 24) wskaźnik powierzchni zabudowy – udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty pionowe części naziemnych wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 25) 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;
- 26) zabudowa frontowa – zabudowa o funkcji określonej przeznaczeniem podstawowym terenu, lokalizowana na działce budowlanej od strony przestrzeni publicznej, która nie obejmuje obiektów pomocniczych, gospodarczych i technicznych;

27) zabudowa istniejąca – budynki istniejące oraz budynki w trakcie realizacji w dniu wejścia w życie planu oraz 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) ochronę układu urbanistycznego osiedla Nowosolna poprzez kształtowanie układu komunikacyjnego i zabudowy,
 - b) ochronę naturalnego obniżenia dolinnego rzeki Miazgi, w tym prawnej formy przyrody – użytku ekologicznego,
 - c) zachowanie i ochronę terenów leśnych pełniących ważną rolę w systemie ekologicznym miasta;
- 2) w zakresie przeznaczenia terenów zakaz lokalizacji:
 - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej 1000 m² i większej,
 - b) usług uciążliwych,
 - c) usług w zakresie obsługi komunikacji takich jak: stacje paliw, warsztaty samochodowe i stacje obsługi samochodów powyżej 2 stanowisk dla samochodów, myjnie samochodowe,
 - d) specjalistycznych gospodarstw produkcji zwierzęcej;
- 3) w zakresie lokalizacji zabudowy:
 - a) dla działek budowlanych, dla których wyznaczono więcej niż jedną linię zabudowy obowiązującą, nakaz lokalizacji obiektu budowlanego zgodnie z przynajmniej jedną z tych linii,
 - b) dopuszczenie wycofania zabudowy względem linii zabudowy obowiązującej:
 - w przypadku, gdy dla działki budowlanej wyznaczono więcej niż jedną linię zabudowy obowiązującą i zabudowa zostanie zlokalizowana zgodnie z przynajmniej jedną z tych linii,
 - na działkach o szerokości mniejszej niż 10,0 m,
 - c) zakaz lokalizacji obiektów pomocniczych, gospodarczych i technicznych w odległości mniejszej niż 10 m od linii zabudowy wyznaczonej od strony terenów oznaczonych symbolami KDZ i KDL,
 - d) dla zabudowy istniejącej, niebędącej zabytkiem, o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, zlokalizowanej:
 - w całości poza liniami 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,

- w części poza liniami zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy i nadbudowy do parametrów określonych w planie oraz rozbudowy uwzględniającej wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy, a także wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania,
- w obrębie linii zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy bez konieczności jej sytuowania wzdłuż linii zabudowy obowiązującej;

4) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy:

a) wskaźnik intensywności zabudowy określony w ustaleniach szczegółowych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN i RM:

- dotyczy kondygnacji nadziemnych,
- dla kondygnacji podziemnych dopuszczenie maksymalnej intensywności zabudowy – 0,3,

b) dla obiektów budowlanych niewskazanych w ustaleniach szczegółowych tekstu planu, określa się maksymalną wysokość zabudowy – 30,0 m,

c) dla zabudowy istniejącej, niebędącej zabytkiem, o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań określonych w ustaleniach szczegółowych:

- przekraczającej maksymalną intensywność, 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 – 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,
- dopuszczenie zachowania kształtu dachu, niezgodnego z parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów zawartych w rozdziale 3, w przypadku prowadzenia robót budowlanych polegających na rozbudowie zabudowy istniejącej;

5) w zakresie kształtowania zabudowy frontowej dla budynków o dachach kalenicowych lokalizowanych zgodnie z linią zabudowy obowiązującą – nakaz kształtowania kierunku głównej kalenicy dachu równoległe do tej linii;

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

- 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 zastosowanych materiałów wykończeniowych,
 - dla powierzchni malowanych lub struktur barwionych – odpowiadających w systemie NCS barwom o oznaczeniu z zakresu podanego w tabeli:

System i edycja	Zawartość czerni (dwie pierwsze cyfry)	Poziom chromatyczności (dwie kolejne cyfry)	Symbol koloru (po myślniku)	Gamy barw
NCS S	maks. 60	maks. 02	Y, N, G	neutralne, biele, szarości, grafity

c) 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, brązowym, szarym lub grafitowym,
- szkła,

d) dopuszczenie innych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych niż wymienione w lit. a - c w przypadku zastosowania rozwiązań wynikających z przeprowadzonych prac konserwatorskich, restauratorskich lub rekonstrukcyjnych;

7) w zakresie lokalizowania urządzeń technicznych:

a) zakaz umieszczania na elewacjach frontowych elementów technicznego wyposażenia budynków takich jak: klimatyzatory, anteny, przewody kominowe; zakaz nie dotyczy instalacji służących iluminacji budynków,

b) zakaz umieszczania na połaciach dachowych widocznych od strony terenów przestrzeni publicznych urządzeń technicznych służących wentylacji i klimatyzacji oraz masztów telekomunikacyjnych,

c) dopuszczenie umieszczania skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej:

- jako wolnostojących,

- na elewacjach frontowych lub ogrodzeniach, wyłącznie jako wbudowanych w ścianę lub ogrodzenie oraz pod warunkiem zastosowania kolorystyki dla widocznej części skrzynek odpowiadającej barwie elewacji lub ogrodzenia, w które są wbudowane, lub w kolorze grafitowym odpowiadającym barwie 7016 w systemie RAL lub w kolorze, który określają przepisy odrębne,

d) dopuszczenie zakładania na obiektach budowlanych usytuowanych przy granicy z terenami dróg publicznych znaków i sygnałów drogowych lub innych urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, urządzeń służących do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, a także urządzeń niezbędnych do korzystania z nich, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami;

8) w zakresie powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązują parametry określone w ustaleniach szczegółowych tekstu planu, z wyjątkiem:

a) działek wydzielonych pod drogi publiczne oraz wewnętrzne, poszerzenie dróg istniejących i pod urządzenia infrastruktury technicznej,

b) działek powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

§ 6. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami KDZ i KDL polegające na nakazie stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

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

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących:

a) zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

b) potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:

- zespołów zabudowy mieszkaniowej, usługowej,
 - garaży i parkingów samochodowych oraz zespołów parkingów z towarzyszącą im infrastrukturą,
 - zalesień,
 - przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg;
- 2) w zakresie odnawialnych źródeł energii – zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;
- 3) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni – nakaz kształtowania zieleni poprzez tworzenie systemu składającego się z terenów lasów i zalesień oznaczonych symbolami od 1.1ZL do 1.9ZL, od 2.1ZL do 2.11ZL, od 3.1ZL do 3.7ZL, 4.1ZL oraz z terenów zieleni naturalnej objętych formą ochrony przyrody w postaci użytku ekologicznego „Stawy w Nowosolnej”;
- 4) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:
- a) doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy,
 - b) realizację urządzeń infrastruktury technicznej odbioru wód opadowych i roztopowych dla terenów przeznaczonych na cele dróg;
- 5) w zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:
- a) nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do odbiornika na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa,
 - b) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie wynikają z działań na rzecz ochrony przyrody albo racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub wodnej,
 - c) zakaz wykonywania robót polegających na zasypywaniu i likwidacji cieków wodnych, stawów oraz rowów melioracyjnych spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy spowodowanej realizacją inwestycji celu publicznego;
- 6) w zakresie ochrony powietrza – zakaz stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję spalin przekraczających dopuszczalne normy;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem:
- a) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN oraz istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną w obrębie terenów oznaczonych symbolami R/Zn i ZD zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
 - b) teren oznaczony na rysunku planu symbolem RM zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy zagrodowej”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
 - c) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem ZD zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

- 8) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi – 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 budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 9) w zakresie ochrony powierzchni ziemi – 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 gminie.

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

- 1) wskazuje się lokalizację zabytku archeologicznego, oznaczonego na rysunku planu i wymienionego w poniższej tabeli:

Symbol na rysunku planu	Obszar AZP	Nr stanowiska w miejscowości	Chronologia	Miejscowość
A1	66-53/5	3	Osada (?) / późne średniowiecze, chronologia nieokreślona	Łódź Nowosolna

- 2) na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego, o którym mowa w pkt 1, przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i prawa budowlanego;
- 3) wprowadza się strefę ochrony archeologicznej wskazaną na rysunku planu, w której przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu nakazuje się prowadzenie nadzoru archeologicznego na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków;
- 4) wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu symbolem E oraz kolejną liczbą i wymienione w tabeli w ustaleniach szczegółowych, dla których ustala się ochronę poprzez:
- nakaz zachowania zabytków zgodnie z zasadami określonymi w pkt 5 i ustaleniach szczegółowych dla terenów zawartych w rozdziale 3,
 - zakaz nadbudowy,
 - dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych polegających wyłącznie na:
 - prowadzeniu prac konserwatorskich, restauratorskich i rekonstrukcyjnych,
 - przebudowie i remoncie zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów zawartych w rozdziale 3;
- 5) dopuszcza się dla budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu symbolami E1 i E4, termomodernizację zewnętrzną pod warunkiem powtórzenia istniejącej dekoracji elewacji.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych wskazuje się oznaczone na rysunku planu granice:

- 1) użytku ekologicznego „Stawy w Nowosolnej”, utworzonego uchwałą Nr LVIII/1099/09 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 maja 2009 r. w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego „Stawy

w Nowosolnej” (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 193, poz. 1759), zmienioną uchwałą Nr XXIII/557/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 20 stycznia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 846), dla którego sposób zagospodarowania i zasady ochrony określają powyższe uchwały;

- 2) udokumentowanego złoża piasków „Nowosolna II”, dla którego sposób zagospodarowania i zasady ochrony określają przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego, prawa ochrony środowiska oraz ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.2ZD i 1.4ZL.

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

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

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

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w strefach ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych, wynoszących:
 - a) od napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 220 kV - do 25 m od osi linii,
 - b) od napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 15 kV - do 6 m od osi linii;
- 2) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej w odległości 6,0 m od osi rzutu skrajnego przewodu fazowego linii elektroenergetycznej o napięciu 220 kV na powierzchnię gruntu;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu stref kontrolowanych od gazociągów wskazanych na rysunku planu określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji infrastruktury technicznej gazowej;
- 4) w przypadku likwidacji infrastruktury, o której mowa w pkt 1-3 zakazy dotyczące odpowiednio: strefy ochronnej i strefy kontrolowanej nie obowiązują;
- 5) nakaz zapewnienia warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, w tym wymaganej odległości od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa.

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

- 1) połączenie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym, stanowią tereny:
 - a) ulicy zbiorczej, oznaczonej symbolem 1KDZ (ul. Byszewska),
 - b) ulic lokalnych, oznaczonych symbolami 1KDL (ul. Jana Kasprowicza) i 2KDL (ul. Grabińska);
- 2) uzupełnienie układu komunikacyjnego poprzez drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami: 1KDW, 2KDW i 3KDW;
- 3) dopuszczenie budowy nowych dróg i innych szlaków komunikacyjnych, a także remontu, przebudowy i rozbudowy istniejących:

- a) w obrębie linii rozgraniczających terenów przeznaczonych pod komunikację, o których stanowi pkt 1 i 2,
 - b) zgodnie z klasyfikacją i parametrami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów zawartych w rozdziale 3;
- 4) dopuszczenie lokalizacji i budowy dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, służących obsłudze ruchu z terenu ich lokalizacji, z zachowaniem:
- a) minimalnej szerokości pasa drogi obsługującej więcej niż dwie działki budowlane – 7,0 m,
 - b) lokalizacja drogi dopuszczalna wyłącznie:
 - radialnie względem wskazanego na rysunku planu okręgu pomocniczego, którego środek znajduje się w punkcie o współrzędnych geodezyjnych w układzie xy 2000 ($x=5741161,19$, $y=6609664,92$) lub
 - w kierunku prostopadłym lub równoległym do najbliższej położonej drogi spośród dróg oznaczonych symbolami: 1KDZ, 1KDL i 2KDL, przy czym kierunki te określa się z tolerancją 3°,
 - c) wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności o przeciwpożarowym zaopatrzeniu w wodę oraz drogach pożarowych.

§ 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 usług – 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej;
- 2) dla rowerów – minimum 1 stanowisko na każde 200 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 łącznej minimalnej liczby miejsc parkingowych dla równoczesnego użytkowania dla obiektów wielofunkcyjnych, zgodnie z wymogami określonymi w ust. 1.

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 z zakresu dróg publicznych.

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

- 1) wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w oparciu o istniejące systemy, jej przebudowę, a także budowę nowych systemów;
- 2) nakaz lokalizacji infrastruktury technicznej w terenach dróg publicznych w sposób niewykluczający realizacji dróg wewnętrznych, ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych;

- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach o innym przeznaczeniu, zgodnie z ustaleniami planu, z zachowaniem możliwości lokalizowania budynków na podstawie wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 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 zlokalizowanych poza przestrzeniami publicznymi oraz elementów infrastruktury technicznej, które jedynie jako nadziemne mogą pełnić swoją funkcję.

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

- 1) podstawowy element zaopatrzenia w wodę – magistrala wodociągowa „STOKI” oraz ujęcia wody „Olkuska”, „Kasprowicza” i „Pomorska”;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków bytowych – kolektor VII biegnący przez teren Nowosolnej wzdłuż rzeki Miazgi, a następnie wzdłuż ulicy Pomorskiej;
- 3) podstawowy odbiornik nadmiaru wód opadowych i roztopowych – obniżenie dolinne rzeki Miazgi;
- 4) podstawowe źródła zaopatrzenia w gaz – gazociąg średniego ciśnienia Dn 90 zlokalizowany w ul. Grabińskiej oraz gazociąg średniego ciśnienia Dn 100 zlokalizowany w ul. Jana Kasprowicza;
- 5) podstawowe źródło zaopatrzenia w energię elektryczną – Główny Punkt Zasilania 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 symbolami: 1KDZ, 1KDL i 2KDL;
- 2) tereny urządzeń służących do gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz zbiorników i innych urządzeń wodnych służących regulacji przepływów i ochronie przed powodzią oznaczonych symbolami od 2.1K do 2.3K, 4.1K i 4.2K.

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

3. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym pod warunkiem ich zgodności z przeznaczeniem terenów.

§ 16. 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**

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od 1.1MN do 1.4MN, od 2.1MN do 2.11MN, od 3.1MN do 3.7MN i od 4.1MN do 4.3MN obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) usługi lokalne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi handlu,
- b) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz ustala się szczególny zakres działań określony w tabeli:

symbol na rysunku planu	oznaczenie terenu	adres i nazwa zabytku	elementy i parametry budynku podlegające ochronie
E1	1.4MN	ul. Jana Kasprowicza 24, dom mieszkalny	– bryła budynku, – kąt nachylenia połaci dachowych, – detal architektoniczny
E2	2.11MN	ul. Grabińska 37, dom mieszkalny	– bryła budynku, – kąt nachylenia połaci dachowych, – detal architektoniczny, – podziały i proporcje stolarki okiennej, – materiał budowlany (czerwona cegła) – zakaz termomodernizacji zewnętrznej
E3	3.1MN	ul. Grabińska 36, dom mieszkalny	– bryła budynku, – kąt nachylenia połaci dachowych, – detal architektoniczny, – materiał budowlany (czerwona cegła) - zakaz termomodernizacji zewnętrznej
E4	2.15MN	ul. Grabińska 20, dom mieszkalny	– bryła budynku, – kąt nachylenia połaci dachowych, – detal architektoniczny

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 – maksimum 20%,
- b) intensywność zabudowy – minimum 0,01, maksimum 0,4,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla działek o powierzchni do 600 m² – minimum 20%,
 - dla działek o powierzchni powyżej 600 m² do 1000 m² – minimum 35%,
 - dla działek o powierzchni powyżej 1000 m² do 1600 m² – minimum 45%,
 - dla działek o powierzchni powyżej 1600 m² do 2200 m² – minimum 55%,
 - dla działek o powierzchni powyżej 2200 m² – minimum 65%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych – maksimum 10 m,
 - dla budynków gospodarczych i garaży – maksimum 6 m,
- b) geometria dachów:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych – dachy dwuspadowe, z dopuszczeniem naczółkowych lub wielospadowe, o symetrycznym układzie połaci i jednakowym kącie nachylenia w zakresie od 30° do 45°,
 - budynków gospodarczych i garaży – dachy o symetrycznym układzie połaci i jednakowym kącie nachylenia w zakresie od 30° do 45° lub dachy płaskie;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca lub bliźniacza,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej 300 m², w tym maksymalna powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych: 200 m²,
 - c) powierzchnia użytkowa budynku usług handlu na działce budowlanej: do 100 m²;
- 4) dla zabudowy istniejącej, o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem terenu, o którym mowa w ust. 2, dopuszczenie remontu i przebudowy na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m².

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 1000 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 24 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 3°.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4.1RM obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa zagrodowa,
 - b) usługi lokalne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi handlu,
 - b) infrastruktura techniczna.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 20%,
 - b) intensywność zabudowy – minimum 0,1, maksimum 0,3,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – maksimum 10 m,
 - dla pozostałych budynków oraz budowli rolniczych – maksimum 12 m,
 - b) dachy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – dachy dwuspadowe, z dopuszczeniem naczółkowych lub wielospadowe, o symetrycznym układzie połaci i jednakowym kącie nachylenia w zakresie od 30° do 45°,
 - budynków gospodarczych, garaży oraz budowli rolniczych – dachy o symetrycznym układzie połaci i jednakowym kącie nachylenia w zakresie od 30° do 45° lub dachy płaskie;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca,

- b) maksymalna powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych lub usługowych na działce budowlanej: 200 m²,
- c) powierzchnia użytkowa usług handlu na działce budowlanej: do 100 m²;
- 4) dla zabudowy istniejącej, o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem terenu, o którym mowa w ust. 2, dopuszczenie remontu i przebudowy na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 3000 m².

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.1ZD, 1.2ZD i 2.1ZD obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – ogrody działkowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.

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

- 1) zakaz lokalizacji nowej zabudowy w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.2ZD;
- 2) zagospodarowanie rodzinnych ogrodów działkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi rodzinnych ogrodów działkowych, przy czym:
 - a) wskaźniki zagospodarowania terenu działek oraz parametry kształtowania altan działkowych - zlokalizowanych w ramach rodzinnych ogrodów działkowych - zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ogrodów działkowych;
 - b) wskaźniki zagospodarowania terenu ogólnego:
 - wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 15%,
 - intensywność zabudowy – minimum 0,001, maksimum 0,15,
 - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 70%,
 - c) parametry kształtowania zabudowy terenu ogólnego:
 - wysokość zabudowy – maksimum 5 m,
 - dachy: dwuspadowe, z dopuszczeniem naczółkowych, o symetrycznym układzie połączeń i jednakowym kącie nachylenia w zakresie od 30° do 45° lub płaskie;
- 3) dopuszczenie zabudowy nieruchomości niestanowiących rodzinnych ogrodów działkowych budynkami rekreacji indywidualnej z zastosowaniem:
 - a) wskaźników zagospodarowania terenu:
 - wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 14%,
 - intensywność zabudowy – minimum 0,001, maksimum 0,14,
 - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 70%,
 - b) parametrów kształtowania zabudowy:
 - wysokość zabudowy – przy dachach dwuspadowych lub wielospadowych maksimum 5 m, przy dachach płaskich maksimum 4 m,
 - dachy: dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym układzie połączeń i jednakowym kącie nachylenia do 45° lub płaskie,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy budynkami rekreacji indywidualnej na działce budowlanej 35m²;

- 4) dopuszczenie remontu i przebudowy istniejącej zabudowy zlokalizowanej w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.2ZD;
- 5) dopuszczenie remontu i przebudowy oraz rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na następujących warunkach:
- a) powierzchnia zabudowy:
 - budynków mieszkalnych – maksimum 150 m²,
 - budynków gospodarczych i garaży – łącznie maksimum 50 m²,
 - b) wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych – maksimum 9,0 m,
 - budynków gospodarczych i garaży – maksimum 6,0 m,
 - c) geometria dachów:
 - dla budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe, z dopuszczeniem naczółkowych lub wielospadowe, o symetrycznym układzie połaci i jednakowym kącie nachylenia w zakresie od 30° do 45°,
 - dla budynków gospodarczych i garaży – dachy o symetrycznym układzie połaci i jednakowym kącie nachylenia w zakresie od 30° do 45° lub dachy płaskie,
 - dopuszczenie zachowania kształtu dachu w przypadku prowadzenia robót budowlanych polegających na rozbudowie.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 250 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 10 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 20. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.1R/Zn, od 2.1R/Zn do 2.3R/Zn, 3.1R/Zn, 3.2R/Zn i 4.1R/Zn obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny rolne,
 - b) zieleń o charakterze naturalnym;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) lasy,
 - b) zalesienia,
 - c) wody powierzchniowe,
 - d) infrastruktura techniczna,
 - e) komunikacja pieszo-rowerowa.

3. W zakresie zasad dotyczących sposobów zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz zalesiania terenów w obrębie wskazanych na rysunku planu granic doliny rzeki Miazgi;

3) dopuszczenie remontu i przebudowy oraz rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i zagrodowej na następujących warunkach:

a) powierzchnia zabudowy:

- budynków mieszkalnych – maksimum 150 m²,
- budynków gospodarczych i garaży – łącznie maksimum 50 m²,

b) wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych – maksimum 9,0 m,
- budynków gospodarczych i garaży – maksimum 6 m,

c) geometria dachów:

- dla budynków mieszkalnych lub usługowych – dwuspadowe, z dopuszczeniem naczółkowych lub wielospadowe, o symetrycznym układzie połaci i jednakowym kącie nachylenia w zakresie od 30° do 45°,
- dla budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży – dachy o symetrycznym układzie połaci i jednakowym kącie nachylenia w zakresie od 30° do 45° lub dachy płaskie,
- dopuszczenie zachowania kształtu dachu w przypadku prowadzenia robót budowlanych polegających na rozbudowie;

4) dopuszczenie remontu i przebudowy oraz rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy usługowej zlokalizowanej na działce nr ewid. 206/11 w obrębie W-45 na następujących warunkach:

a) powierzchnia zabudowy – do 6500 m²,

b) wysokość zabudowy – maksimum 11,5 m,

c) geometria dachów:

- dla budynków usługowych – dachy dwuspadowe, z dopuszczeniem naczółkowych lub wielospadowe, o symetrycznym układzie połaci i jednakowym kącie nachylenia w zakresie od 30° do 45° lub płaskie,
- dla budynków gospodarczych i garaży – dachy o symetrycznym układzie połaci i jednakowym kącie nachylenia w zakresie od 30° do 45° lub dachy płaskie,
- dopuszczenie zachowania kształtu dachu w przypadku prowadzenia robót budowlanych polegających na rozbudowie;

5) dopuszczenie, o którym mowa w pkt 3, nie dotyczy budynków oraz części budynków położonych w zasięgu doliny rzeki Miazgi, oznaczonej na rysunku planu, dla których dopuszcza się wyłącznie remont i przebudowę.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od 1.1ZL do 1.9ZL, od 2.1ZL do 2.11ZL, od 3.1ZL do 3.7ZL oraz 4.1ZL obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie – tereny lasów i zalesień.

3. W zakresie zasad dotyczących sposobów zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów;
- 2) zakaz lokalizacji nowej zabudowy za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną;
- 3) zakaz lokalizacji nowej zabudowy w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.4ZL w granicach wskazanego na rysunku planu złoża piasków „Nowosolna II”.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.1E obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna – elektroenergetyka;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.

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 15%,
 - b) intensywność zabudowy – minimum 0,1, maksimum 0,15,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – maksimum 4 m,
 - b) dachy płaskie.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 150 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 9 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 3°.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 2.1K do 2.3K, 4.1K i 4.2K obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna - kanalizacja;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.2K:
 - wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 25%,
 - intensywność zabudowy – minimum 0,1, maksimum 0,25,
 - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20%,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2.1K, 2.3K, 4.1K i 4.2K wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.2K:
 - a) wysokość zabudowy – maksimum 4 m,
 - b) dachy płaskie;
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2.1K, 2.3K, 4.1K i 4.2K zakaz lokalizacji budynków.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 400 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 15 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 3°.

§ 24. 1. Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 1KDL i 2KDL obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

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

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych:

- 1) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ – ul. Byszewska:
 - a) klasę Z – zbiorcza,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 1,5 do 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL – ul. Jana Kasprowicza:
 - a) klasę L – lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,7 do 53,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL – ul. Grabińska:
 - a) klasę L – lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 do 13,6 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. W rejonie skrzyżowań dopuszcza się poszerzenie ulic w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 25. 1. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW i 3KDW 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:
 - a) drogi rowerowe,
 - b) zieleń,
 - c) infrastruktura techniczna,
 - d) miejsca postojowe dla samochodów.

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

- 1) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW - szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 6,0 m do 6,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDW - szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 9,9 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDW - szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 3,9 m do 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. W rejonie skrzyżowań dopuszcza się poszerzenie ulic w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

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

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Marcin GOŁASZEWSKI

PIERWSZY WICEPREZYDENT
MIASTA ŁODZI

Adam Pustelnik

Projektodawcą jest

Prezydent Miasta Łodzi

DYREKTOR
ZESPOŁU PLANOWANIA
MIASTA ŁODZI

Robert Kowalik

ARCHITEKT MIASTA

Marek Ganiak

DYREKTOR
Biura Architekta Miasta

Projekt zgodny
z przepisami prawa,
opiniuję pozytywnie
pod względem formalno-prawnym

RADCA PRAWNY

Anna Orlik-Mironska
14.04.2022r.

GŁÓWNY SPECJALISTA

Monika Zielińska-Drużka
12.04.2022r.

DYREKTOR
Miejskiego Pracowni Urbanistycznej w Łodzi

Magdalena Felsar-Wisniewska

15.04.2022

STARSZY PROJEKTANT

M. Salwa

Projekt
Magdalena Salwa

14.04.2022

Koordynator
Zespołu Prawnego

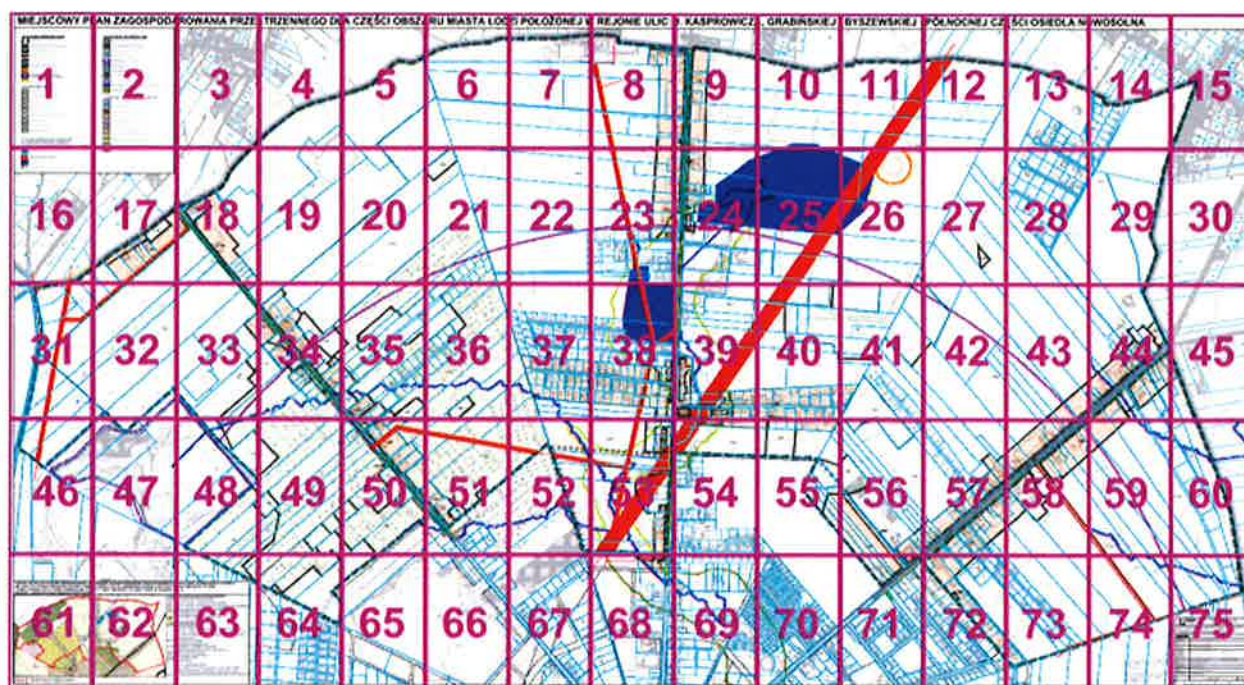
Radca Prawny Sławomir Klimczak
13.11.2022

KIEROWNICZKA ZESPOŁU PRAWNEGO

mgr inż. arch. Dagmara Meksa

15.04.2022

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi



Arkusz zbiorczy

MIEJSCOWY PL

USTALENIA OBOWIAZUJĄCE

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	LINIE ZABUDOWY OBOWIAZUJĄCE
	LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
	MIEJSCE ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY
	ZABYTKI OBJĘTE OCHRONĄ W PLANIE - WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
	OKRĄG POMOCNICZY DO OKREŚLENIA KIERUNKU DRÓG WYTYCZONYCH RADIALNIE
	ZASIĘG DOLINY RZEKI MIAZGI

PRZEZNACZENIE TERENÓW

	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
	TERENY ROLNE I ZIELENI NATURALNEJ
	TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
	TERENY LASÓW I ZALESIEŃ
	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA
	TEREN DROGI ZBIORCZEJ
	TERENY DRÓG LOKALNYCH
	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

USTALENIA OBOWIAZUJĄCE WYZNACZONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

	OBSZAR LOKALIZACJI ZABYTKÓW
---	-----------------------------

PLAN ZAGOSPODAR

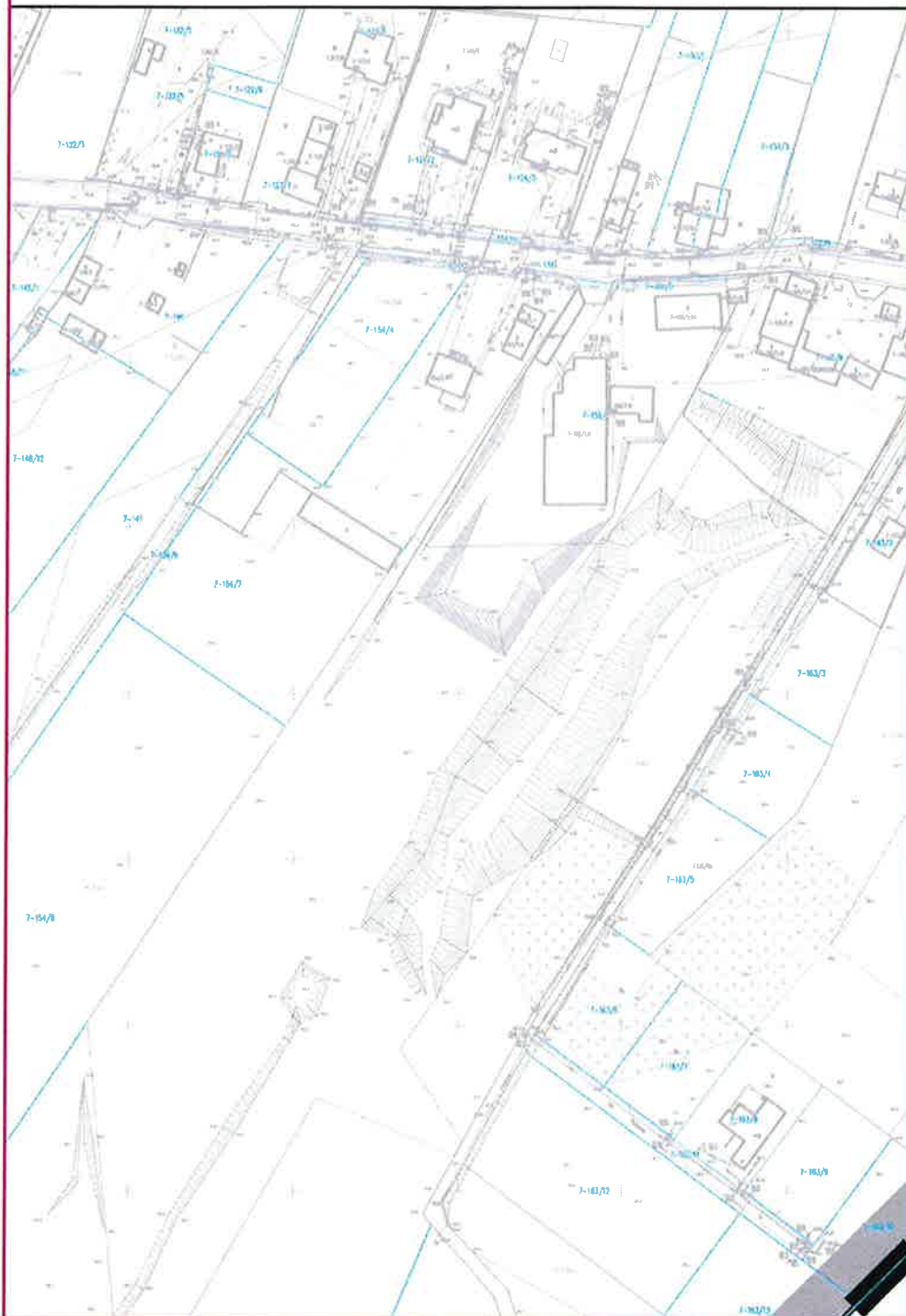
OZNACZENIA INFORMACYJNE

	GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE ZNAJDUJĄCE SIĘ POZA OBSZAREM OBJĘTYM USTALENIAMI PLANU
	GRANICE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
	NUMER EWIDENCYJNY DZIAŁKI
	OBSZAR GÓRNICZY POZA OBSZAREM OBJĘTYM USTALENIAMI PLANU
	TEREN GÓRNICZY POZA OBSZAREM OBJĘTYM USTALENIAMI PLANU
	ZŁOŻE NOWOSOLNA II POZA OBSZAREM OBJĘTYM USTALENIAMI PLANU
	PROJEKTOWANY CIĄG PIESZO-ROWEROWY
	ORIENTACYJNA LOKALIZACJA UJĘĆ WÓD PODZIEMNYCH
	LINIE KONCENTRACJI SPŁYWU WÓD OPADOWYCH I ROZTOPOWYCH
	ZASIĘG DOLINY RZEKI MIAZGI POZA OBSZAREM OBJĘTYM USTALENIAMI PLANU

GŁÓWNE SIECI I PRZEWODY INFRASTRUKTURY

	ISTNIEJĄCE WODOCIĄGI
	POSTULOWANY WODOCIĄG
	PRZEPOMPOWNIA ŚCIEKÓW
	POSTULOWANA KANALIZACJA SANITARNA
	POSTULOWANA KANALIZACJA SANITARNA - TŁOCZNA
	POSTULOWANA KANALIZACJA DESZCZOWA
	ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
	ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG NISKIEGO CIŚNIENIA
	POSTULOWANY GAZOCIĄG NISKIEGO CIŚNIENIA
	ISTNIEJĄCE NAPOWIERTRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE

ROWANIA PRZES



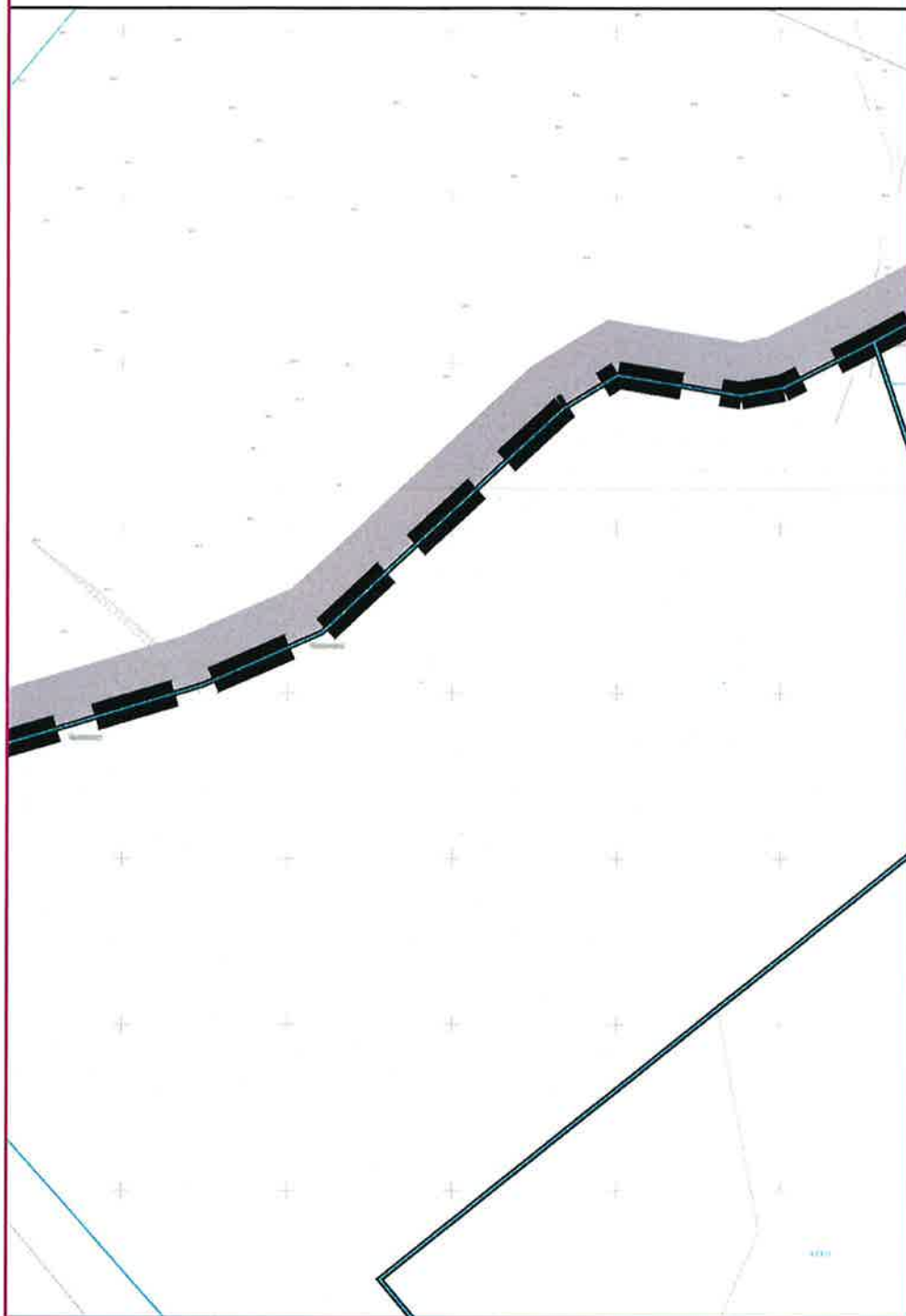
Arkusz 3

STRZENNEGO DL



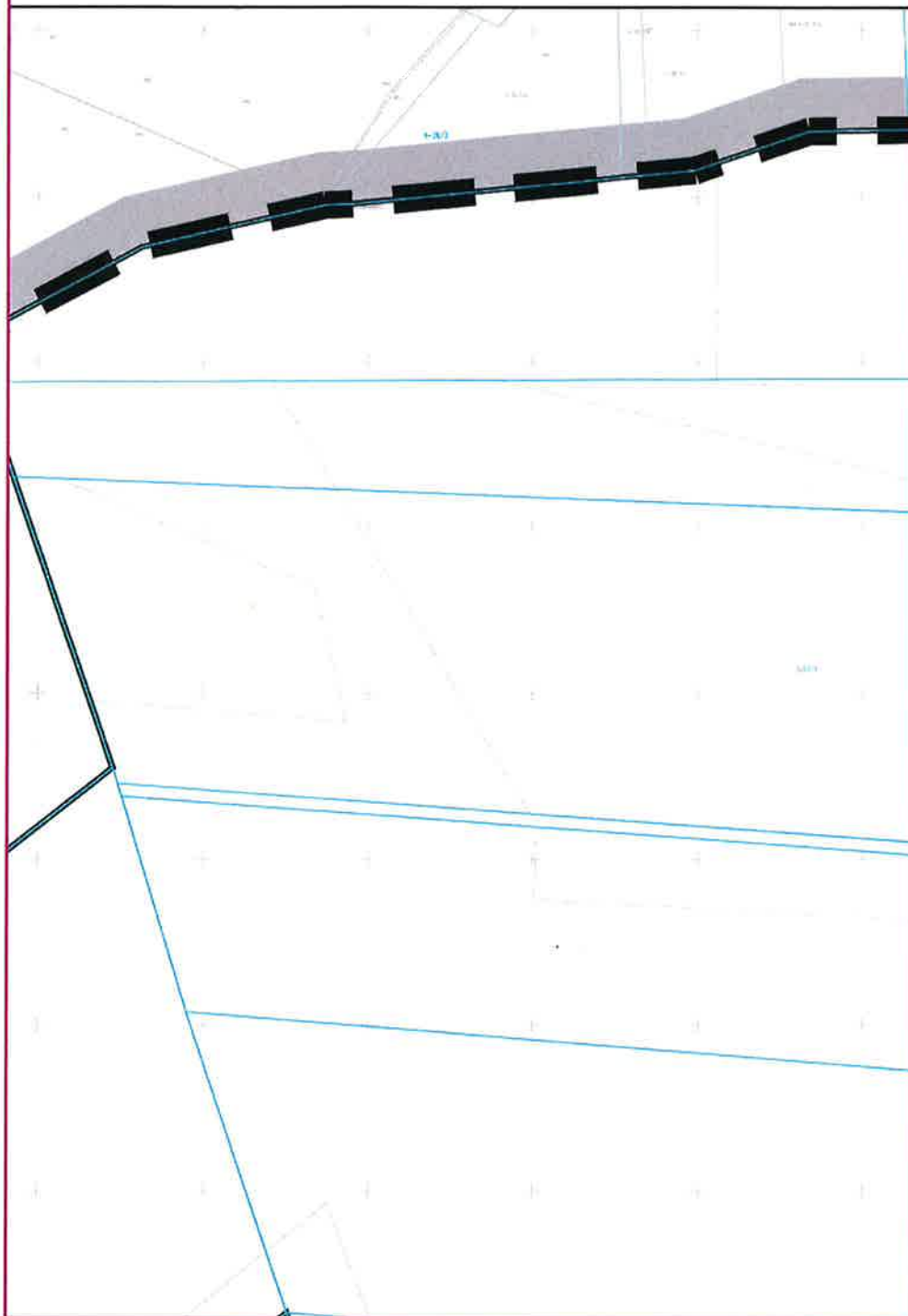
Arkusz 4

A CZĘŚCI OBSZA



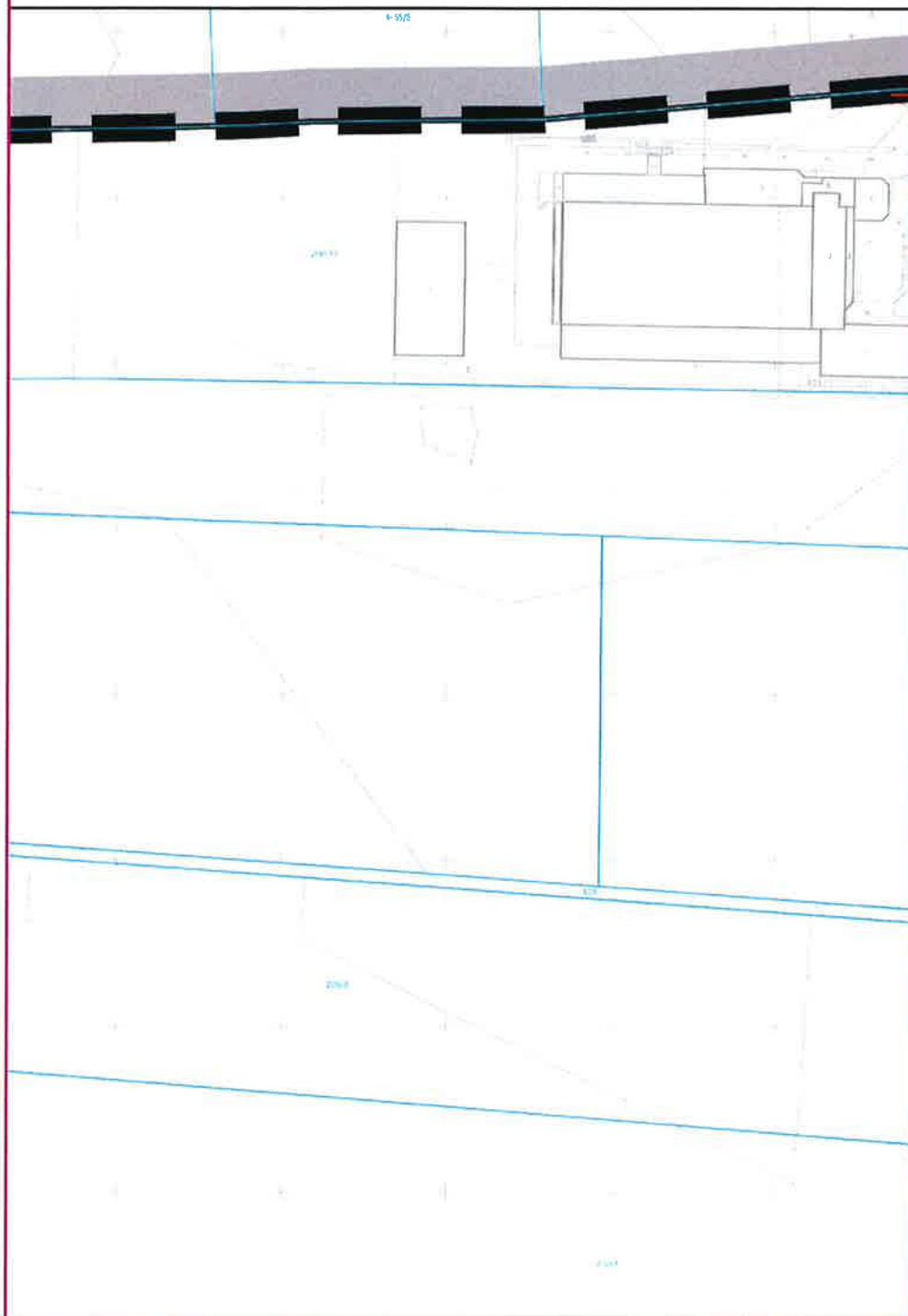
Arkusz 5

ARU MIASTA ŁÓD



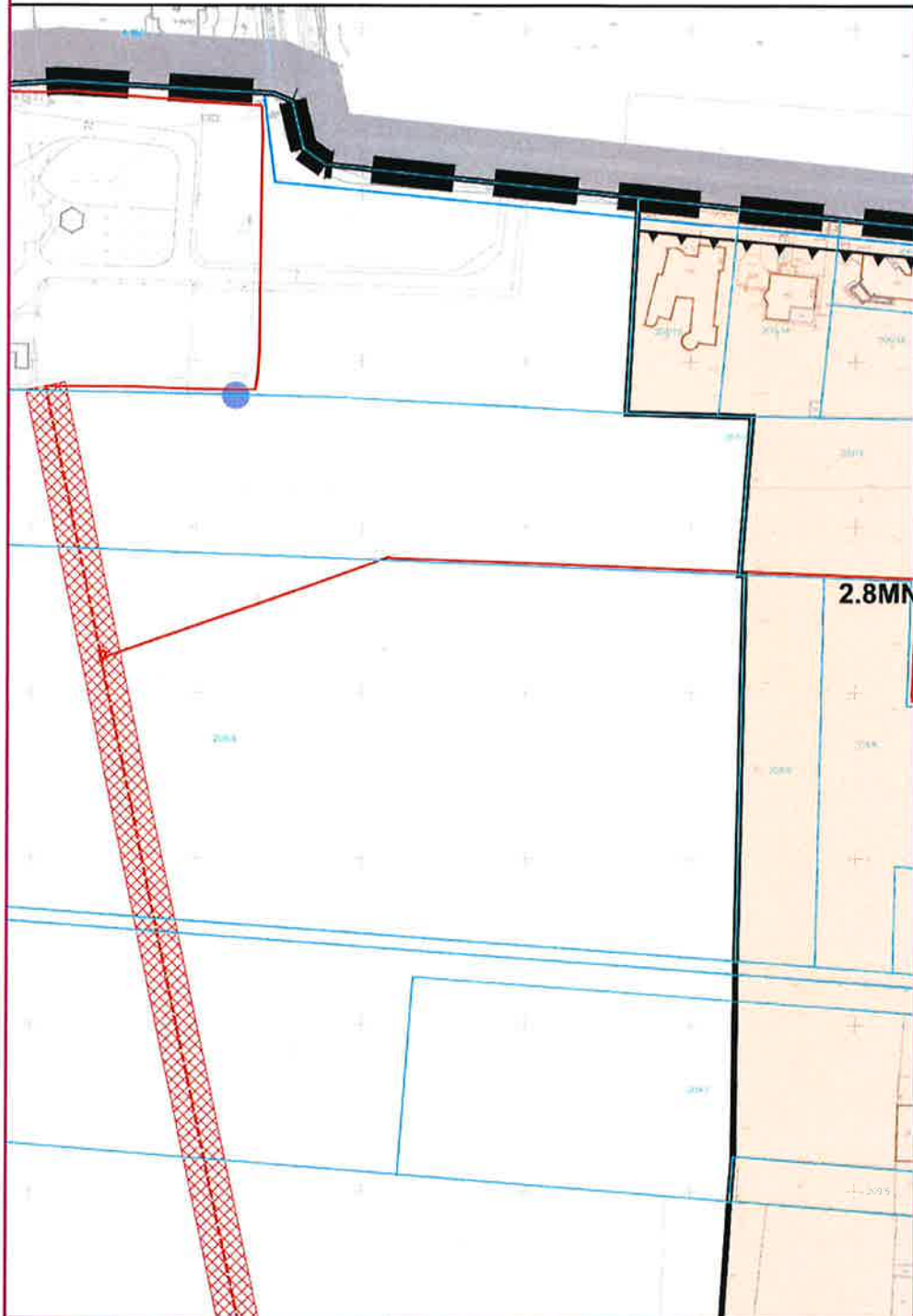
Arkusz 6

ZI POŁOŻONEJ W



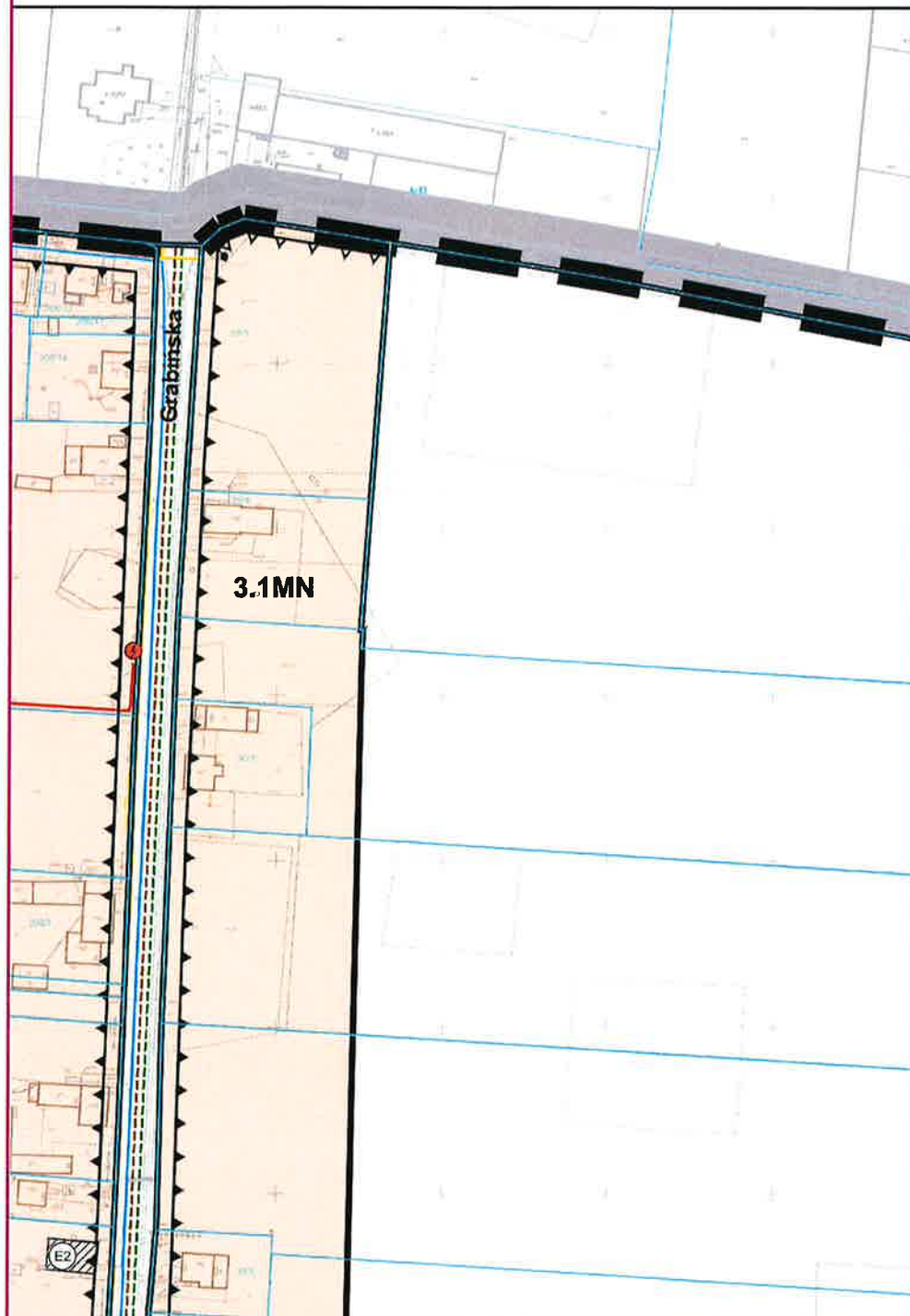
Arkusz 7

/ REJONIE ULIC:



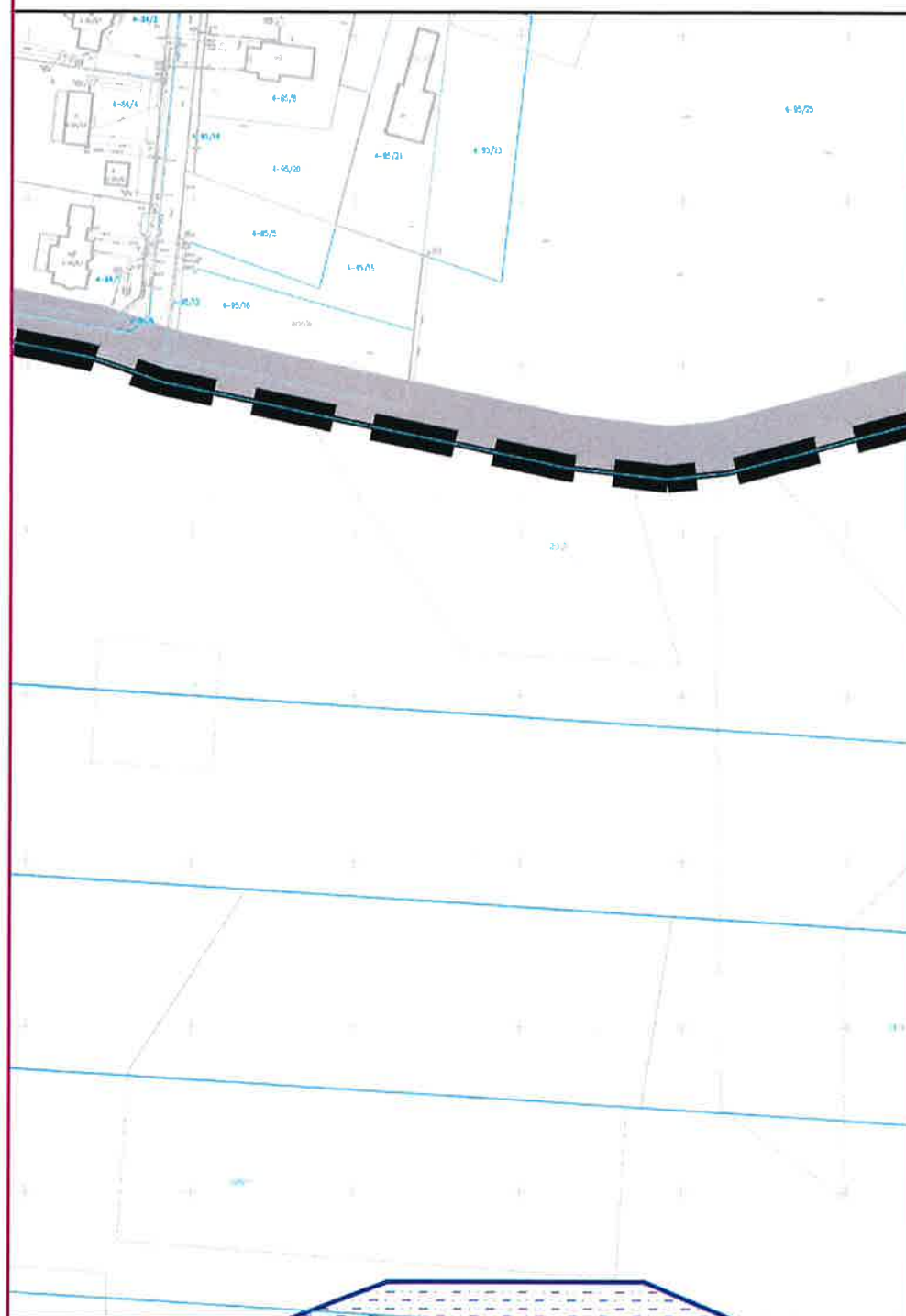
Arkusz 8

J. KASPROWICZA



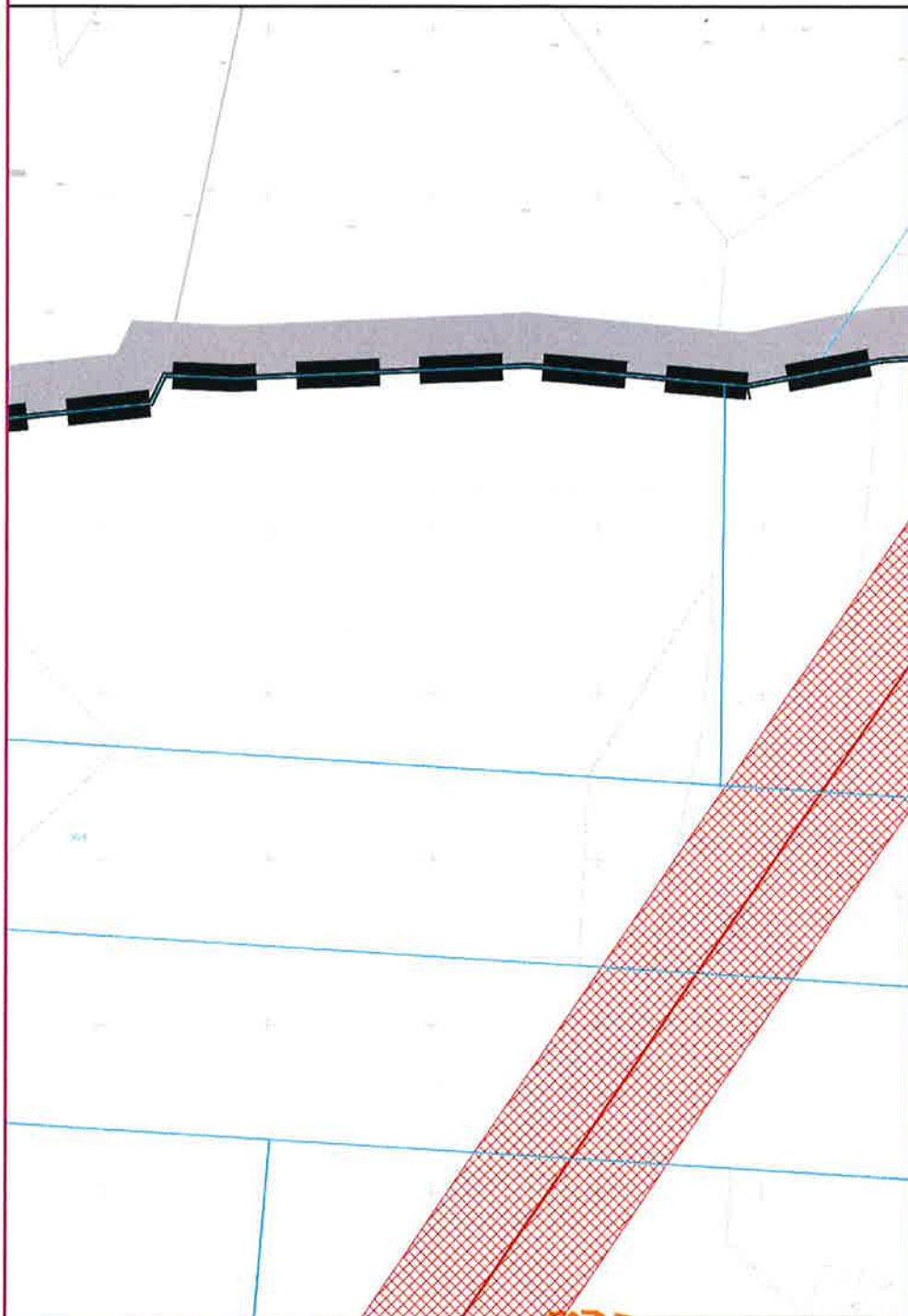
Arkusz 9

A, GRABIŃSKIEJ I



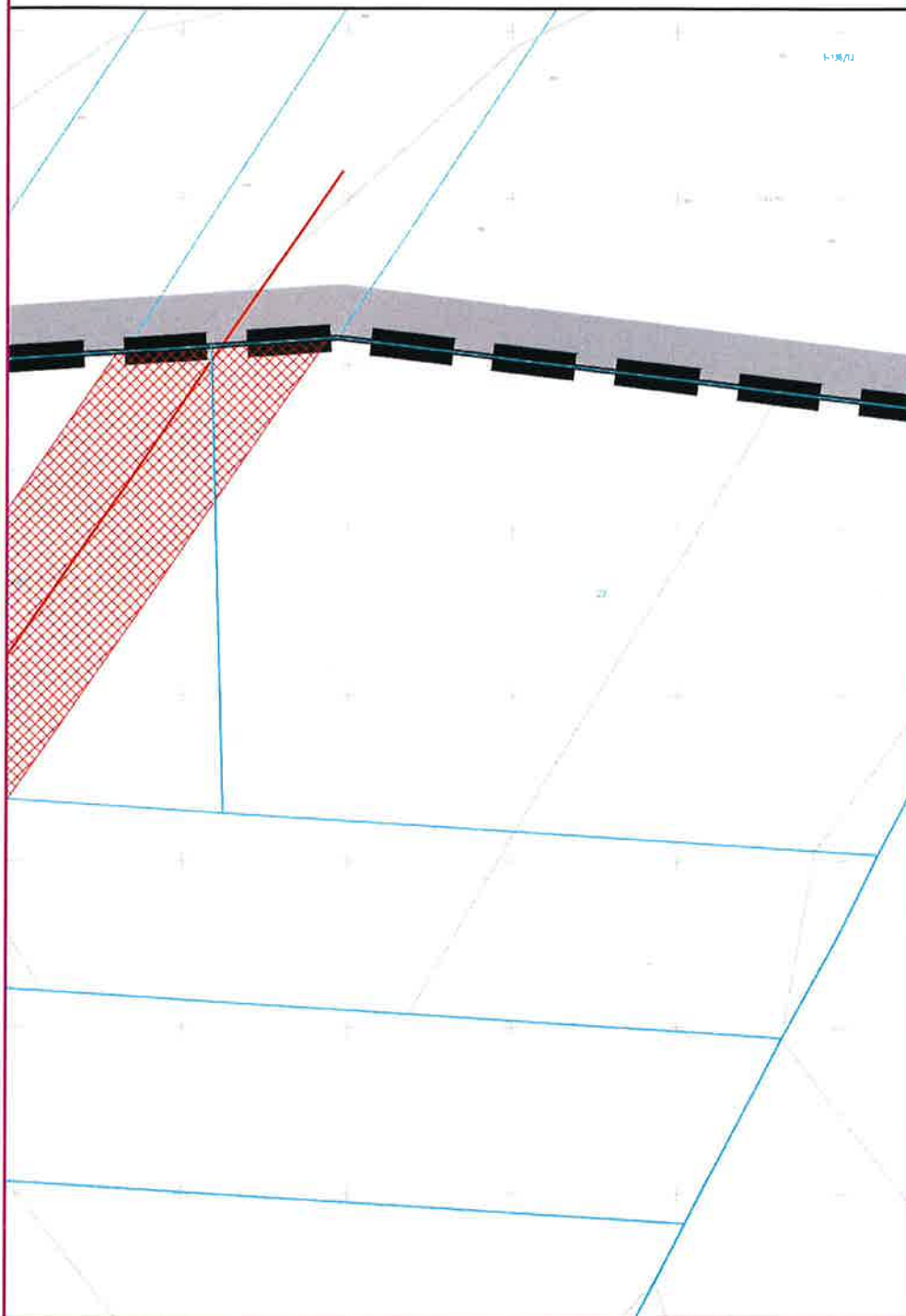
Arkusz 10

BYSZEWSKIEJ -



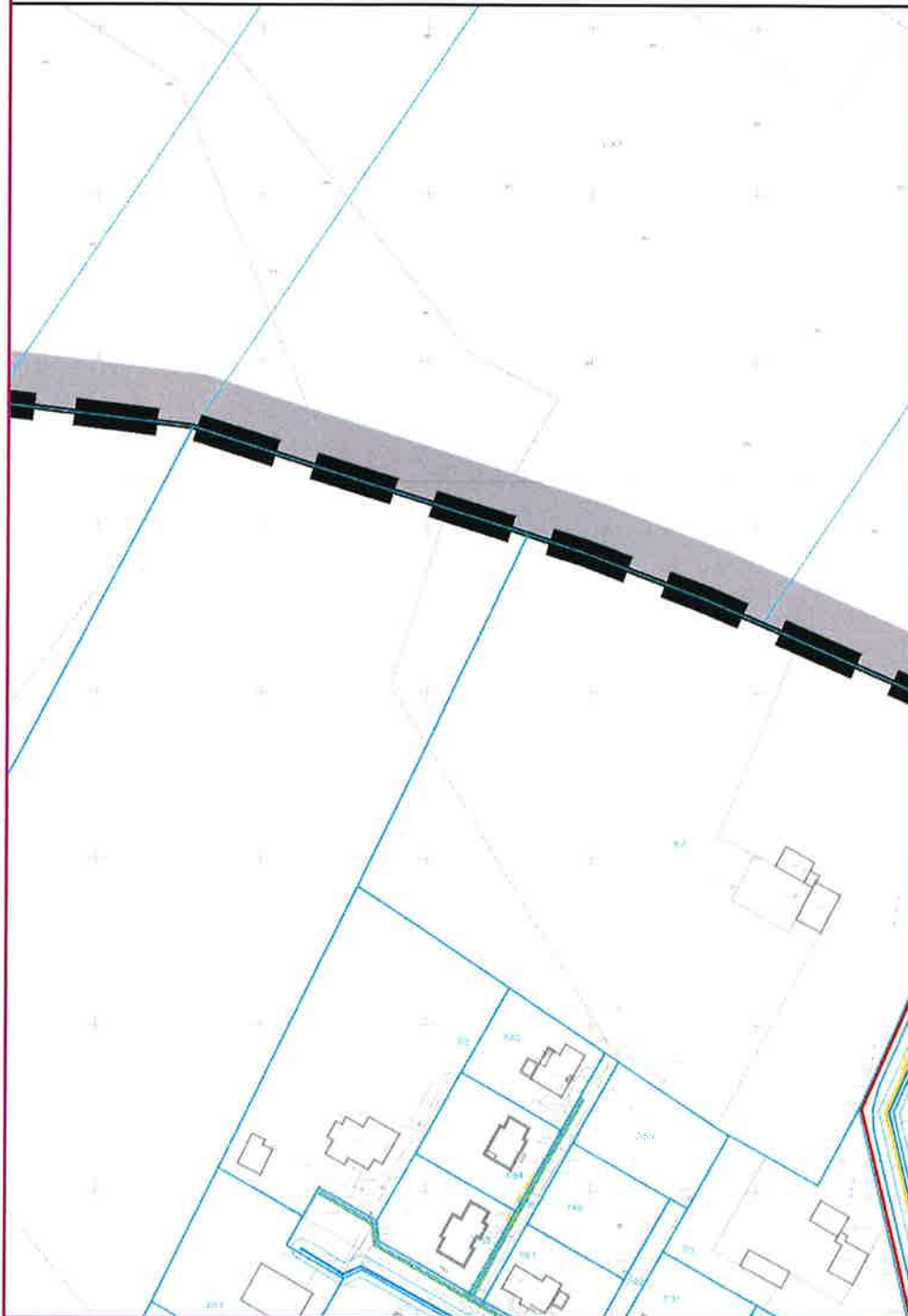
Arkusz 11

PÓŁNOCNEJ CZI



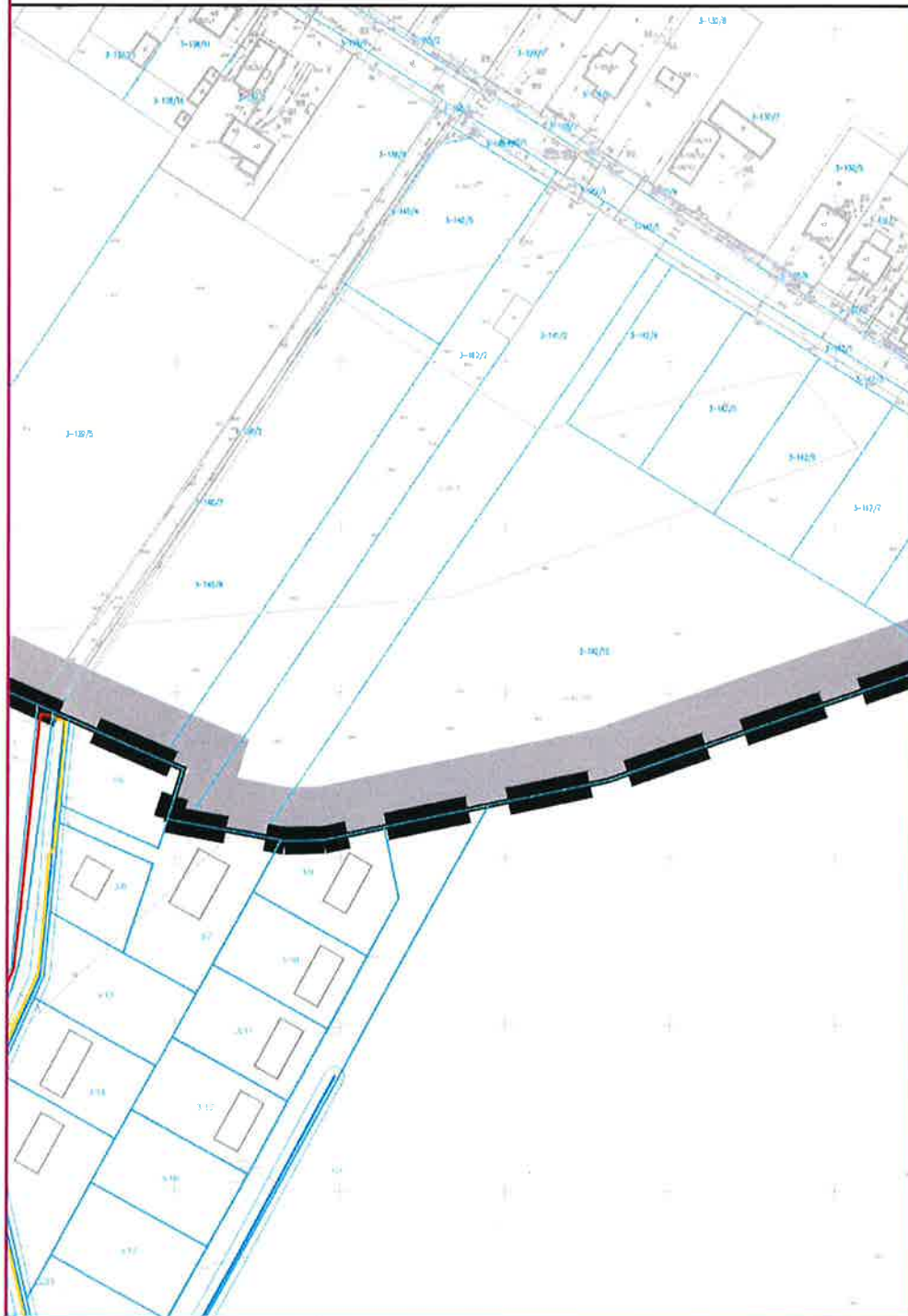
Arkusz 12

ĘŚCI OSIEDLA NO

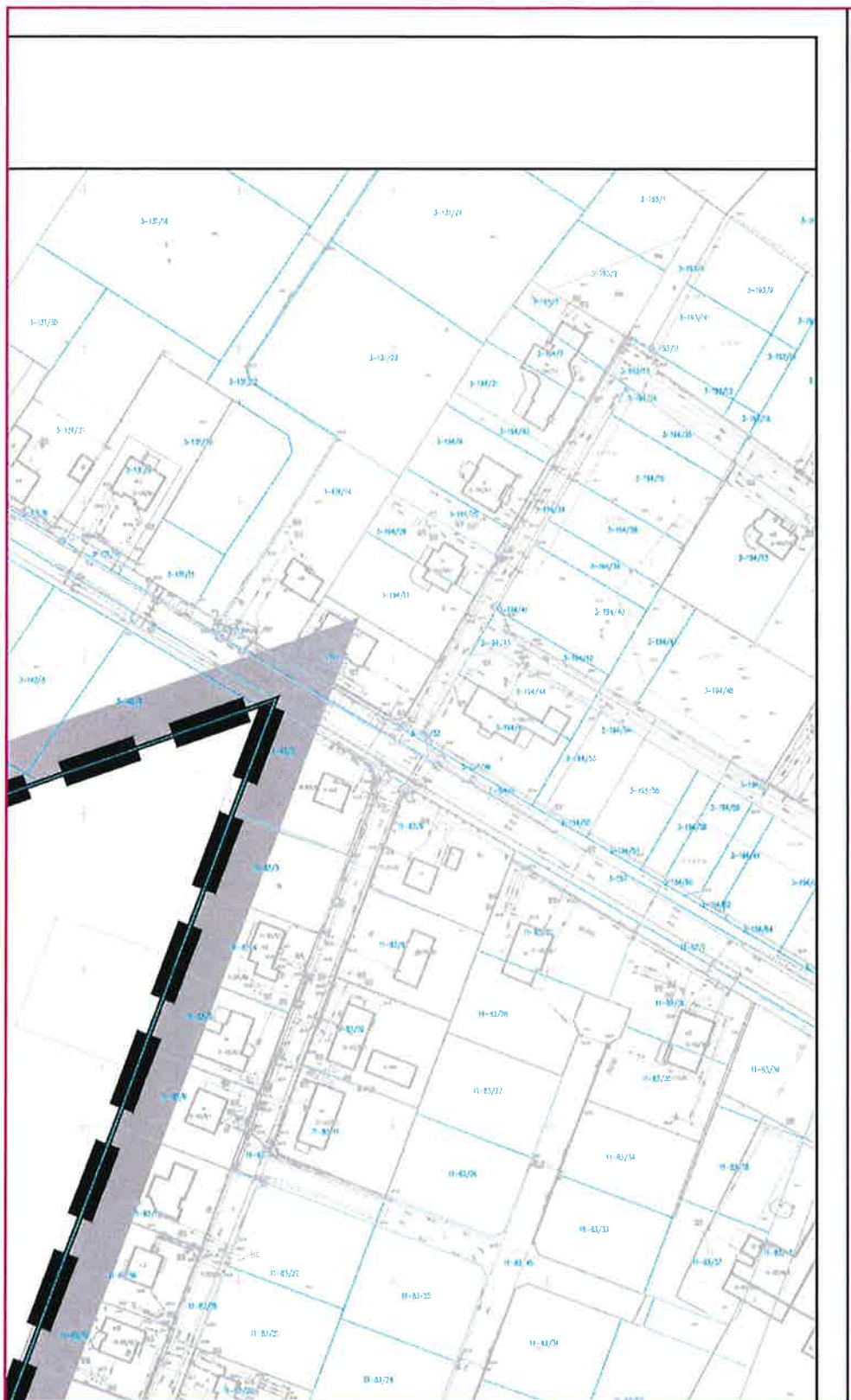


Arkusz 13

DWOSOLNA



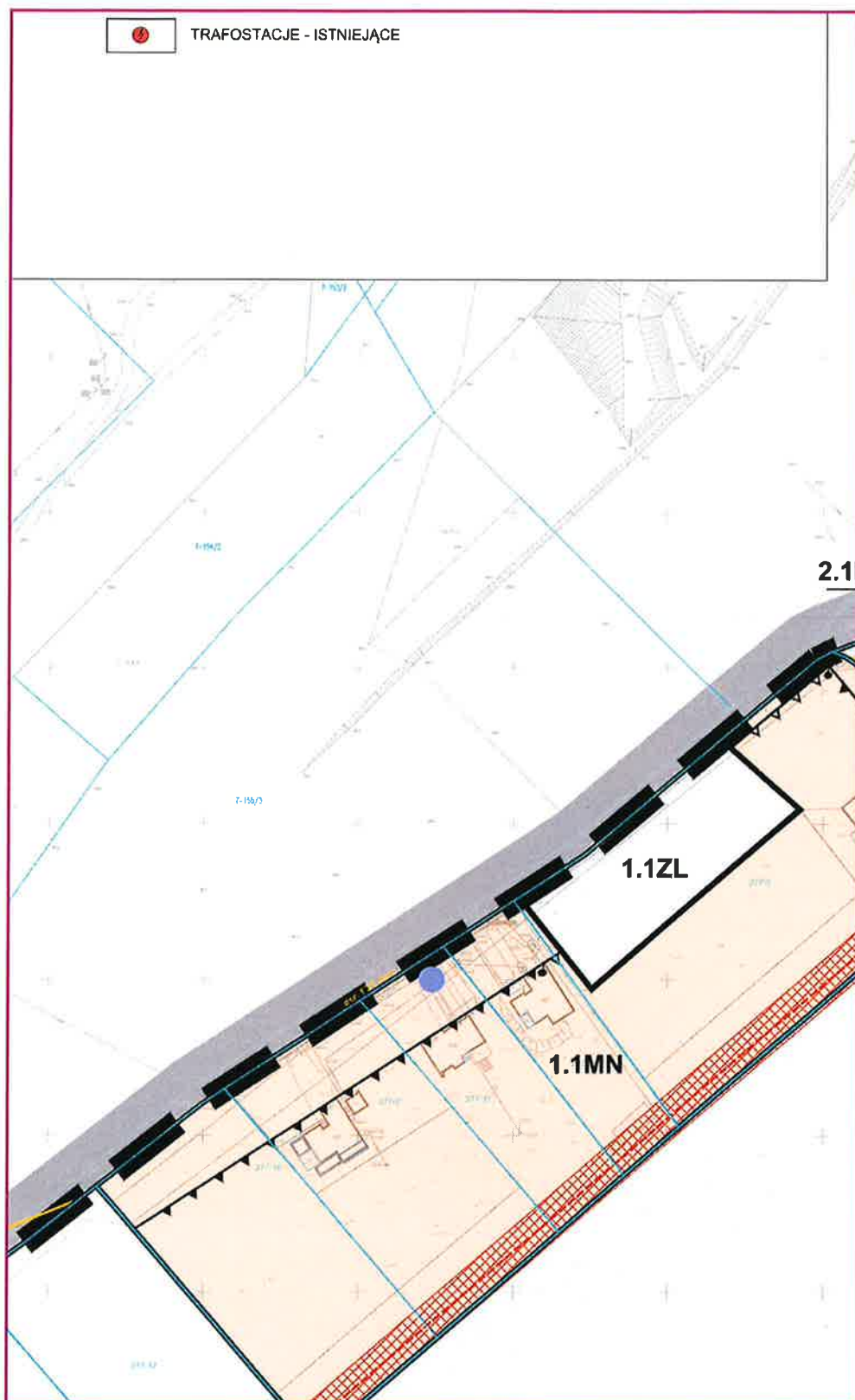
Arkusz 14



Arkusz 15

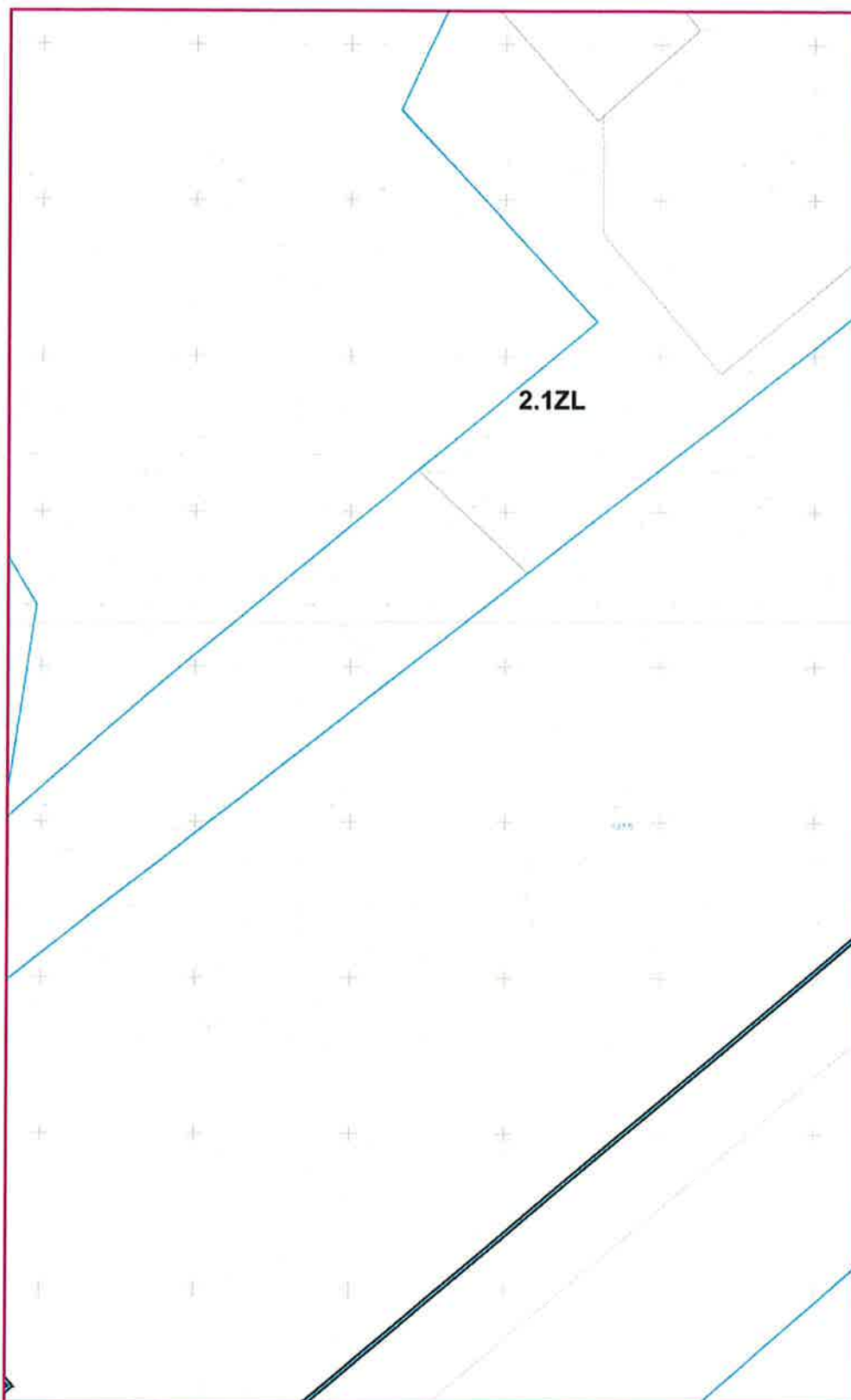


Arkusz 16

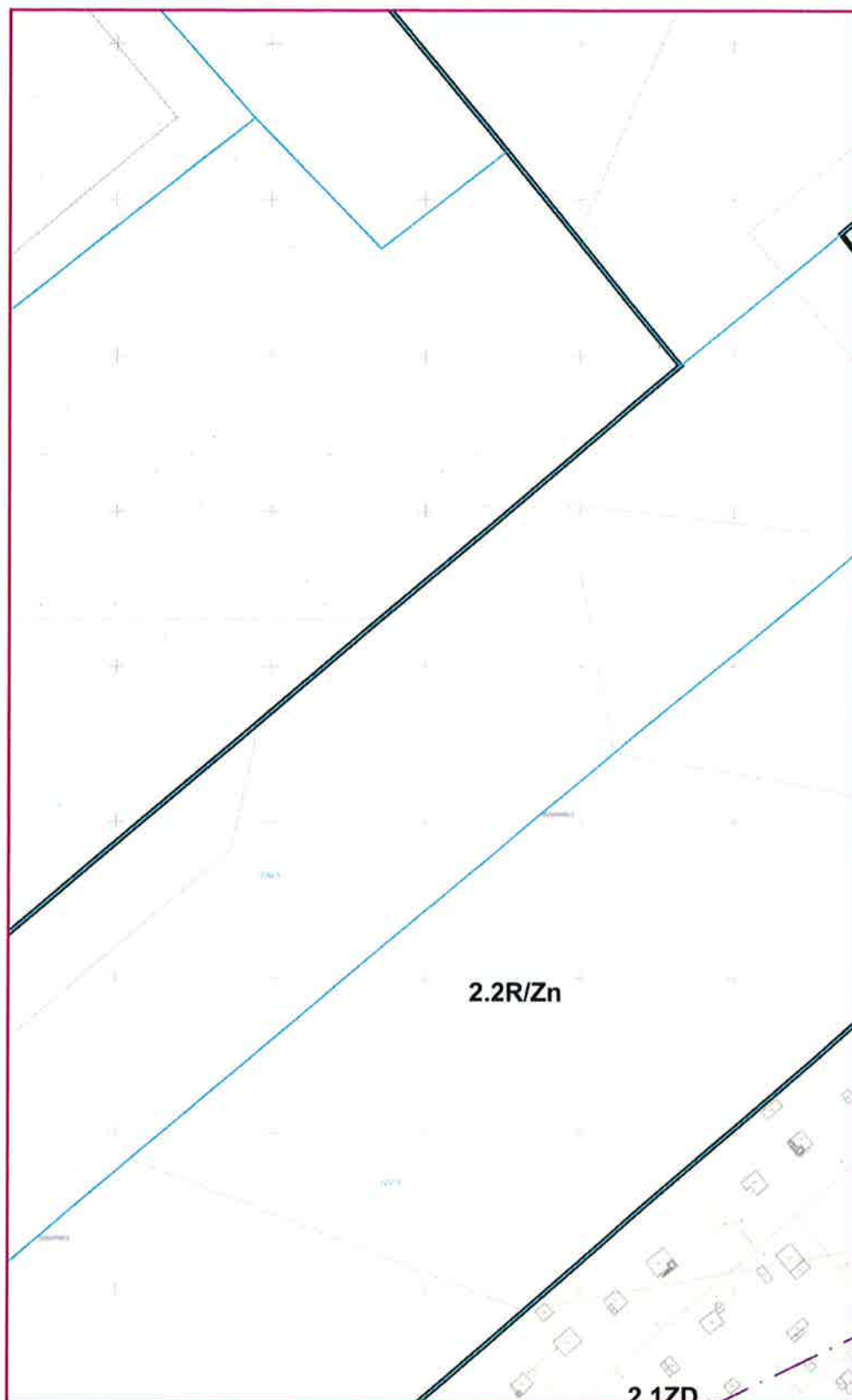


Arkusz 17

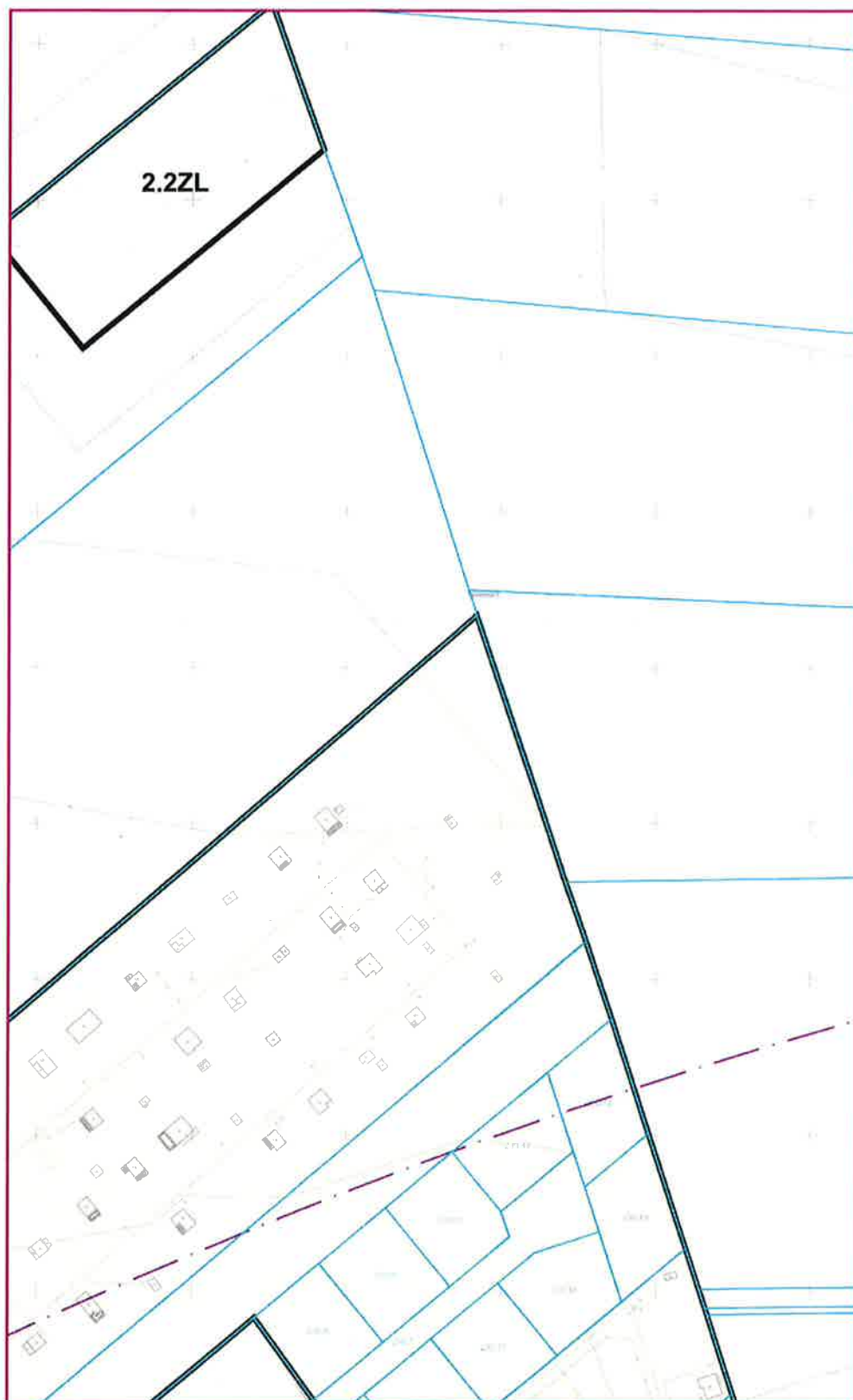




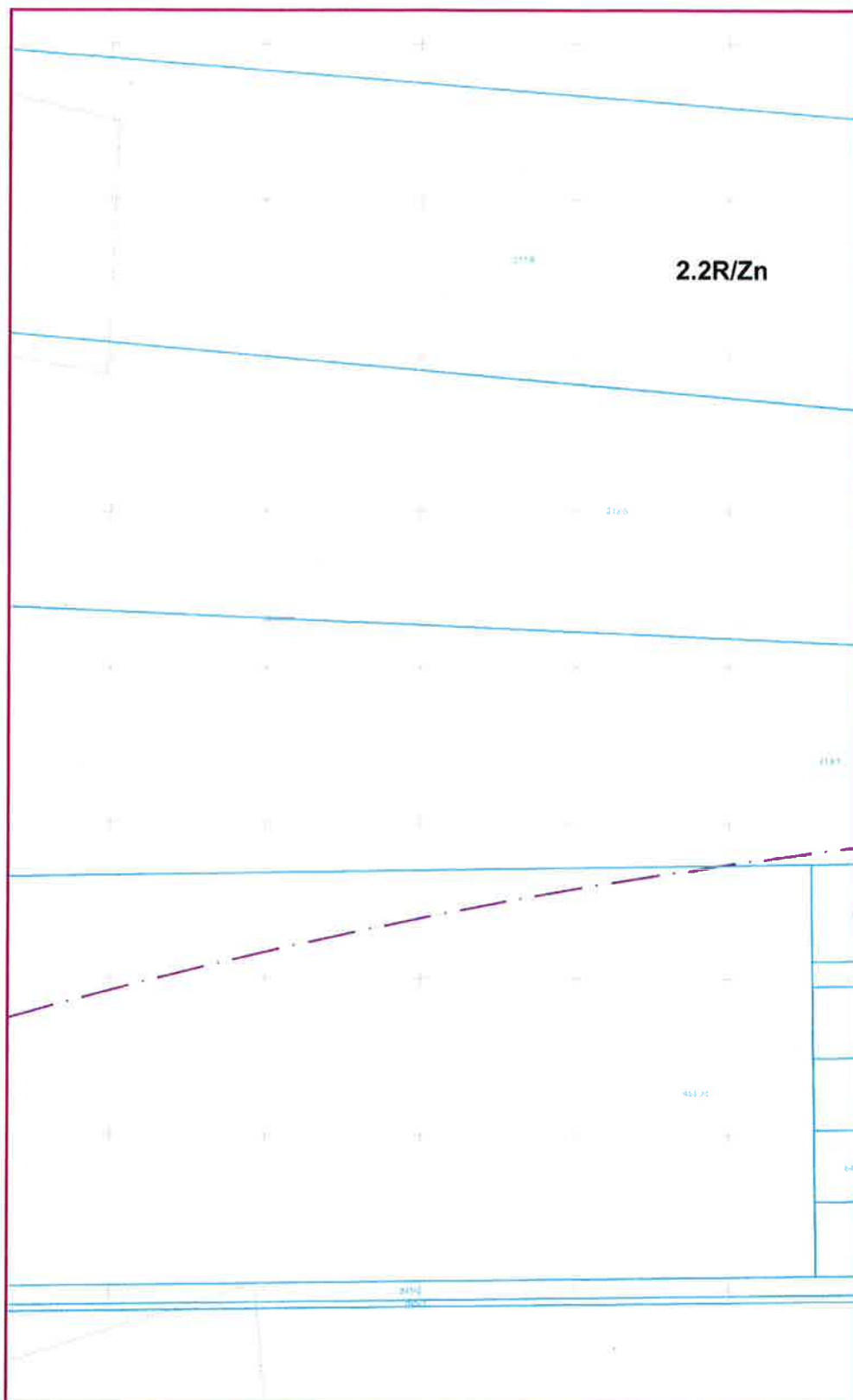
Arkusz 19



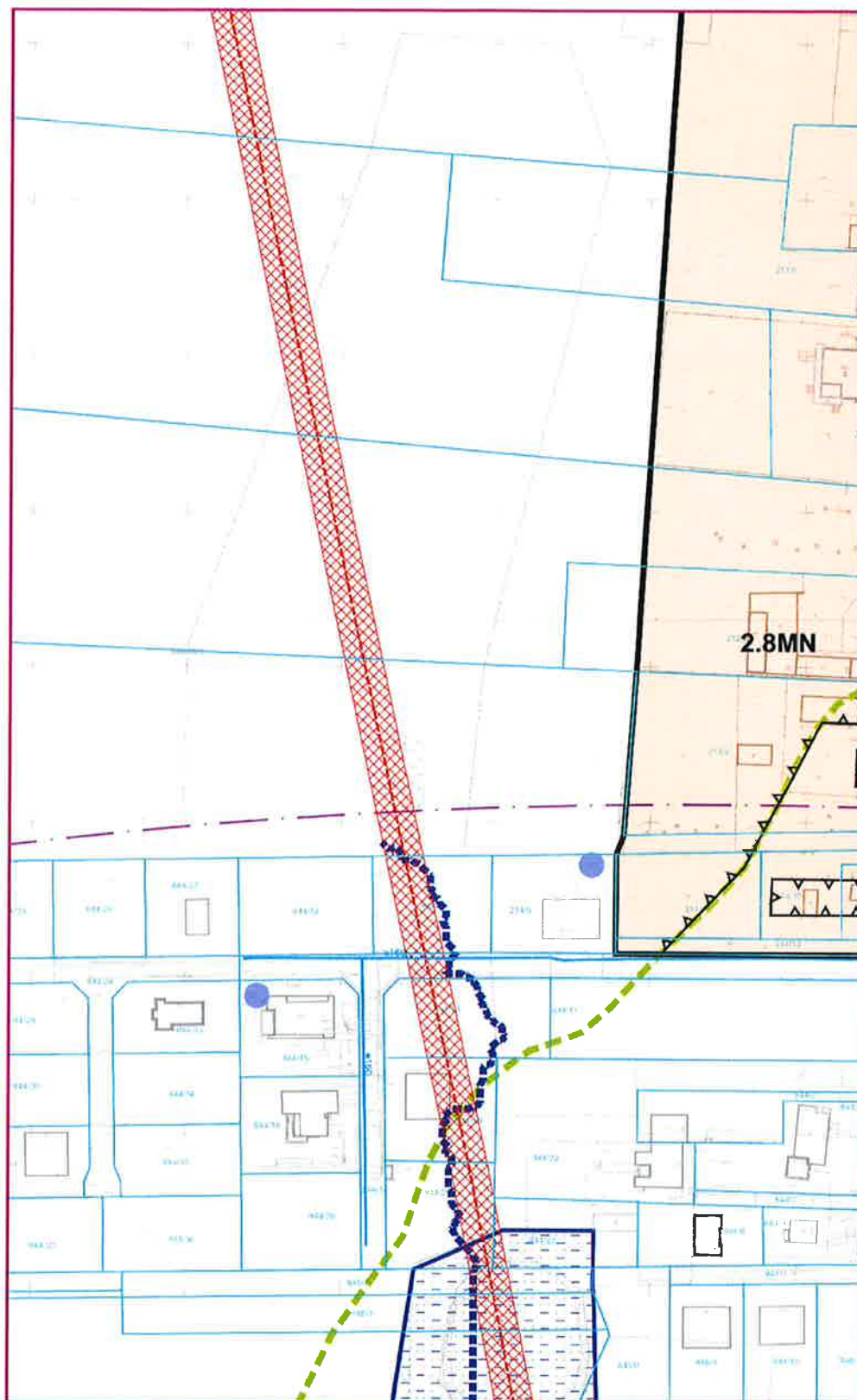
Arkusz 20



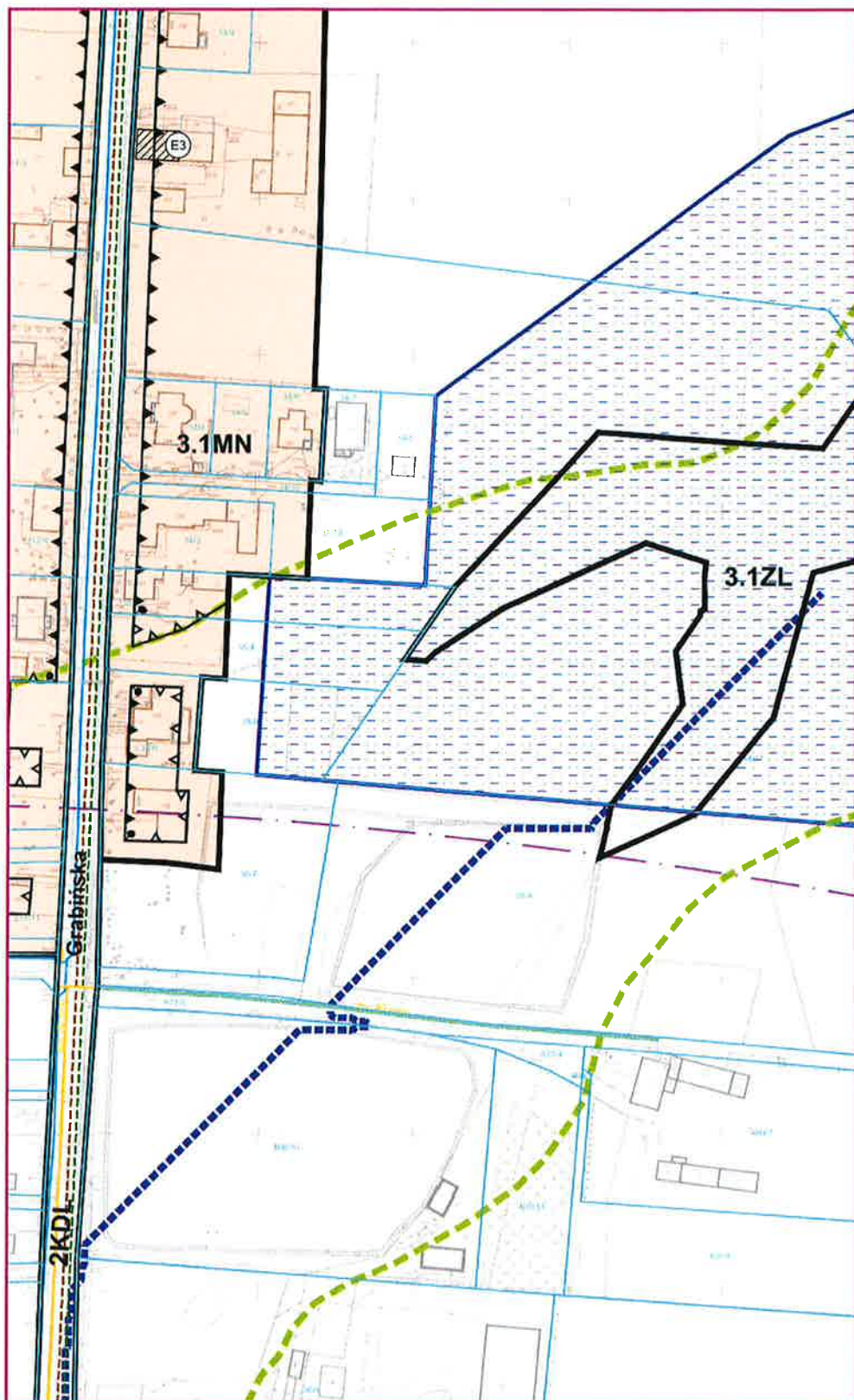
Arkusz 21



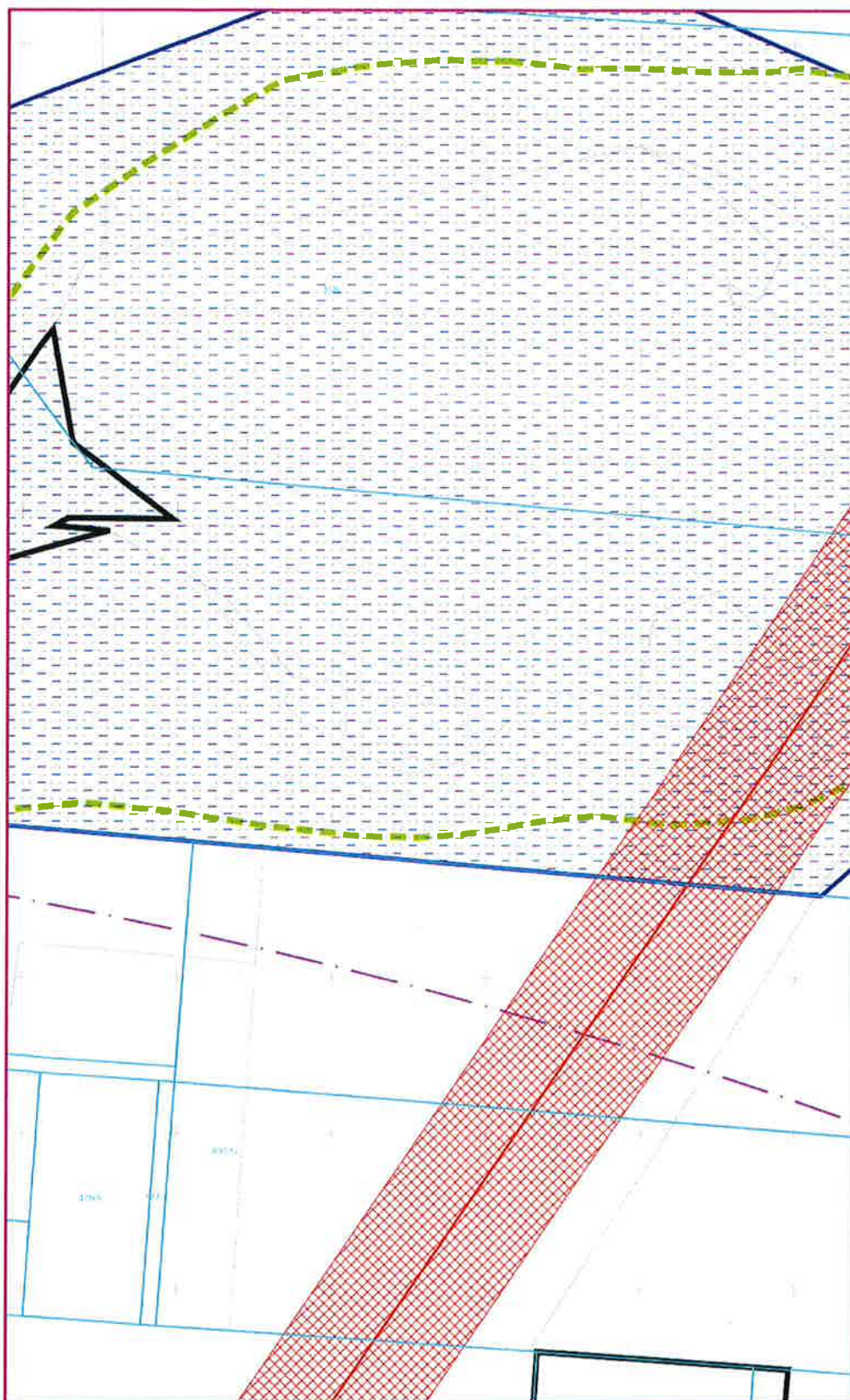
Arkusz 22



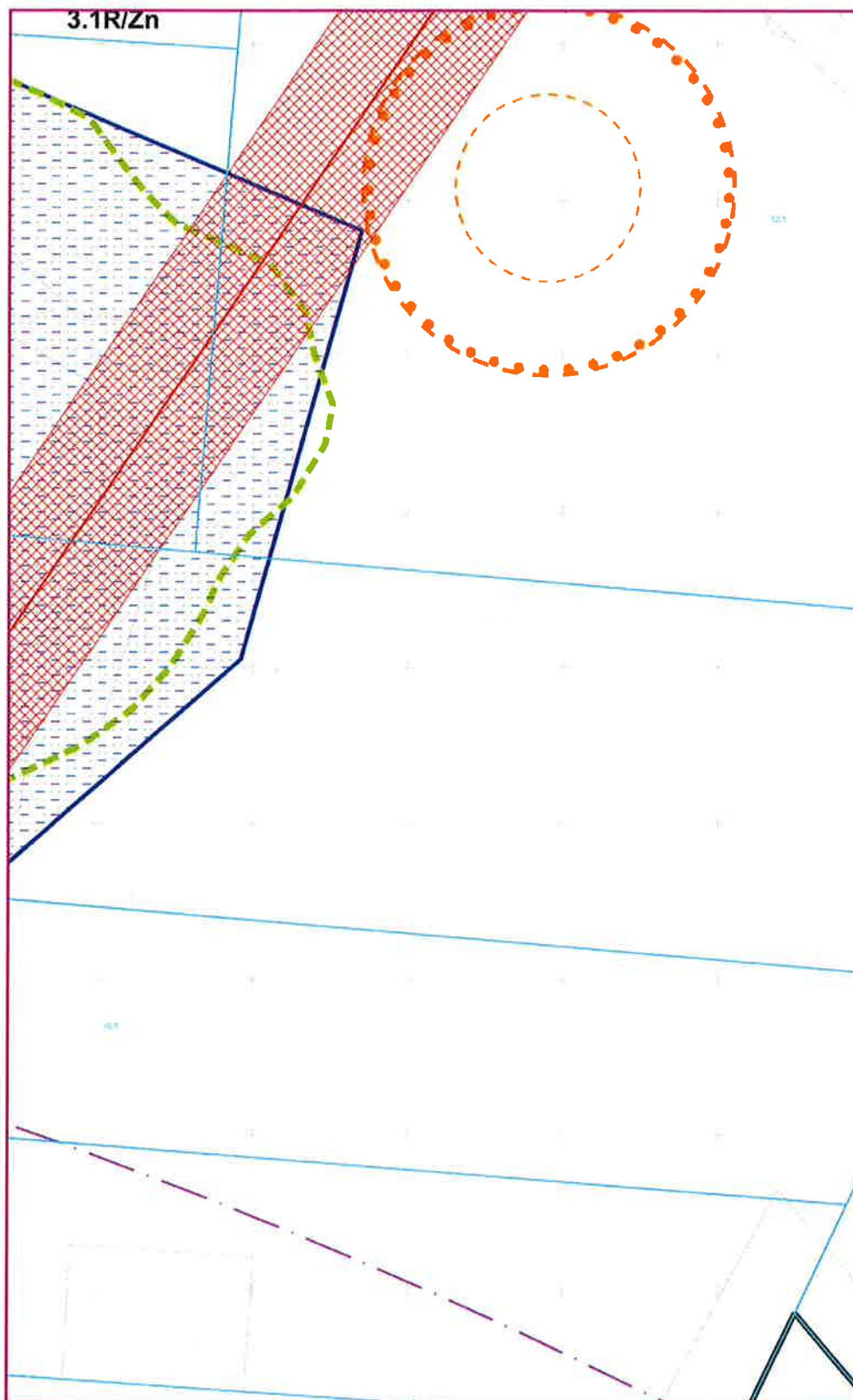
Arkusz 23



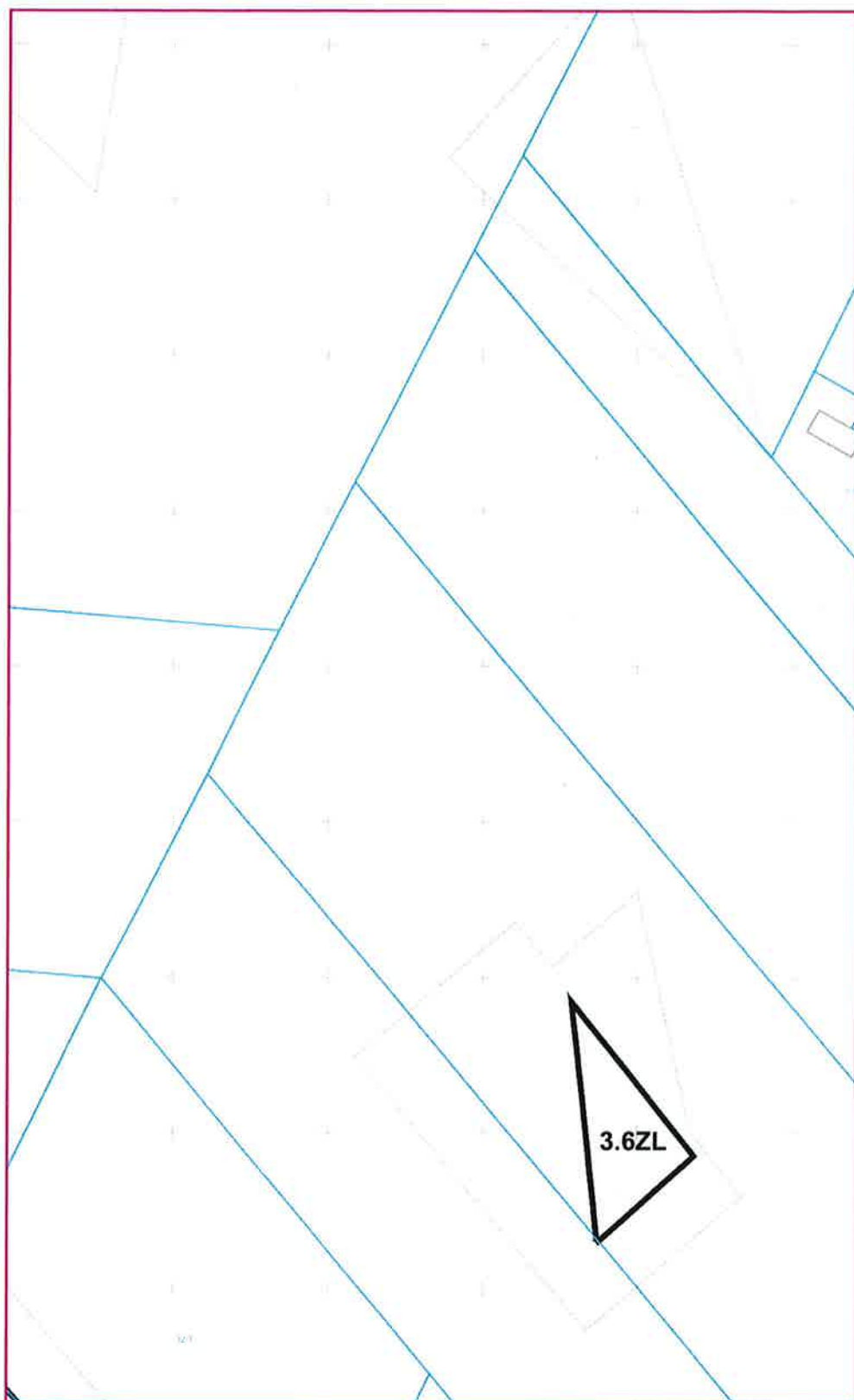
Arkusz 24



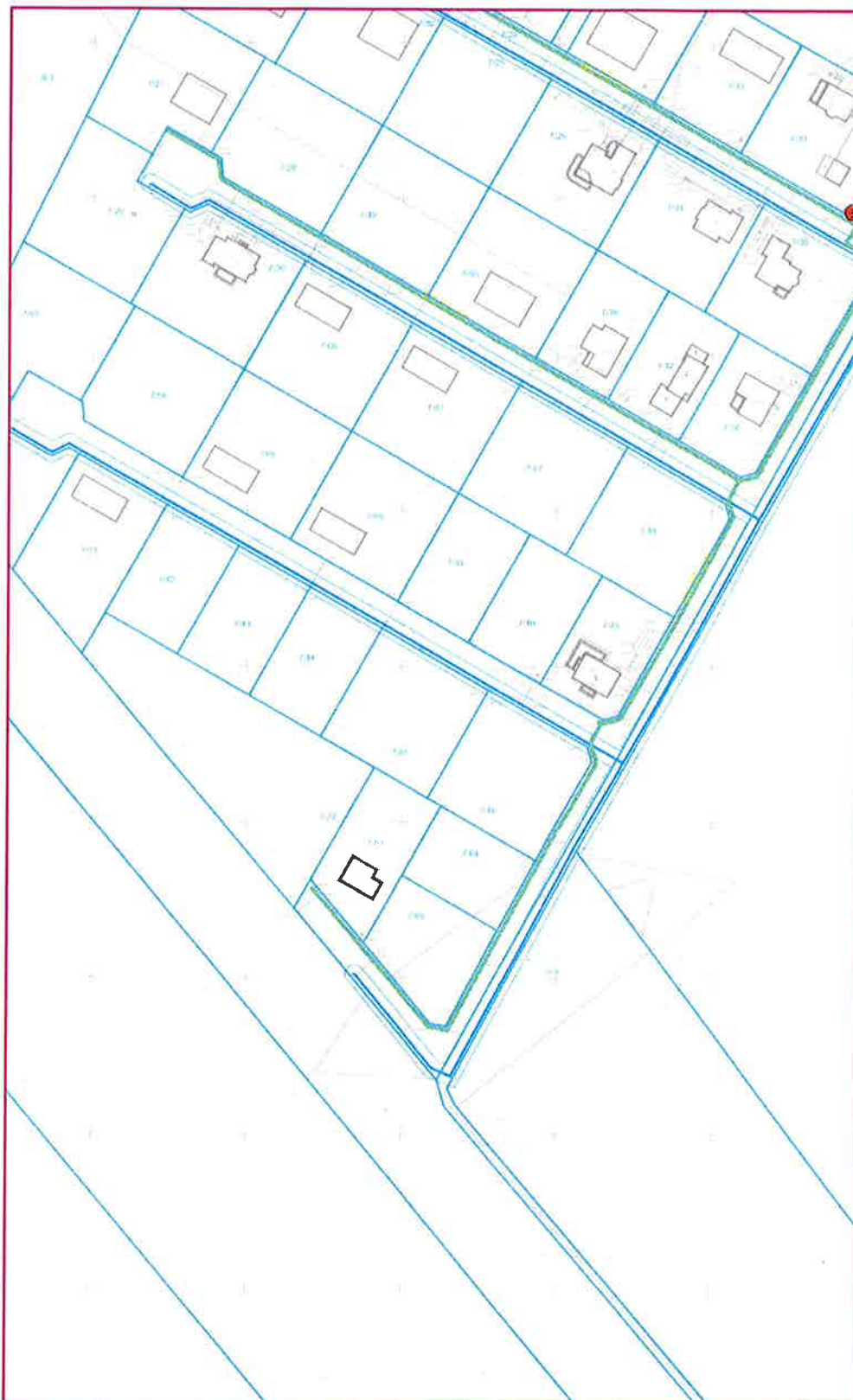
Arkusz 25



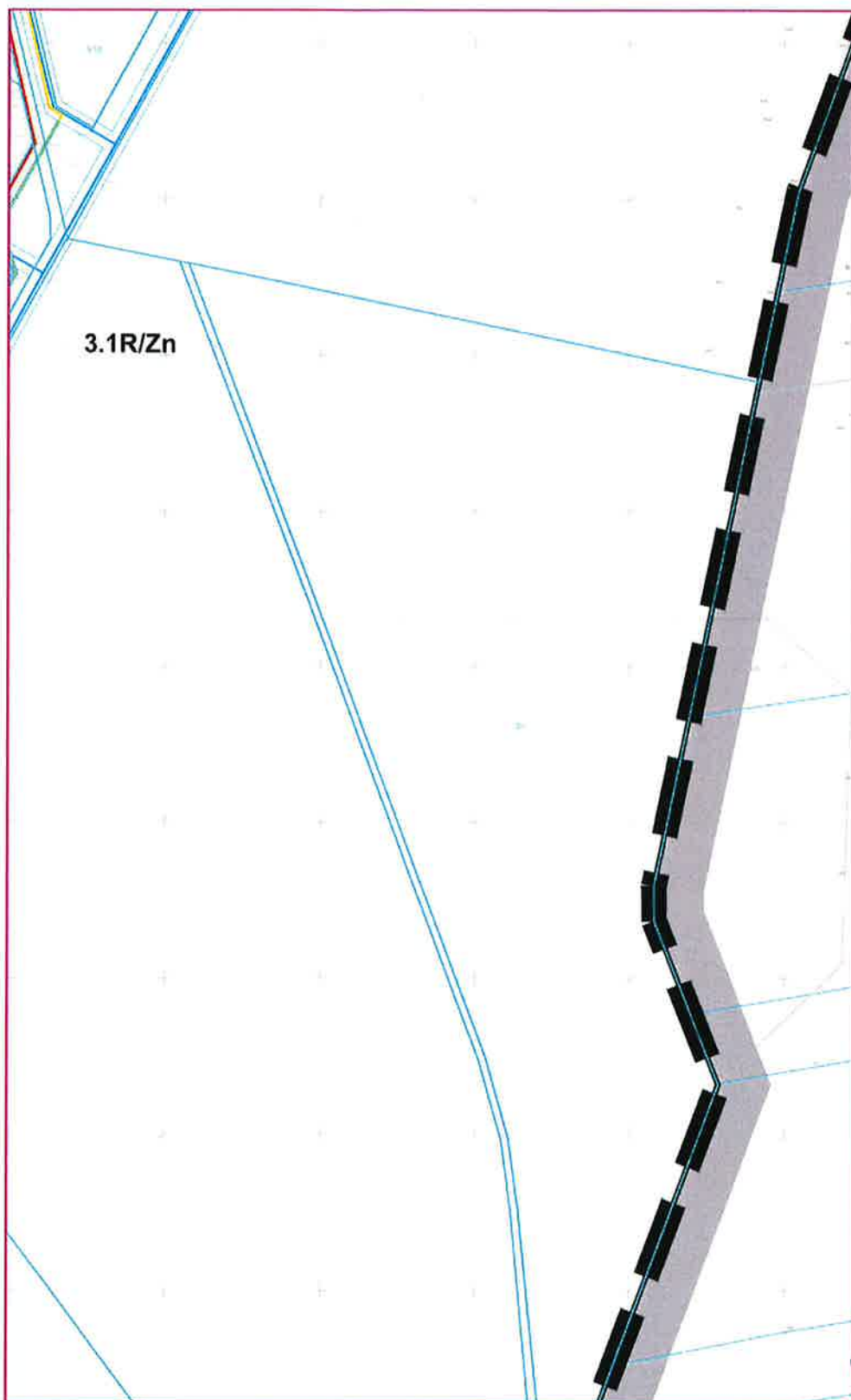
Arkusz 26



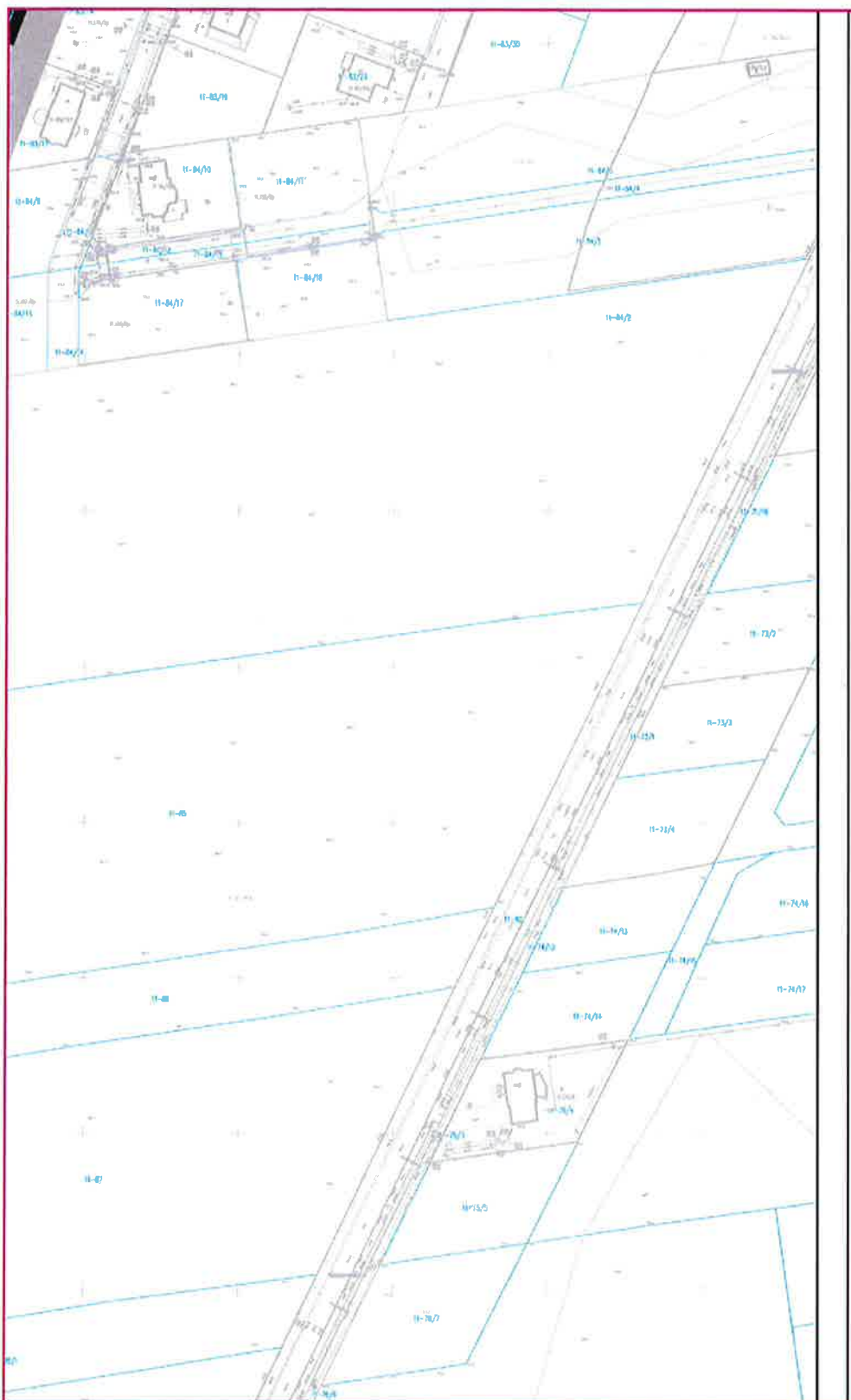
Arkusz 27



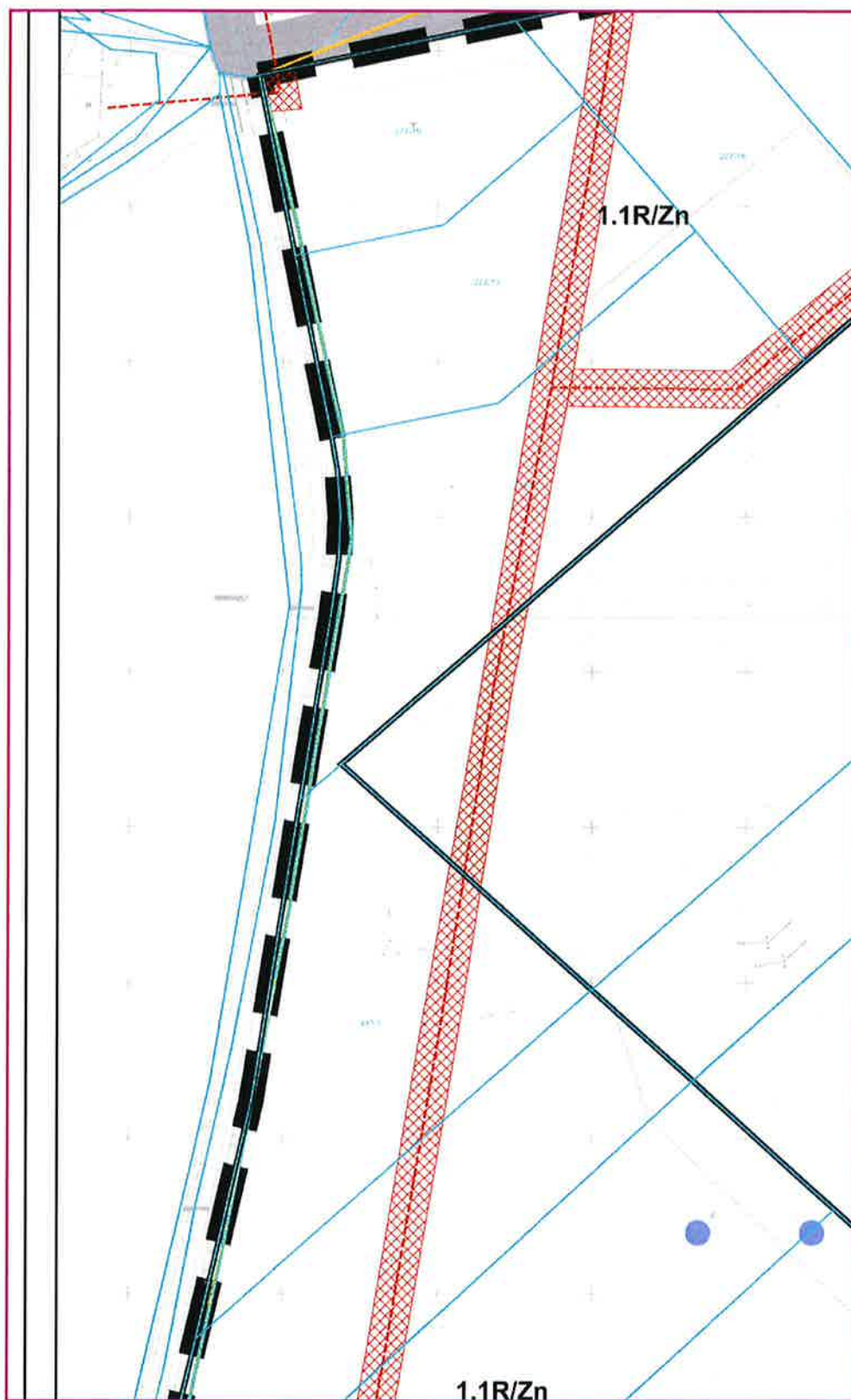
Arkusz 28



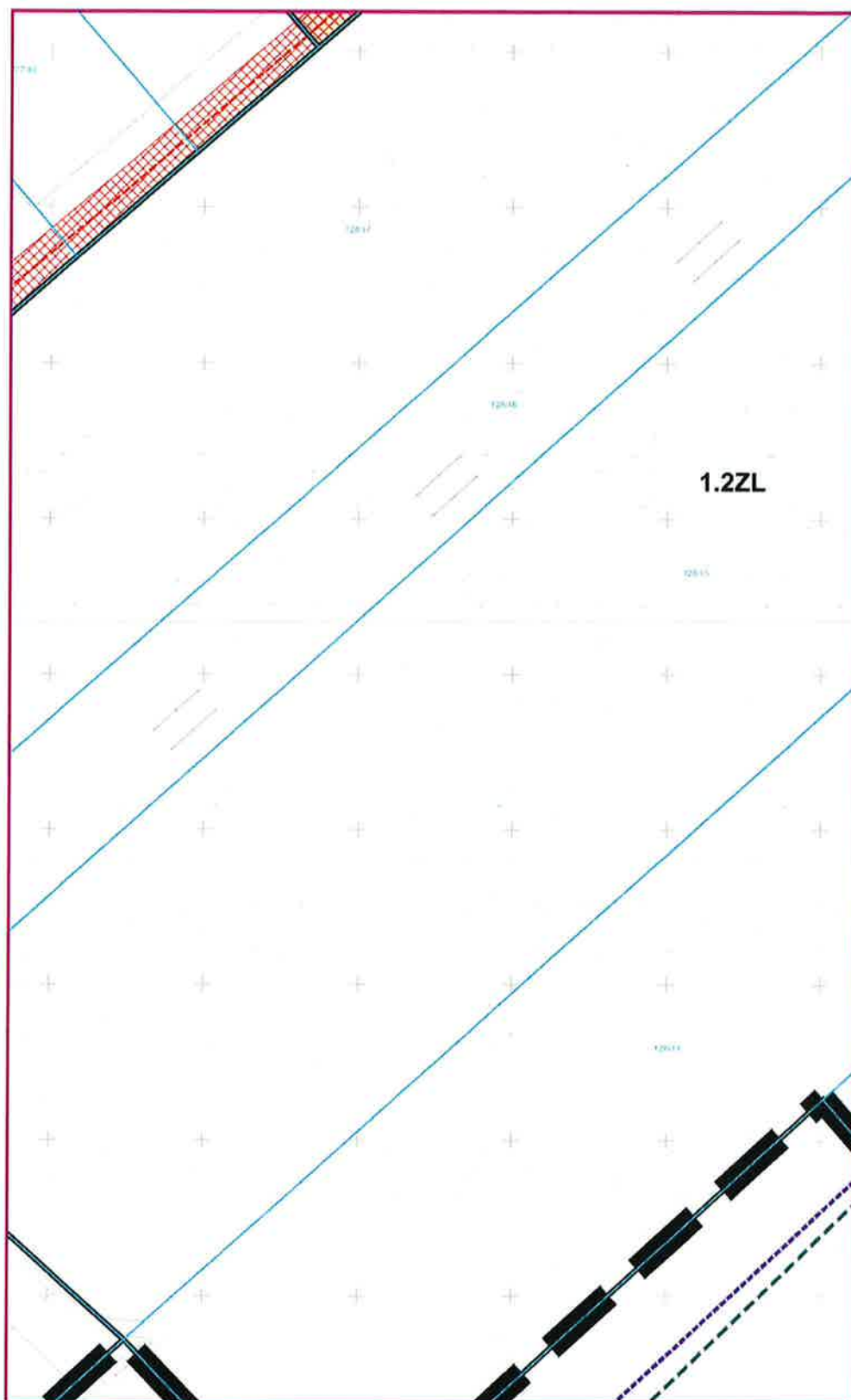
Arkusz 29



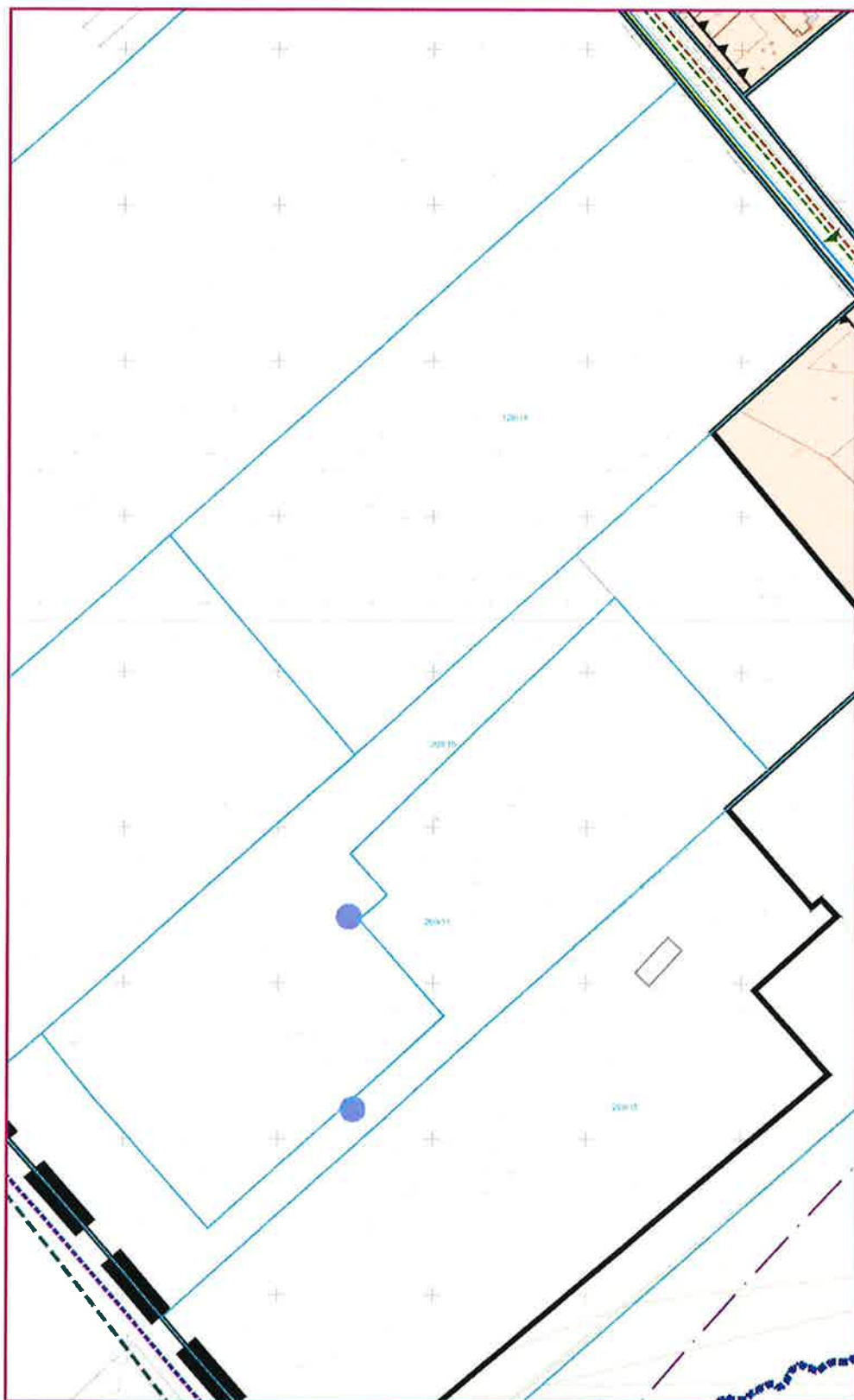
Arkusz 30



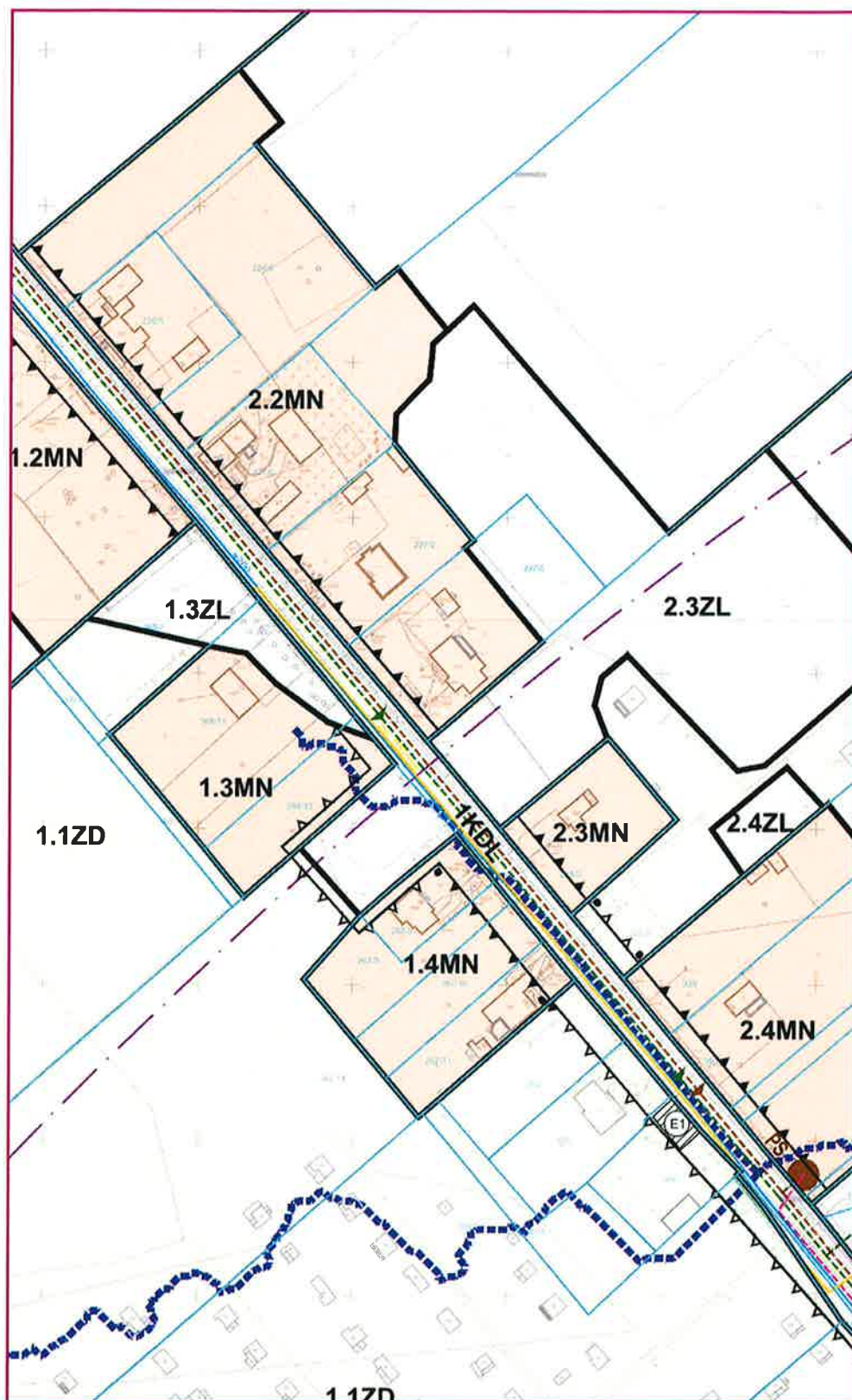
Arkusz 31



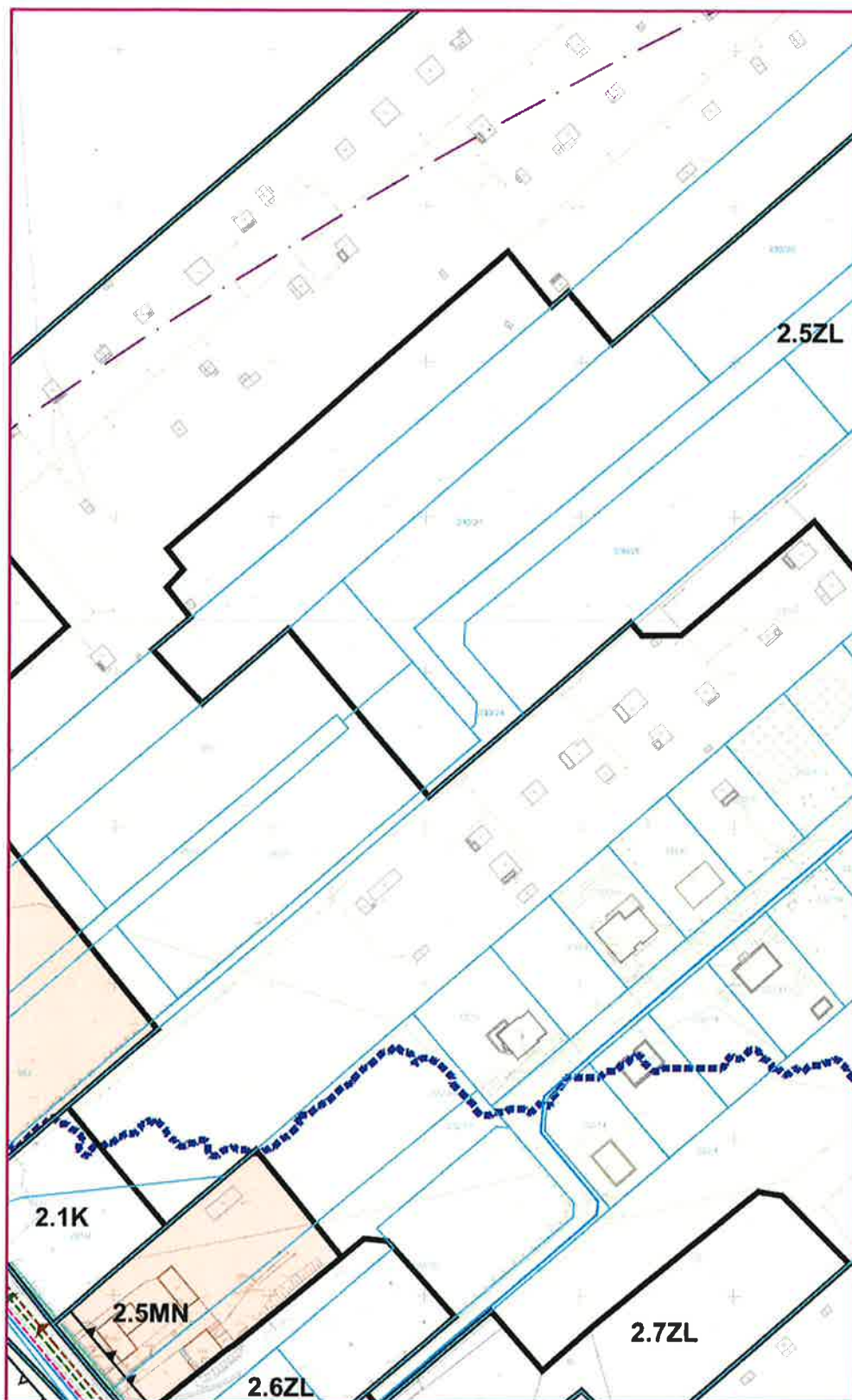
Arkusz 32



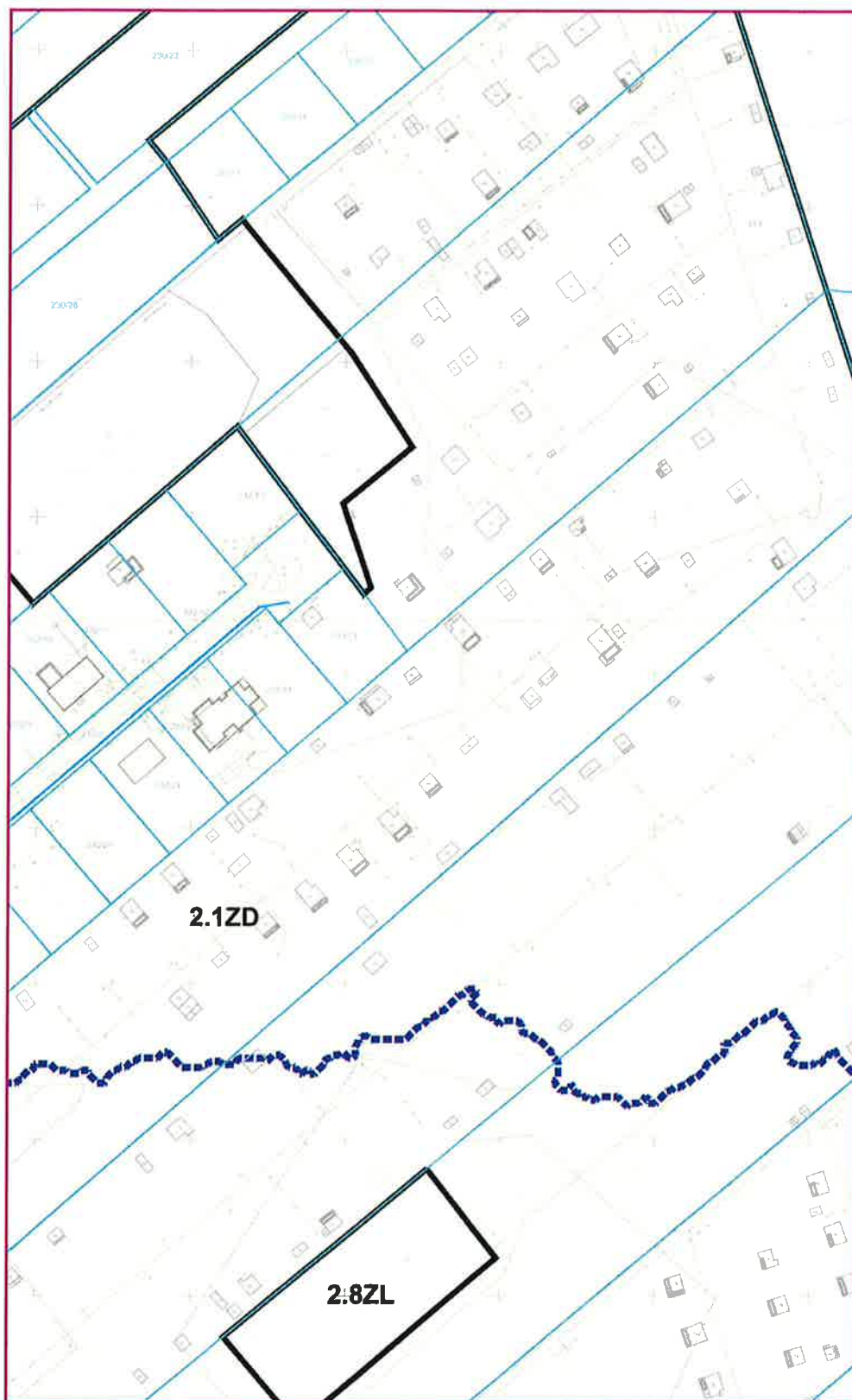
Arkusz 33



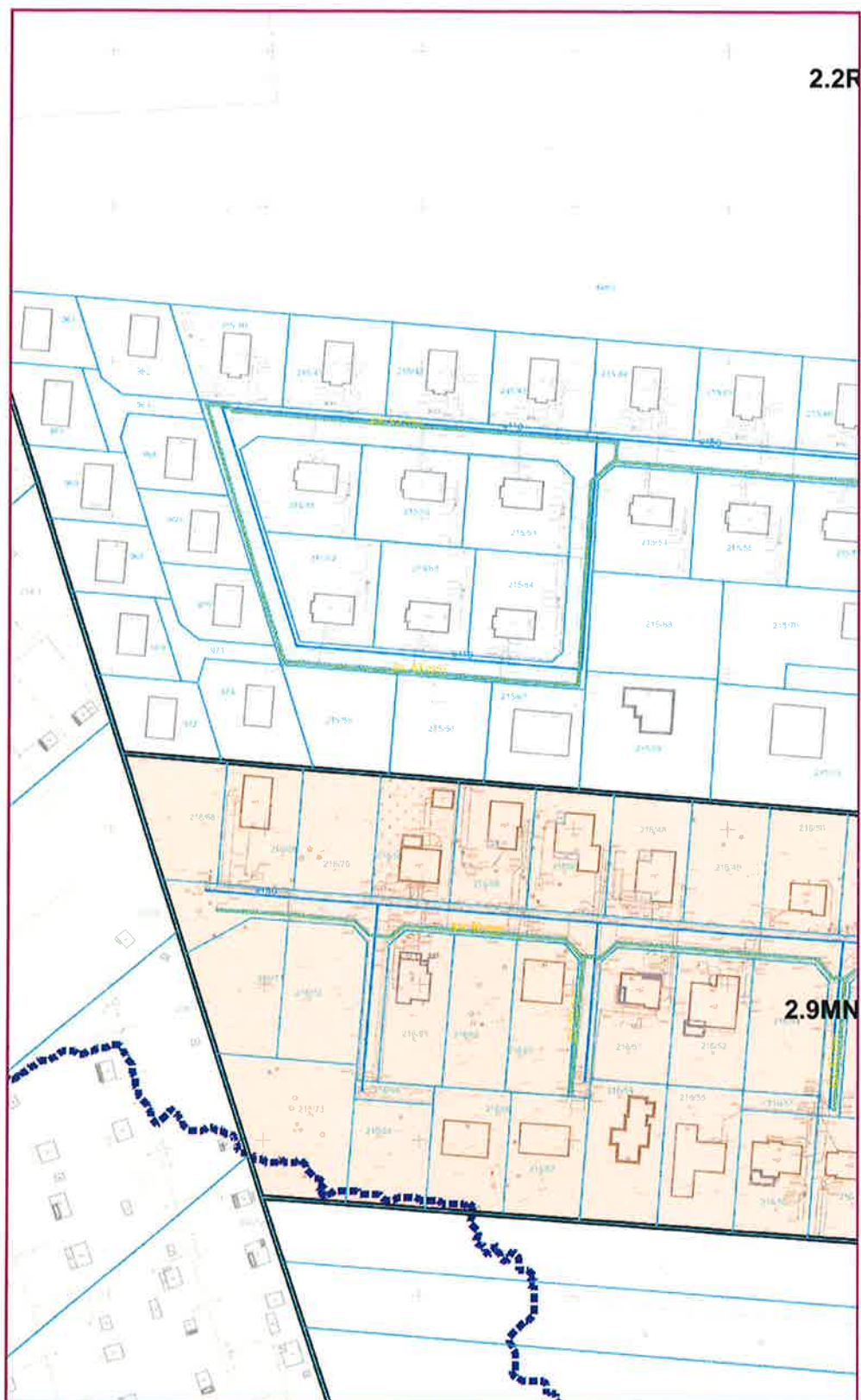
Arkusz 34



Arkusz 35

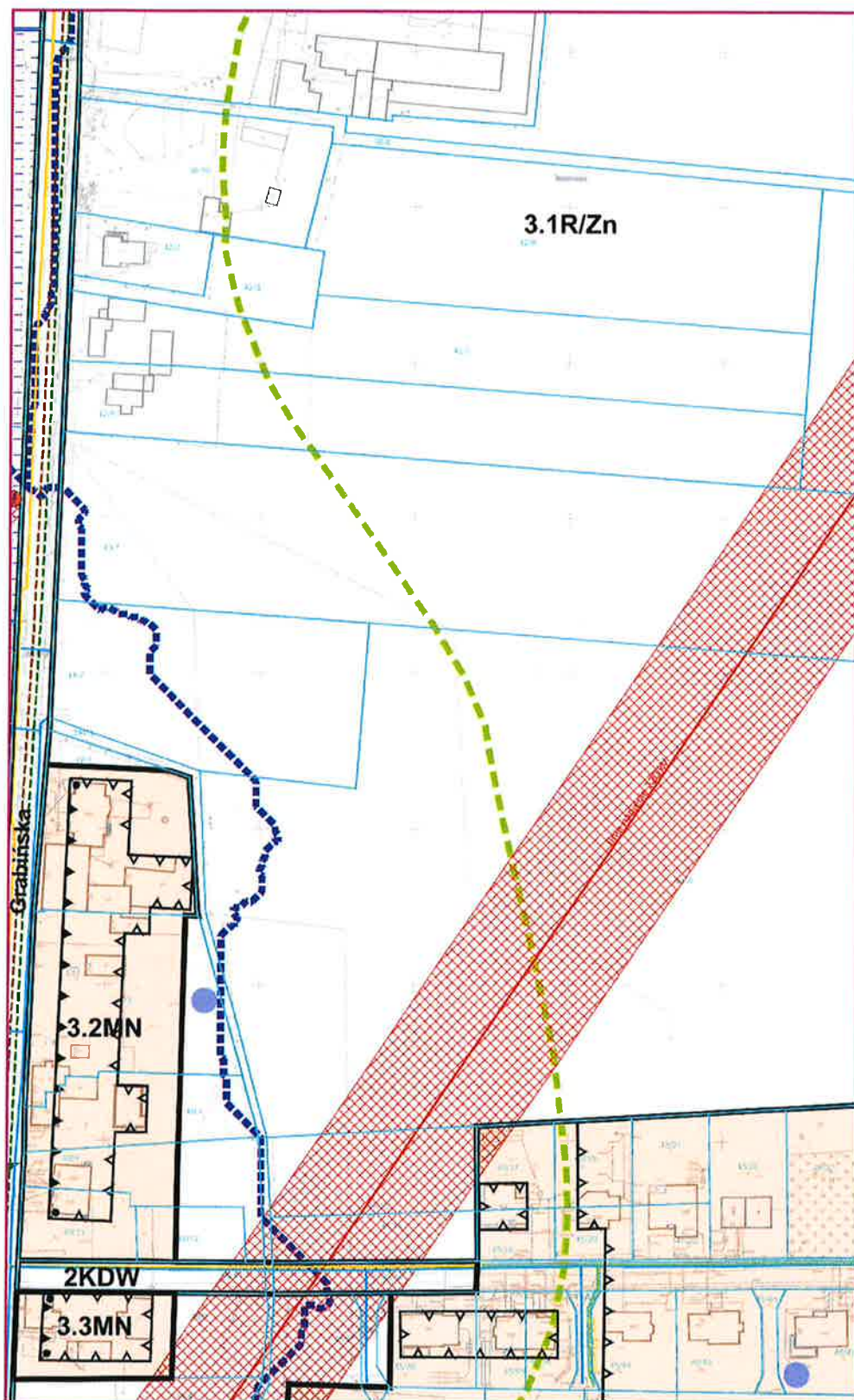


Arkusz 36

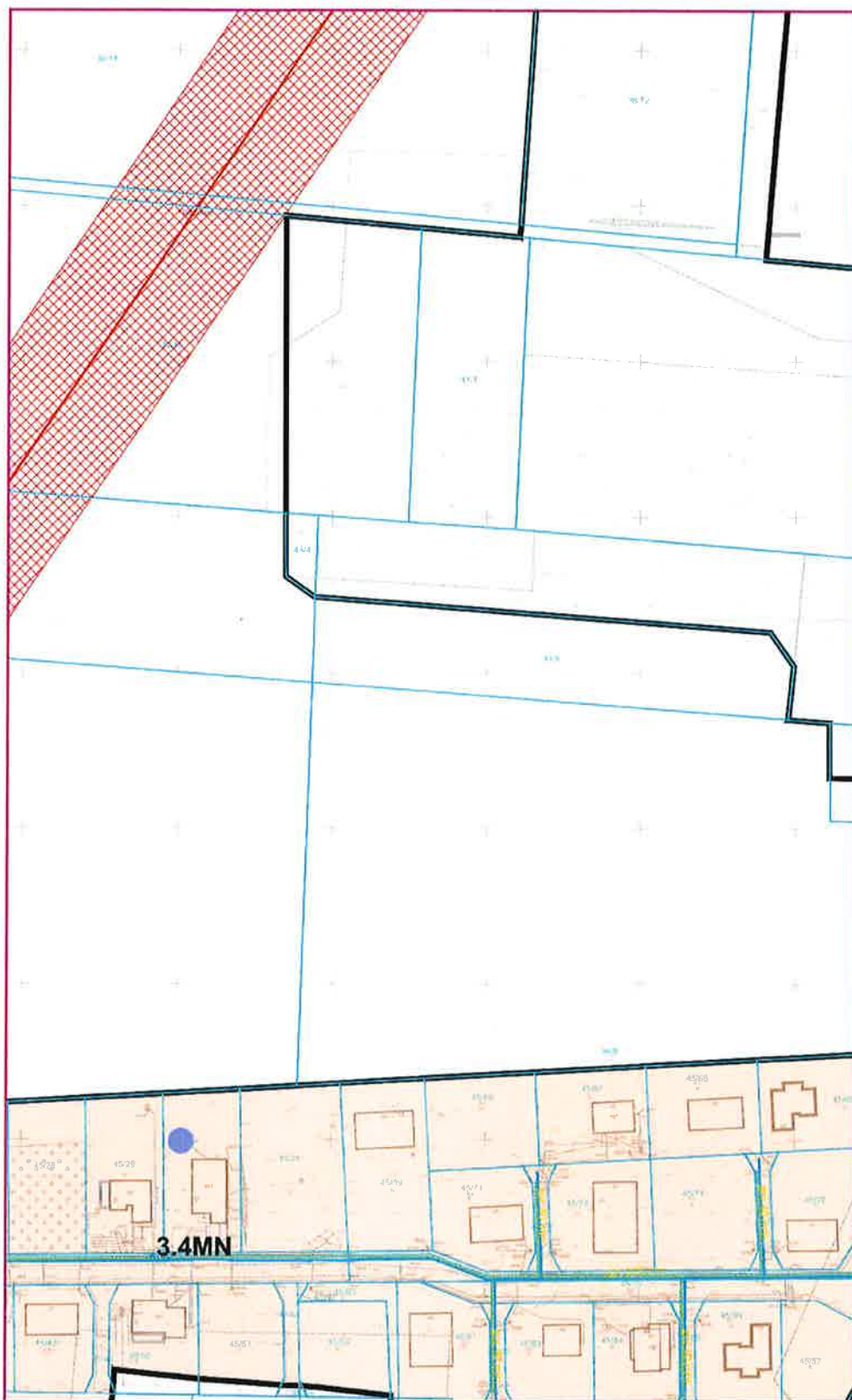




Arkusz 38



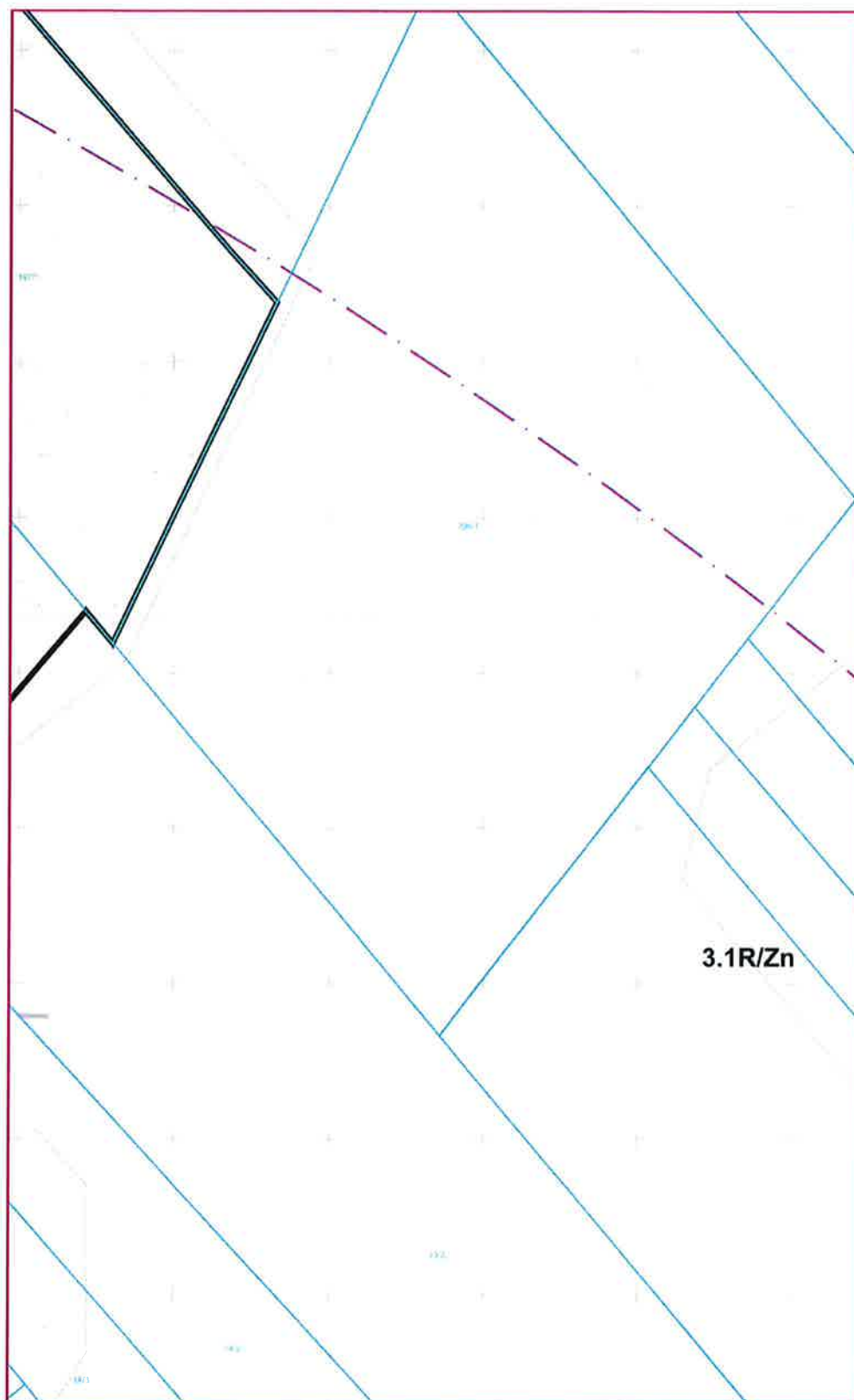
Arkusz 39



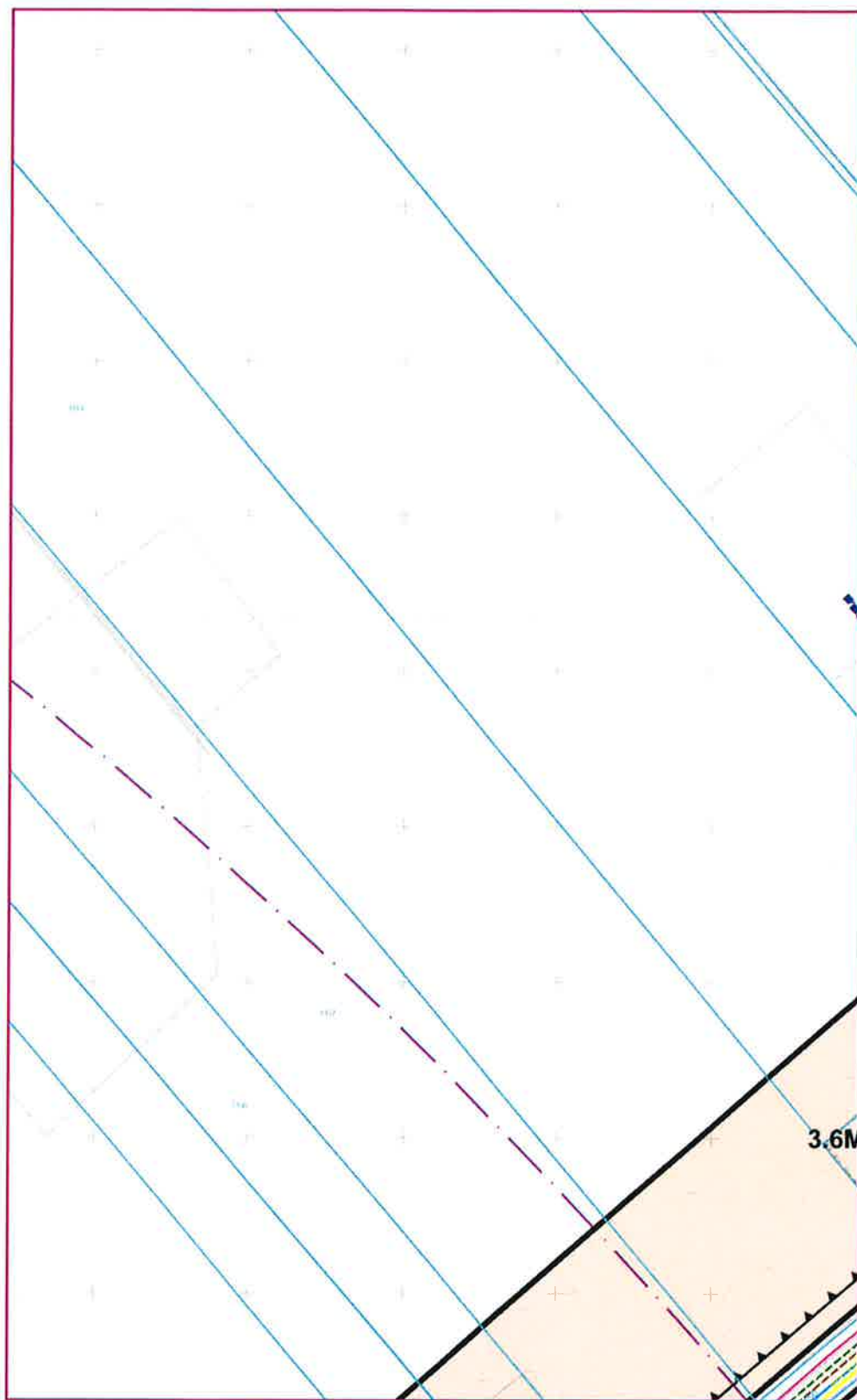
Arkusz 40



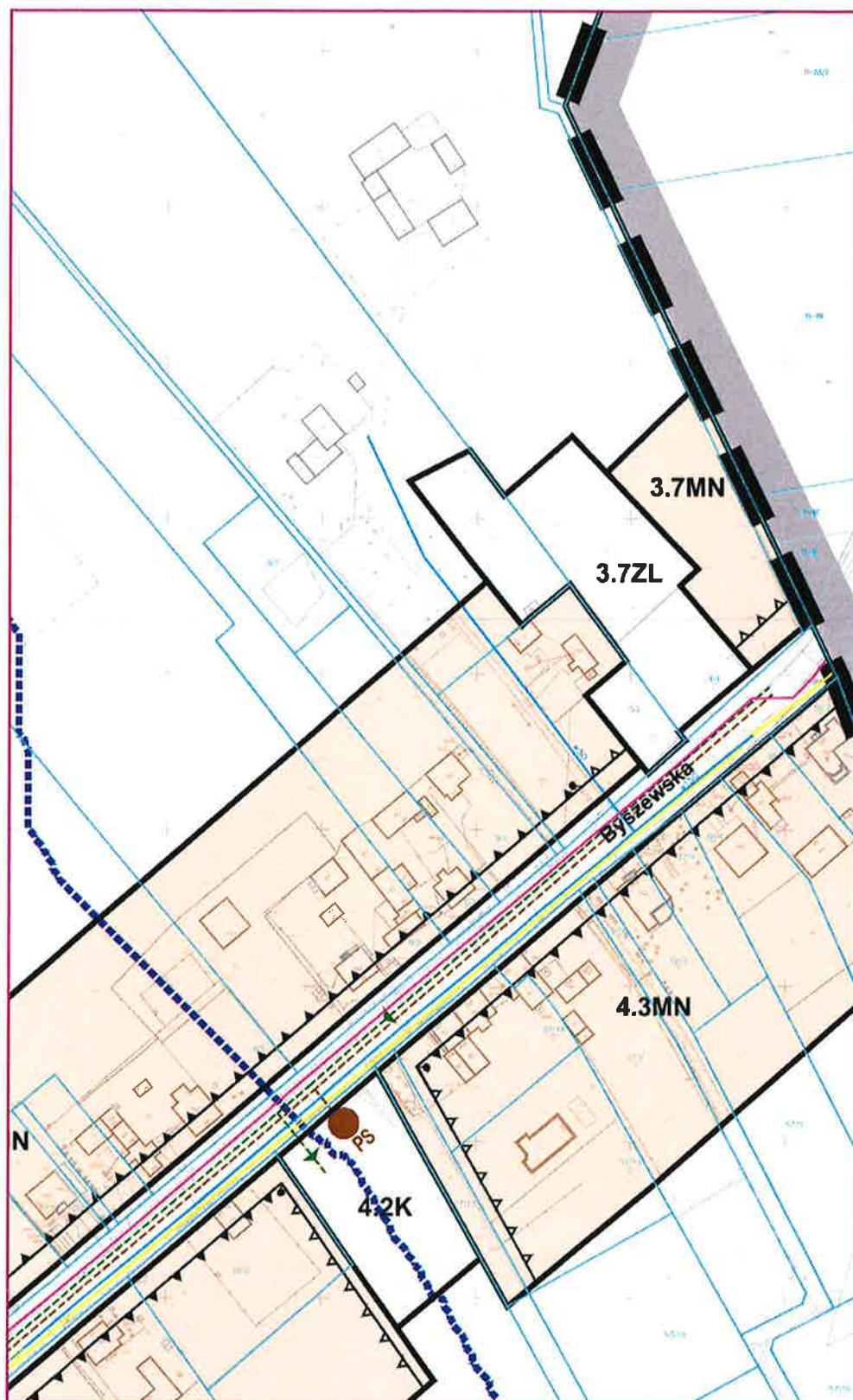
Arkusz 41



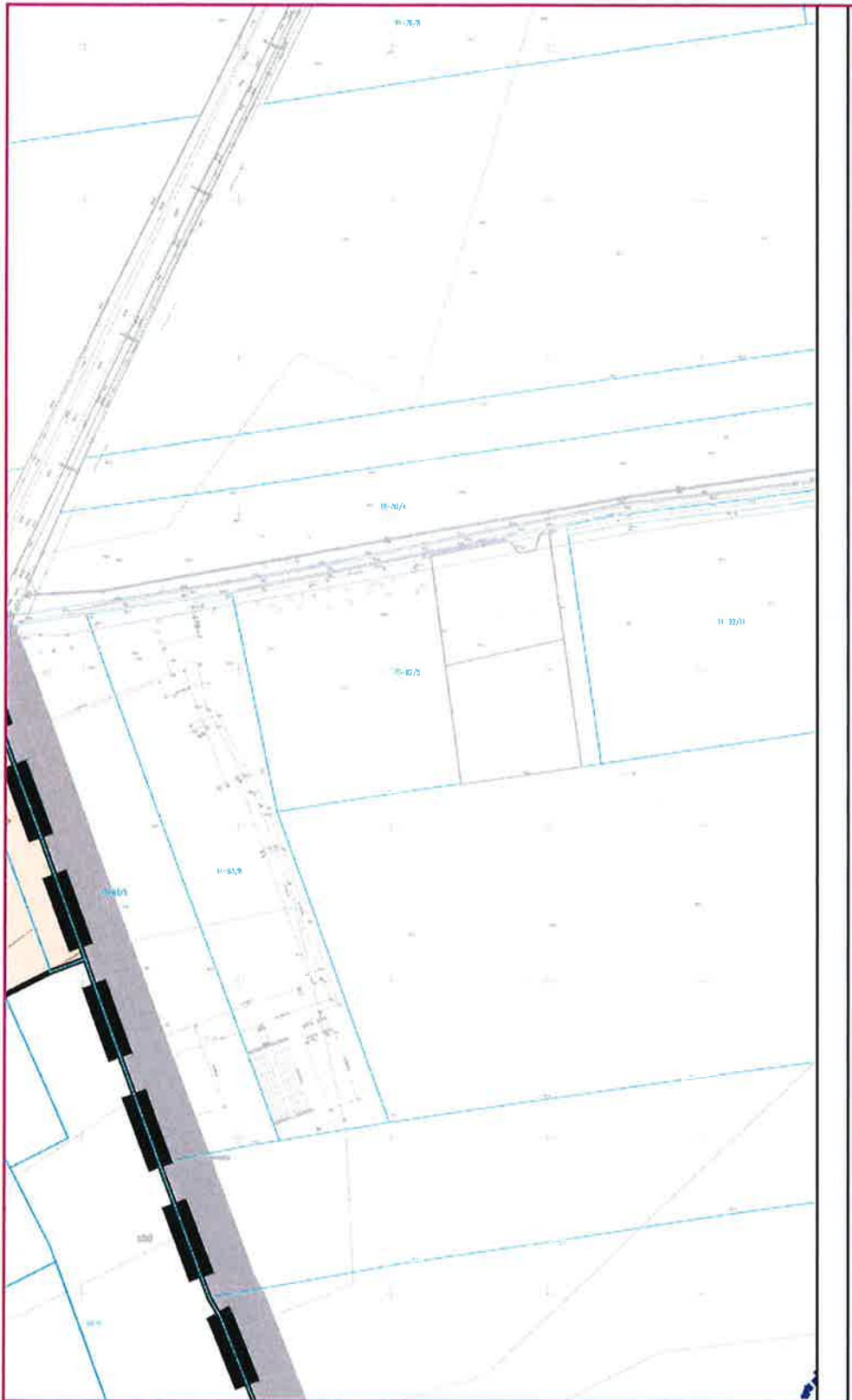
Arkusz 42



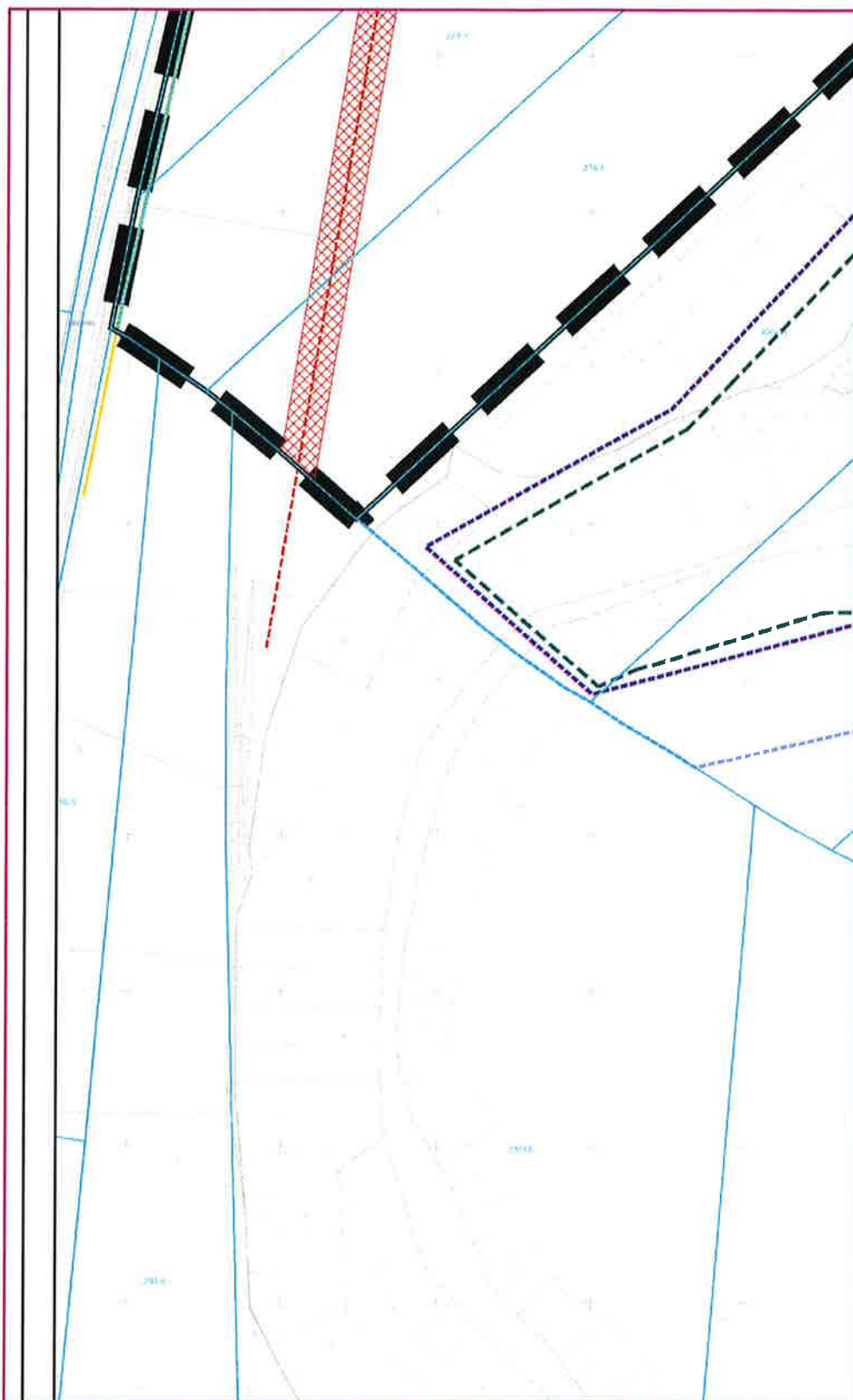
Arkusz 43



Arkusz 44



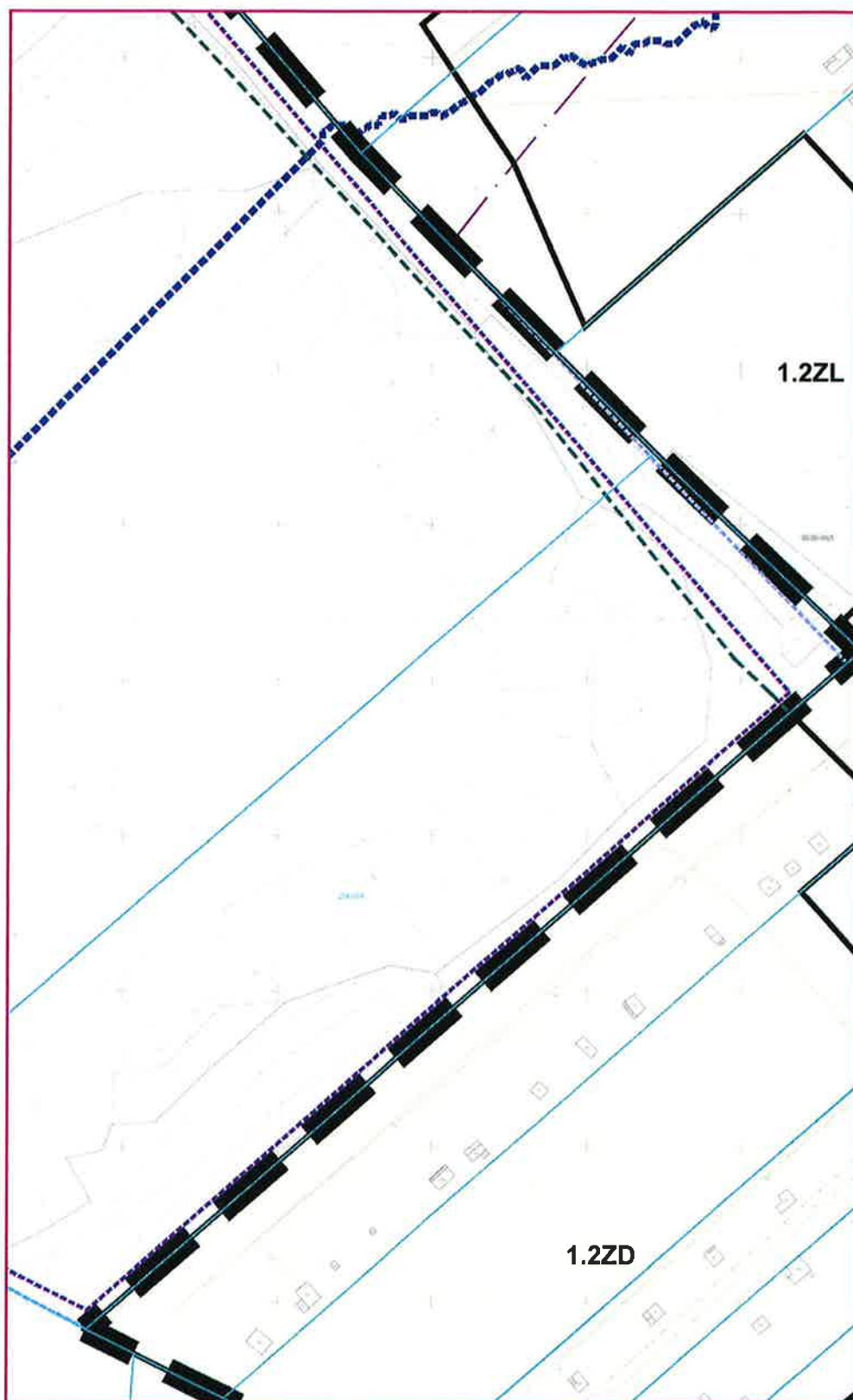
Arkusz 45



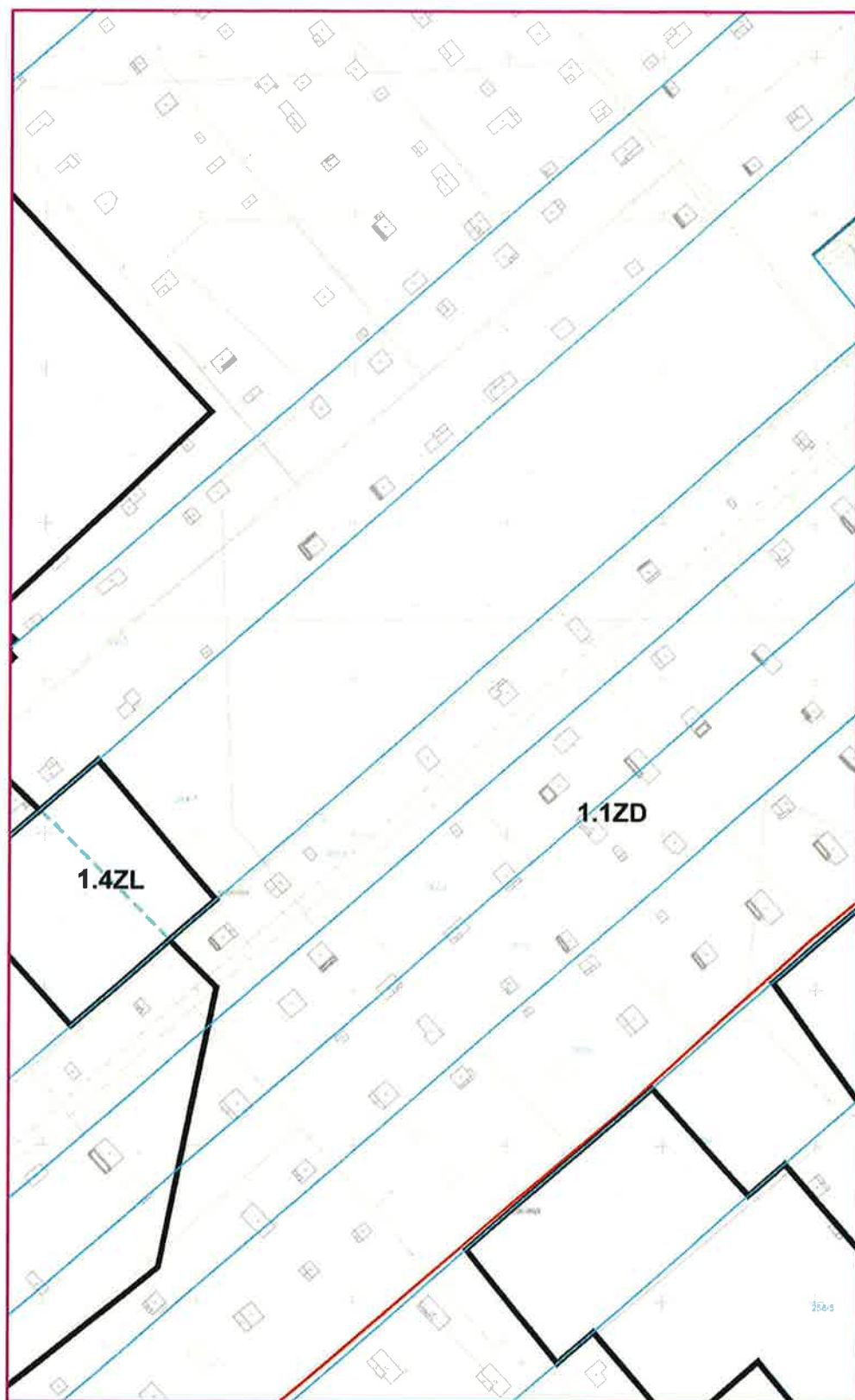
Arkusz 46



Arkusz 47



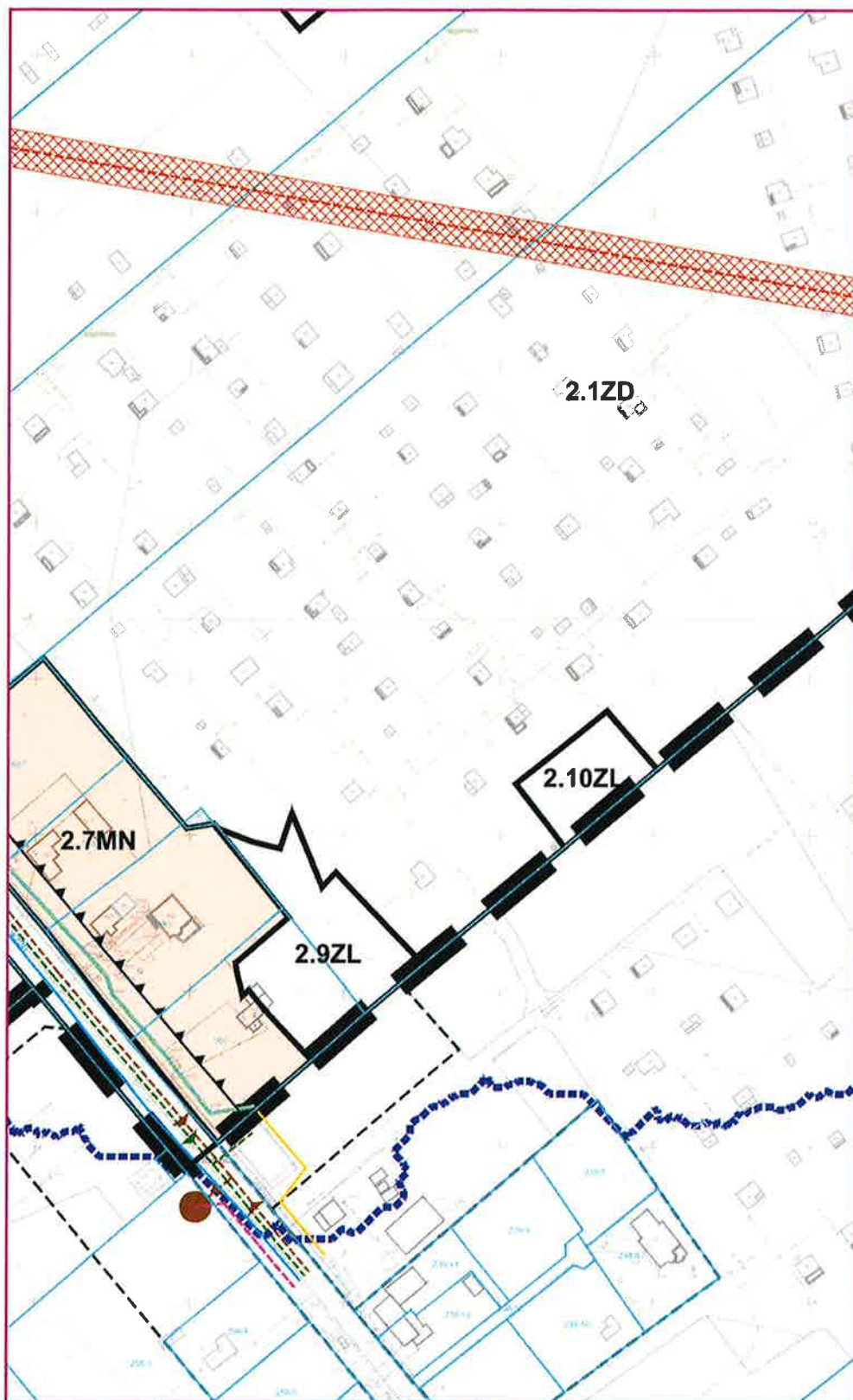
Arkusz 48



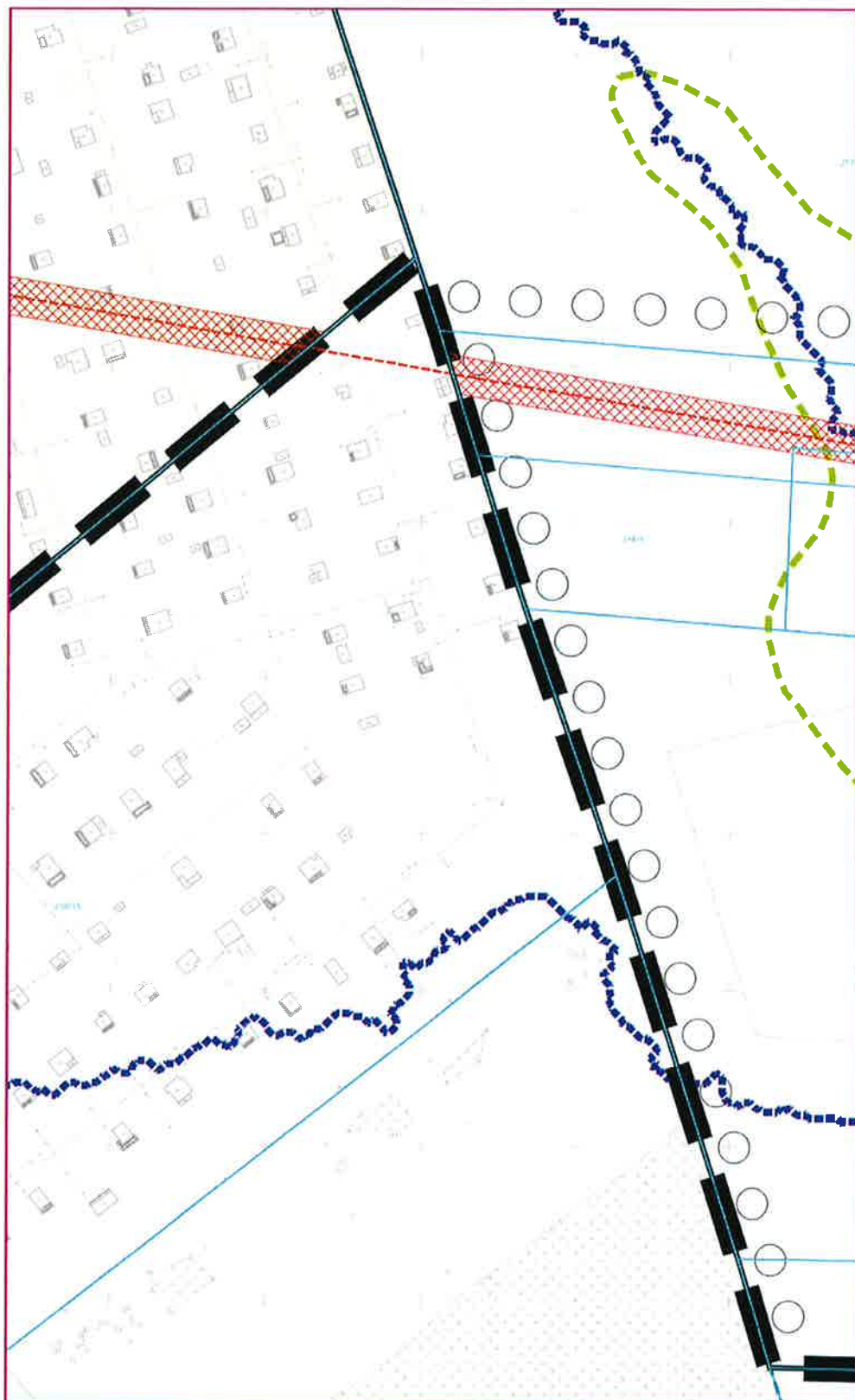
Arkusz 49



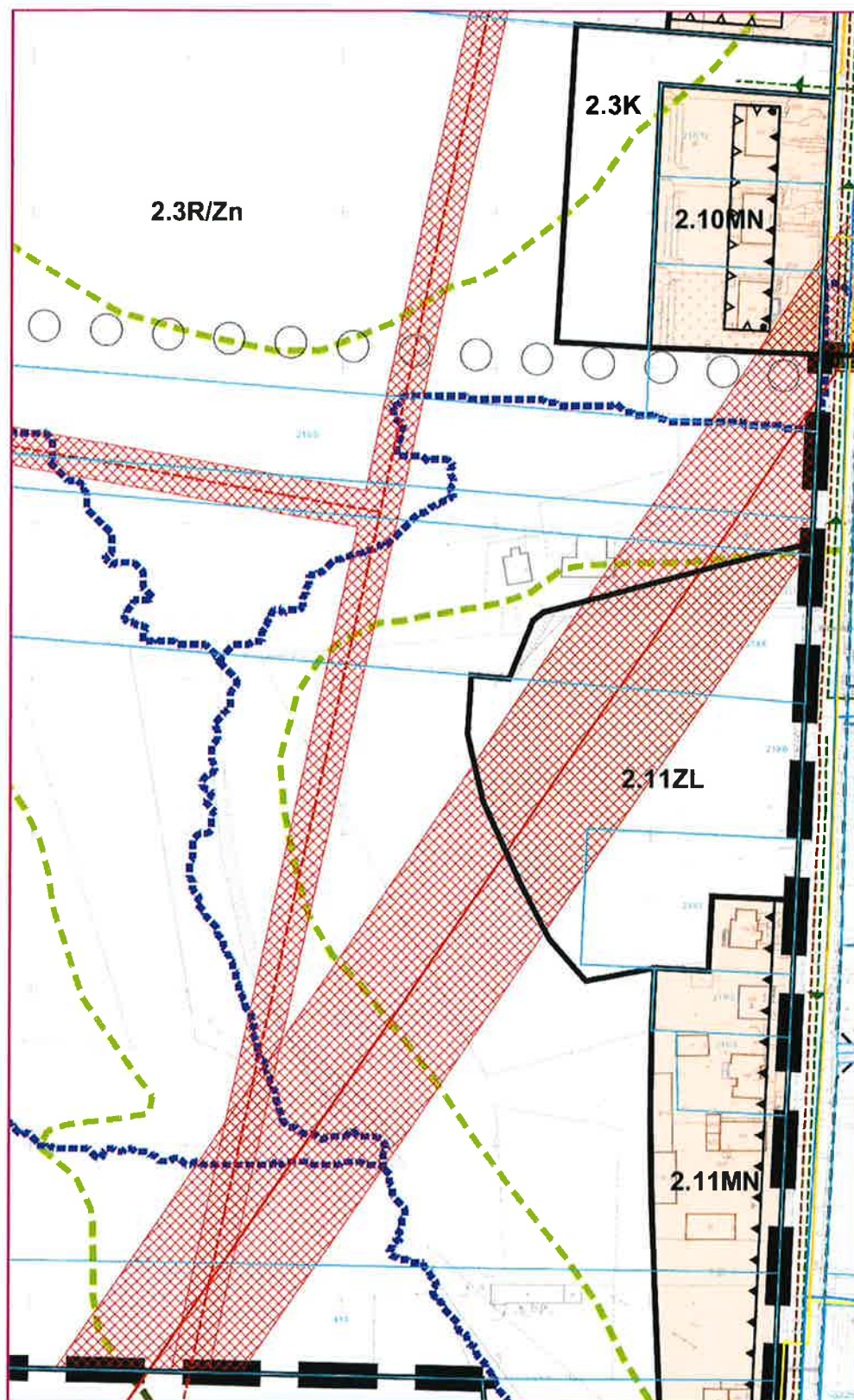
Arkusz 50



Arkusz 51



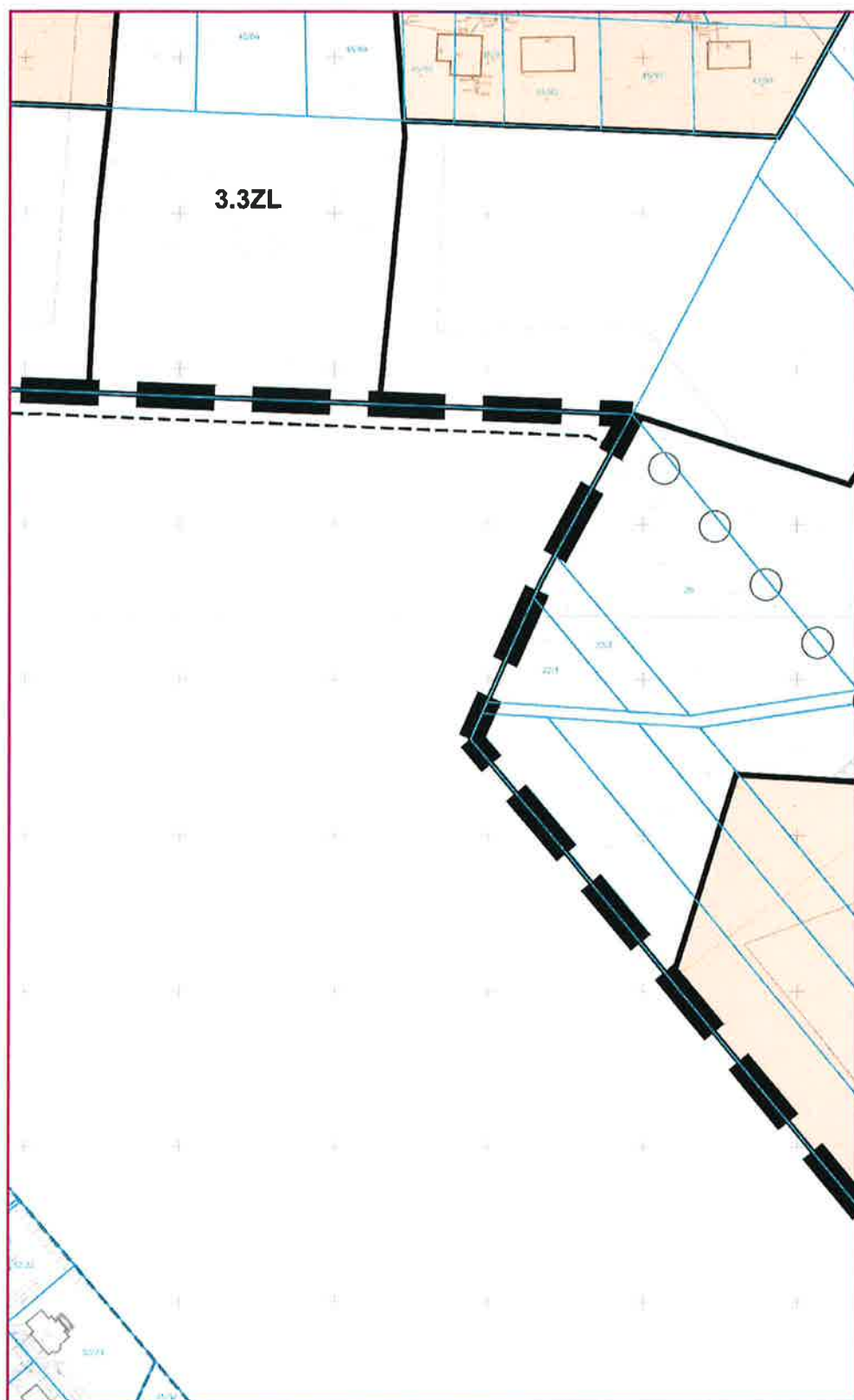
Arkusz 52



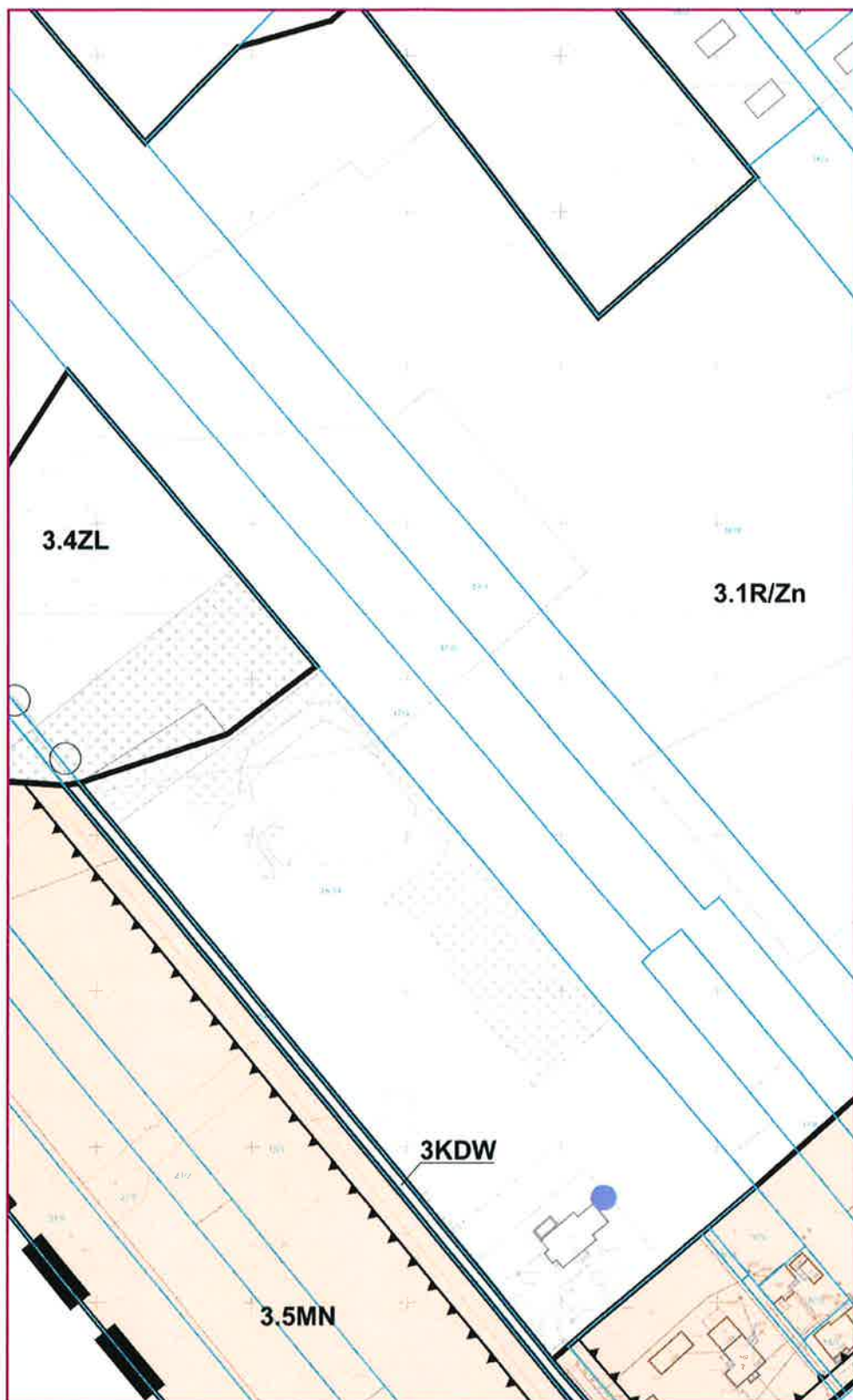
Arkusz 53



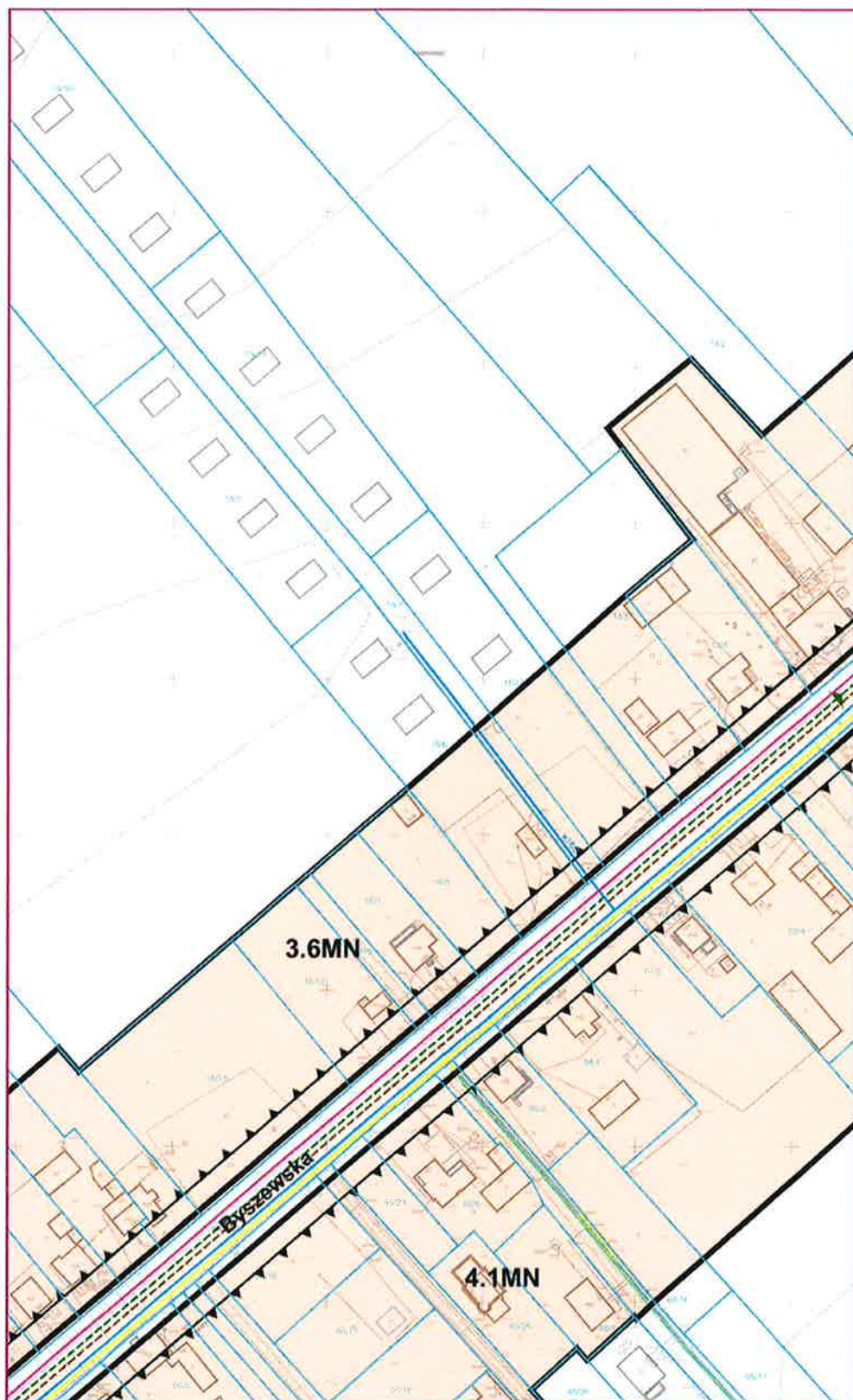
Projekt



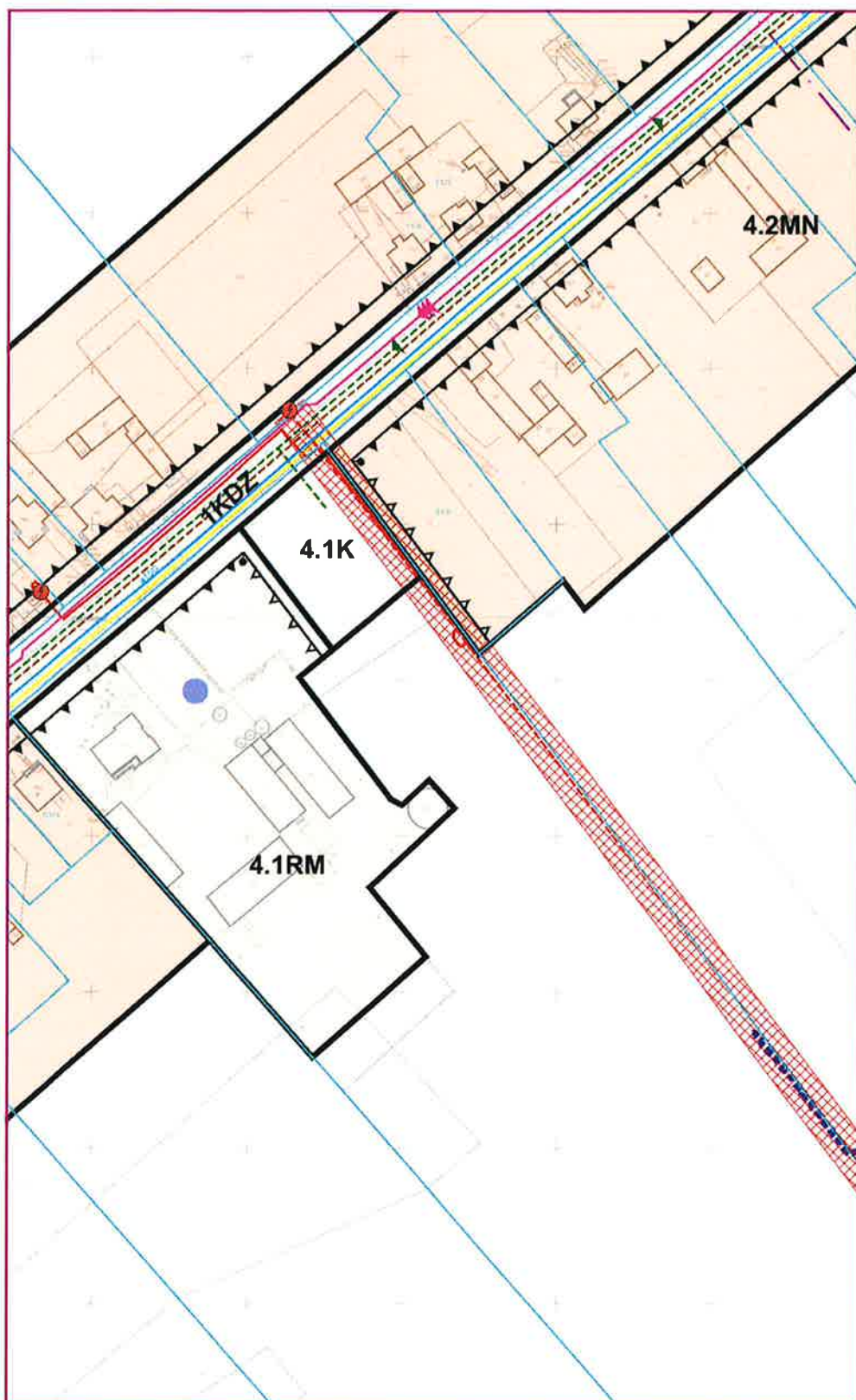
Arkusz 55



Arkusz 56



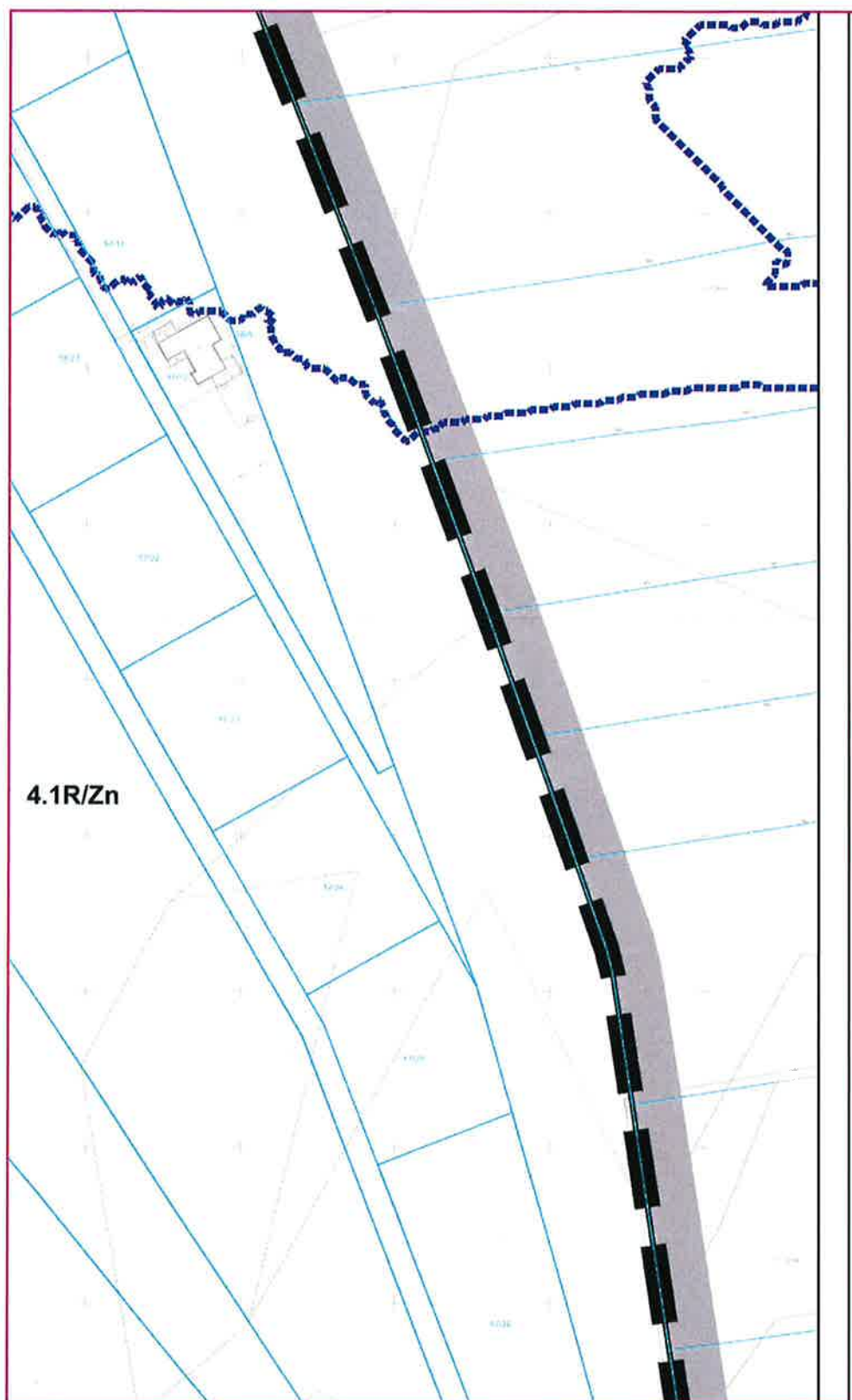
Arkusz 57



Arkusz 58

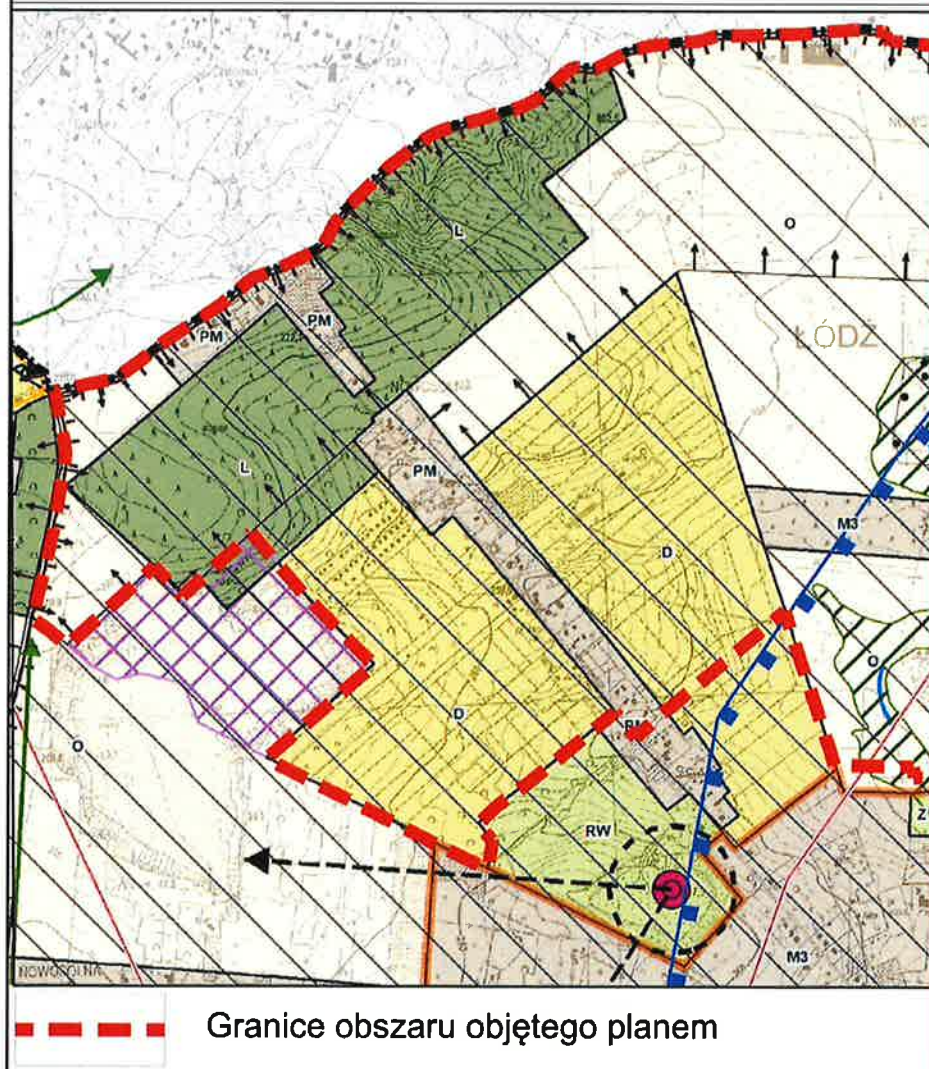


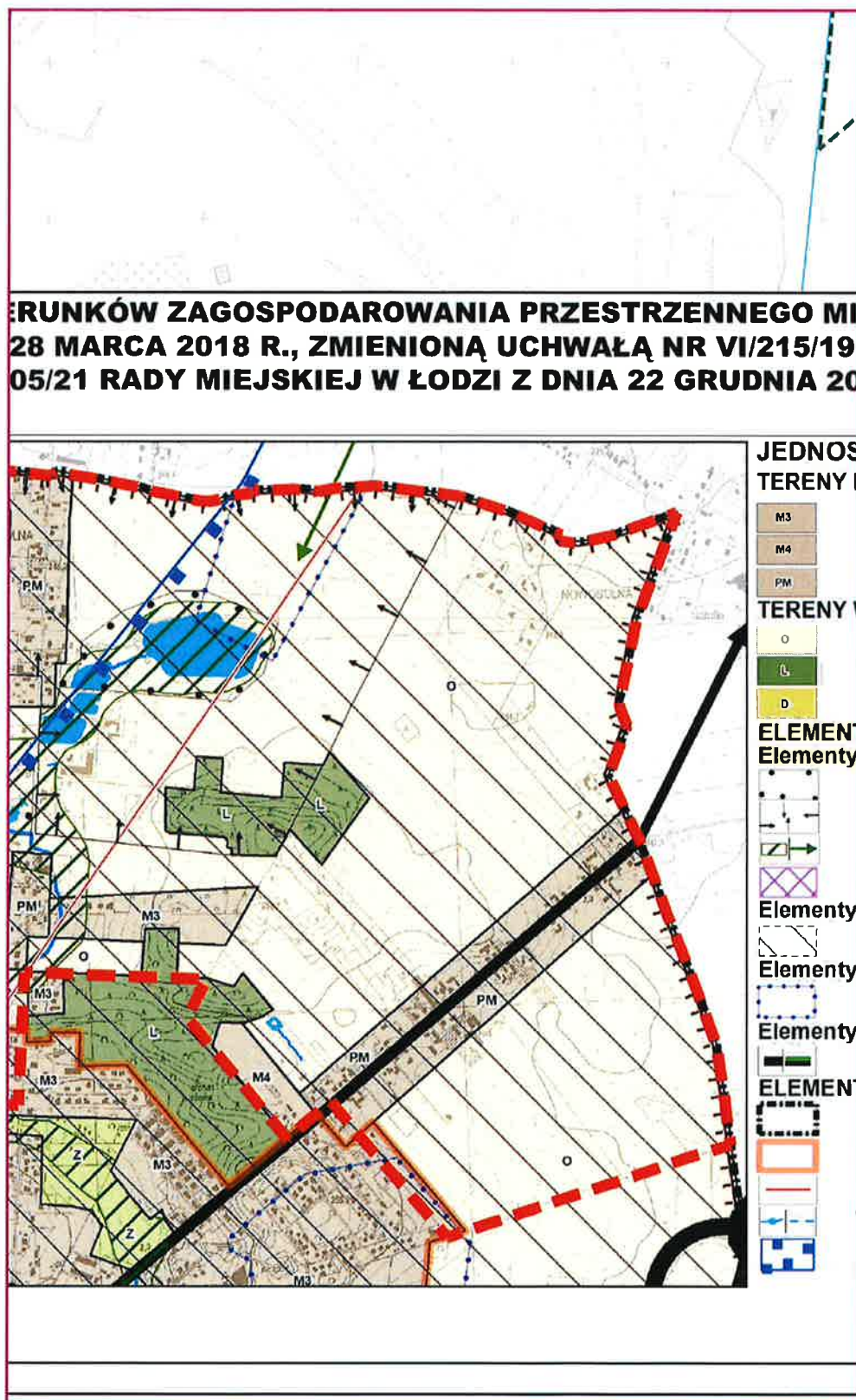
Arkusz 59



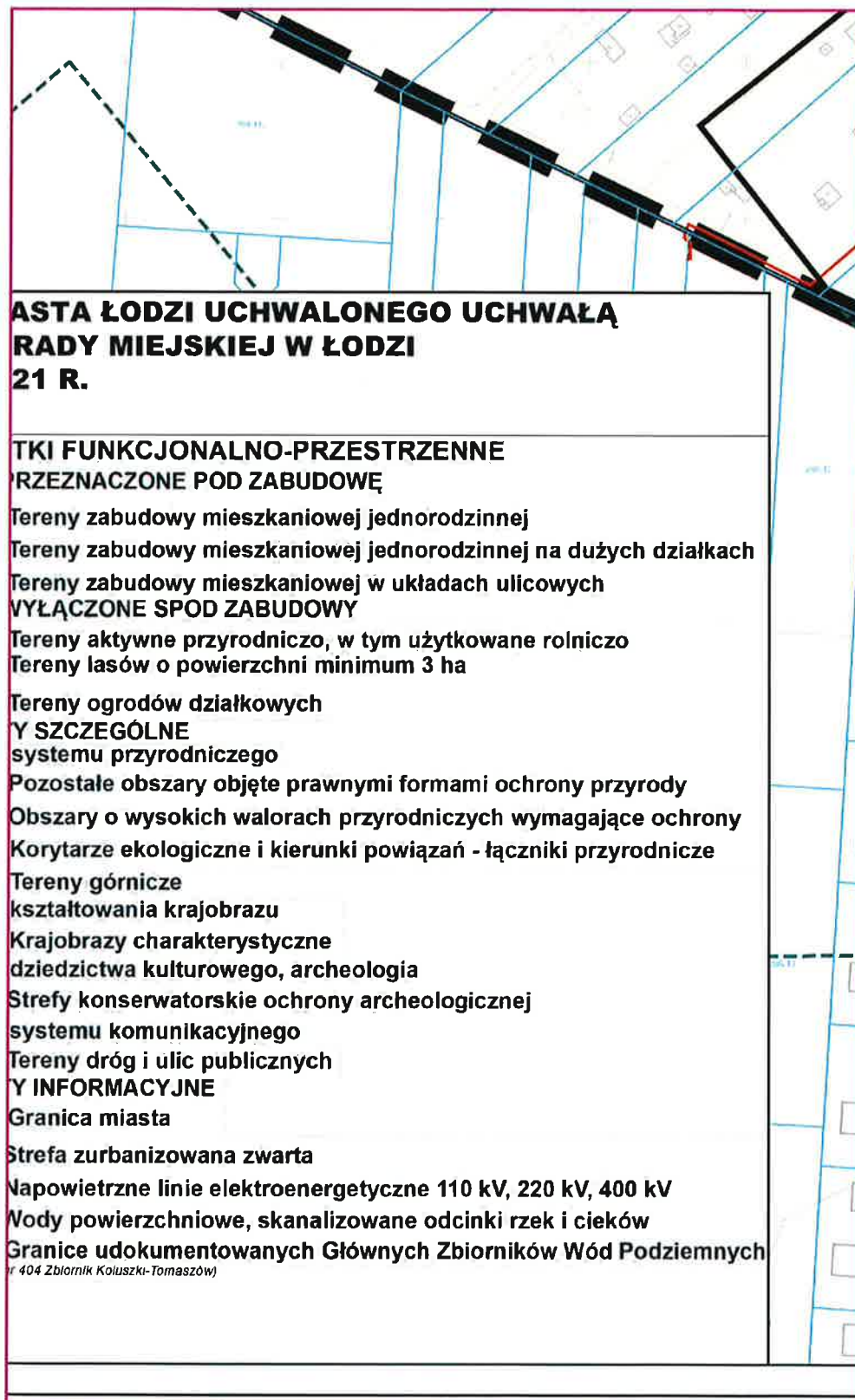
Arkusz 60

**WYRYS I WYPIS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKI
NR LXIX/1753/18 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI Z DNIA
Z DNIA 6 MARCA 2019 R. ORAZ UCHWAŁĄ NR LII/16
KIERUNKI - JEDNOSTKI FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE**





Arkusz 62



**LISTA ŁÓDZI UCHWALONEGO UCHWAŁĄ
RADY MIEJSKIEJ W ŁÓDZI
21 R.**

**TERENY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE
PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ**

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na dużych działkach

Tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych

WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo

Tereny lasów o powierzchni minimum 3 ha

Tereny ogrodów działkowych

INNE

systemu przyrodniczego

Pozostałe obszary objęte prawnymi formami ochrony przyrody

Obszary o wysokich walorach przyrodniczych wymagające ochrony

Korytarze ekologiczne i kierunki powiązań - łączniki przyrodnicze

Tereny górnicze

kształtowania krajobrazu

Krajobrazy charakterystyczne

dziedzictwa kulturowego, archeologia

Strefy konserwatorskie ochrony archeologicznej

systemu komunikacyjnego

Tereny dróg i ulic publicznych

INNE INFORMACYJNE

Granica miasta

Strefa zurbanizowana zwarta

Napowietrzne linie elektroenergetyczne 110 kV, 220 kV, 400 kV

Wody powierzchniowe, skanalizowane odcinki rzek i cieków

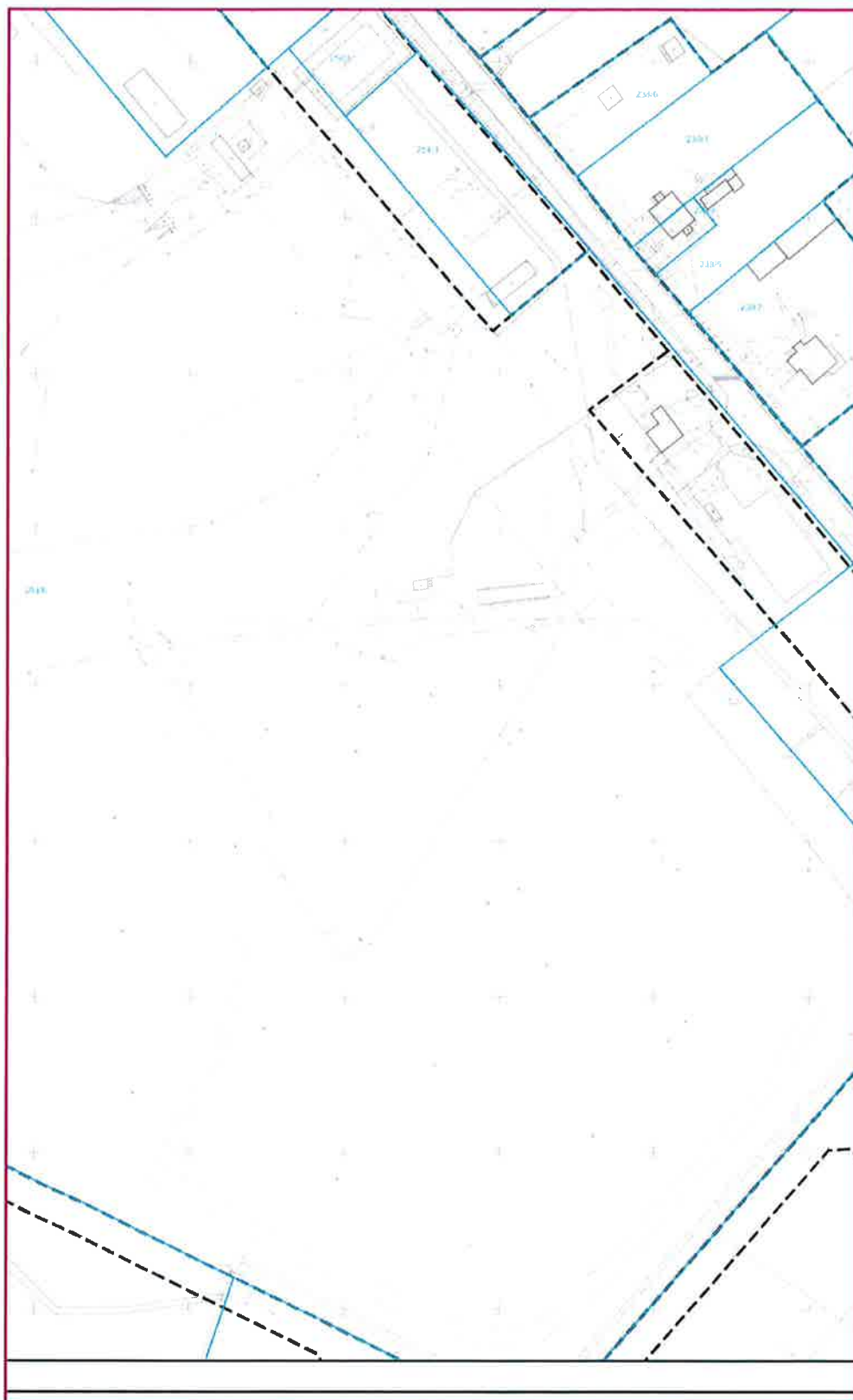
Granice udokumentowanych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych

(zr. 404 Zbiornik Koluszy-Tomaszów)

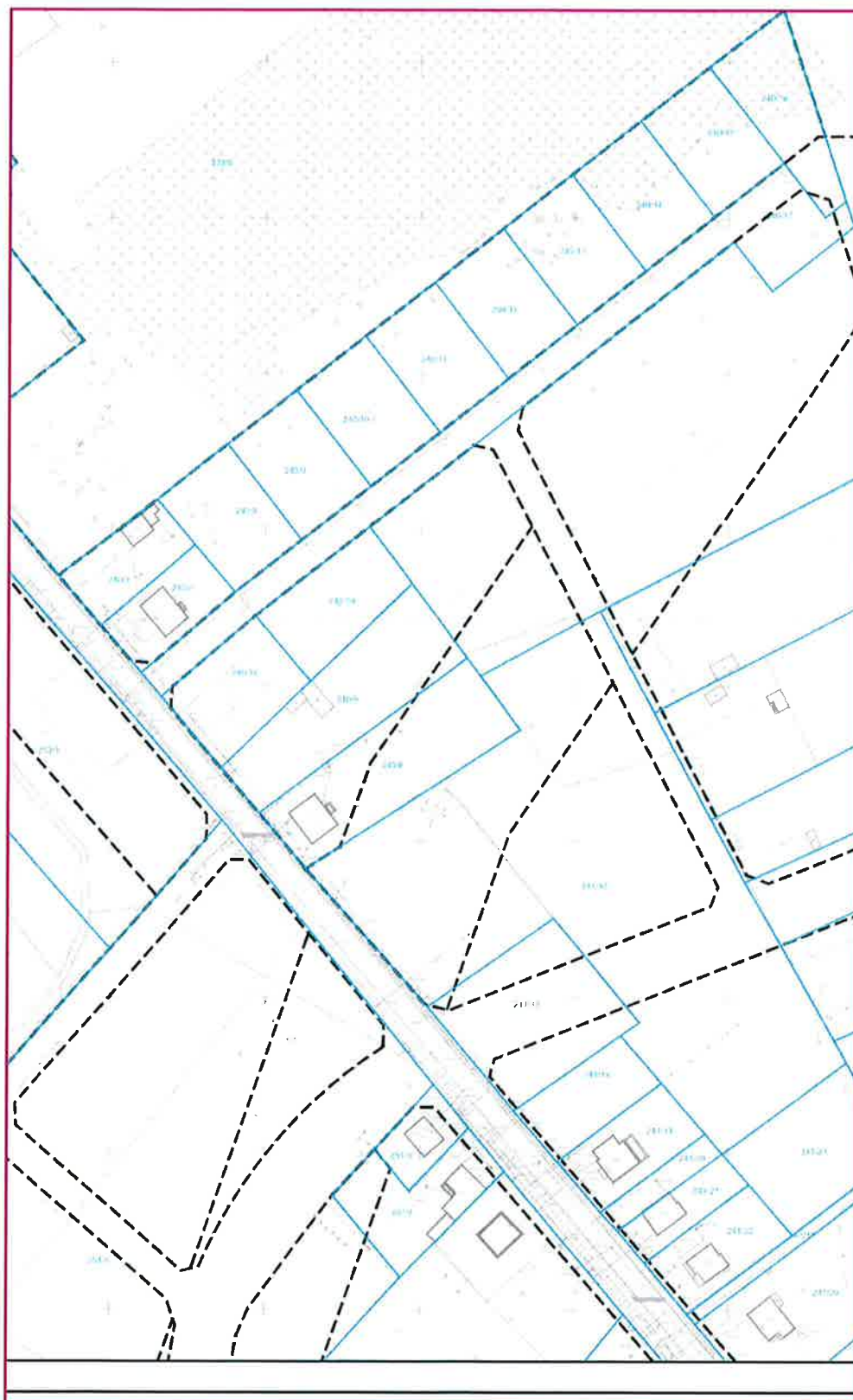


Arkusz 64

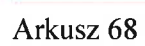




Arkusz 66

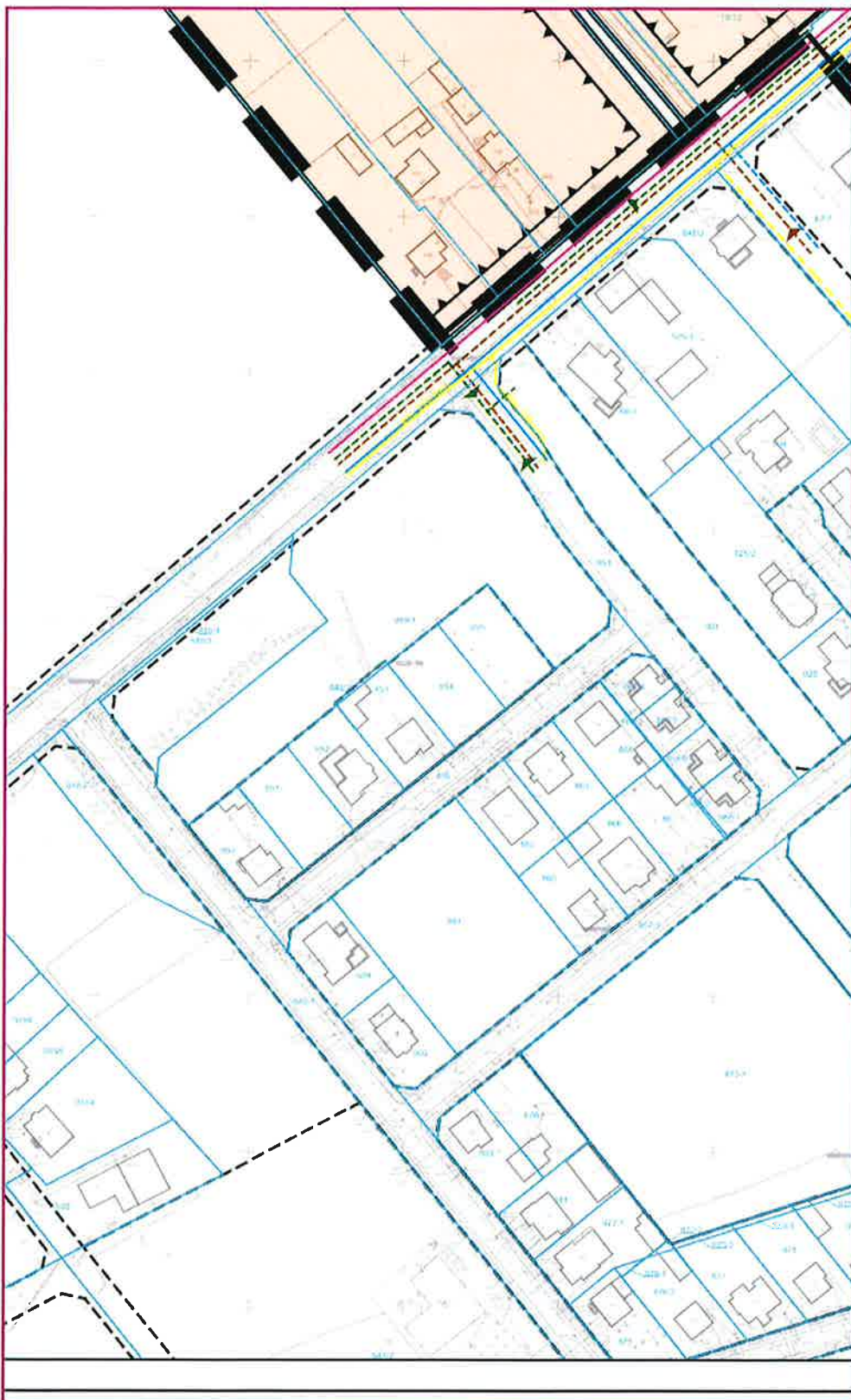


Arkusz 67

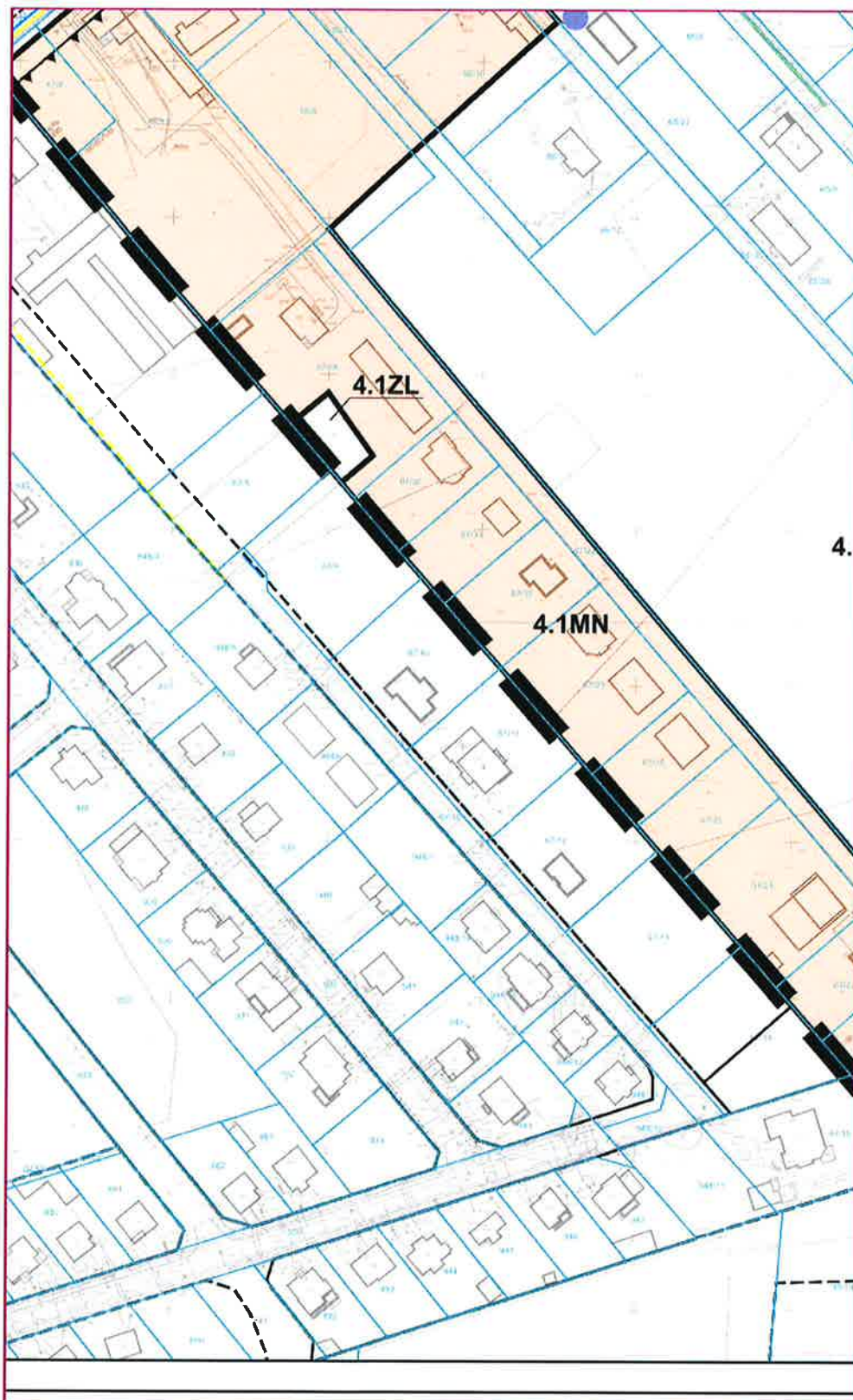




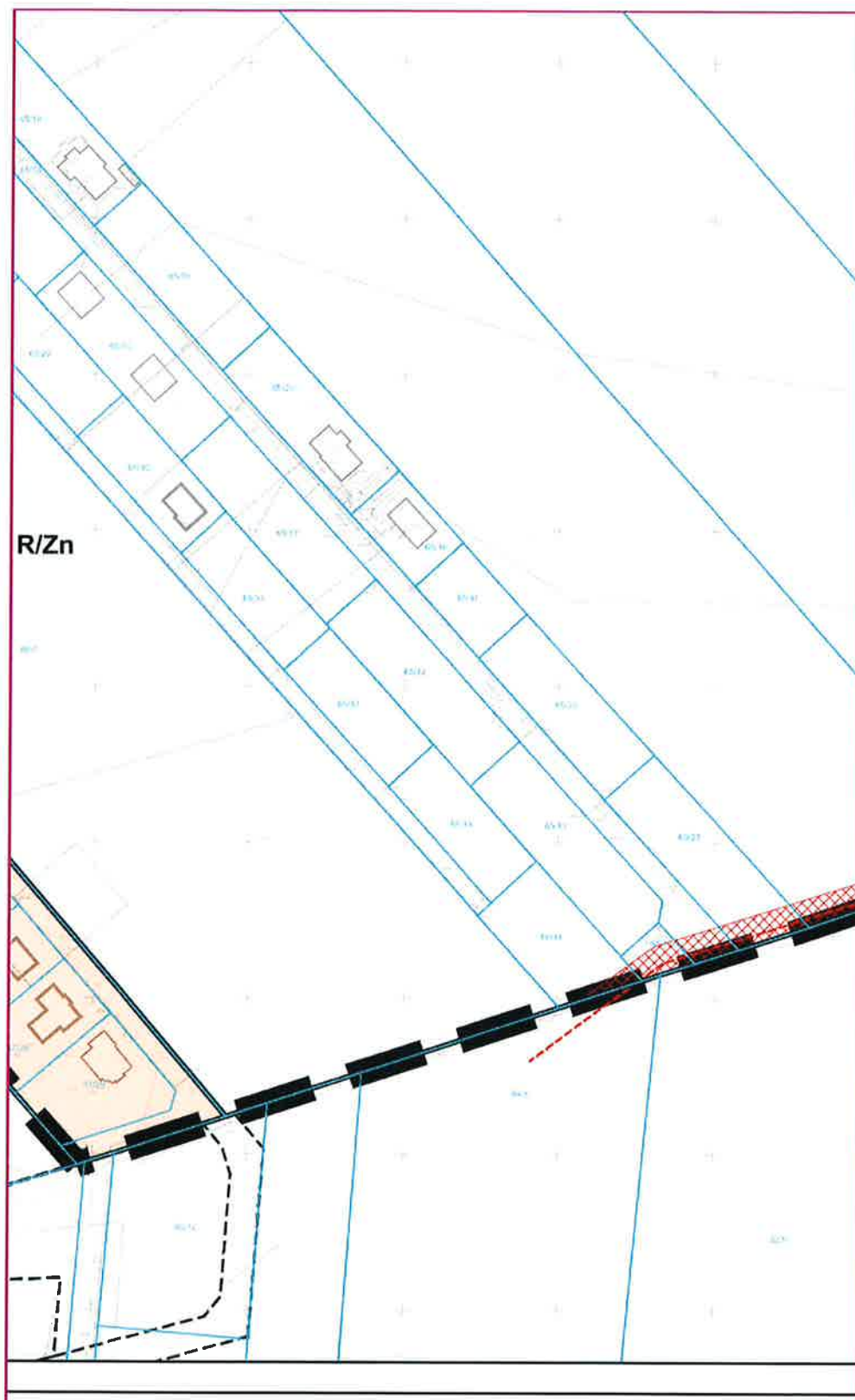
Arkusz 70



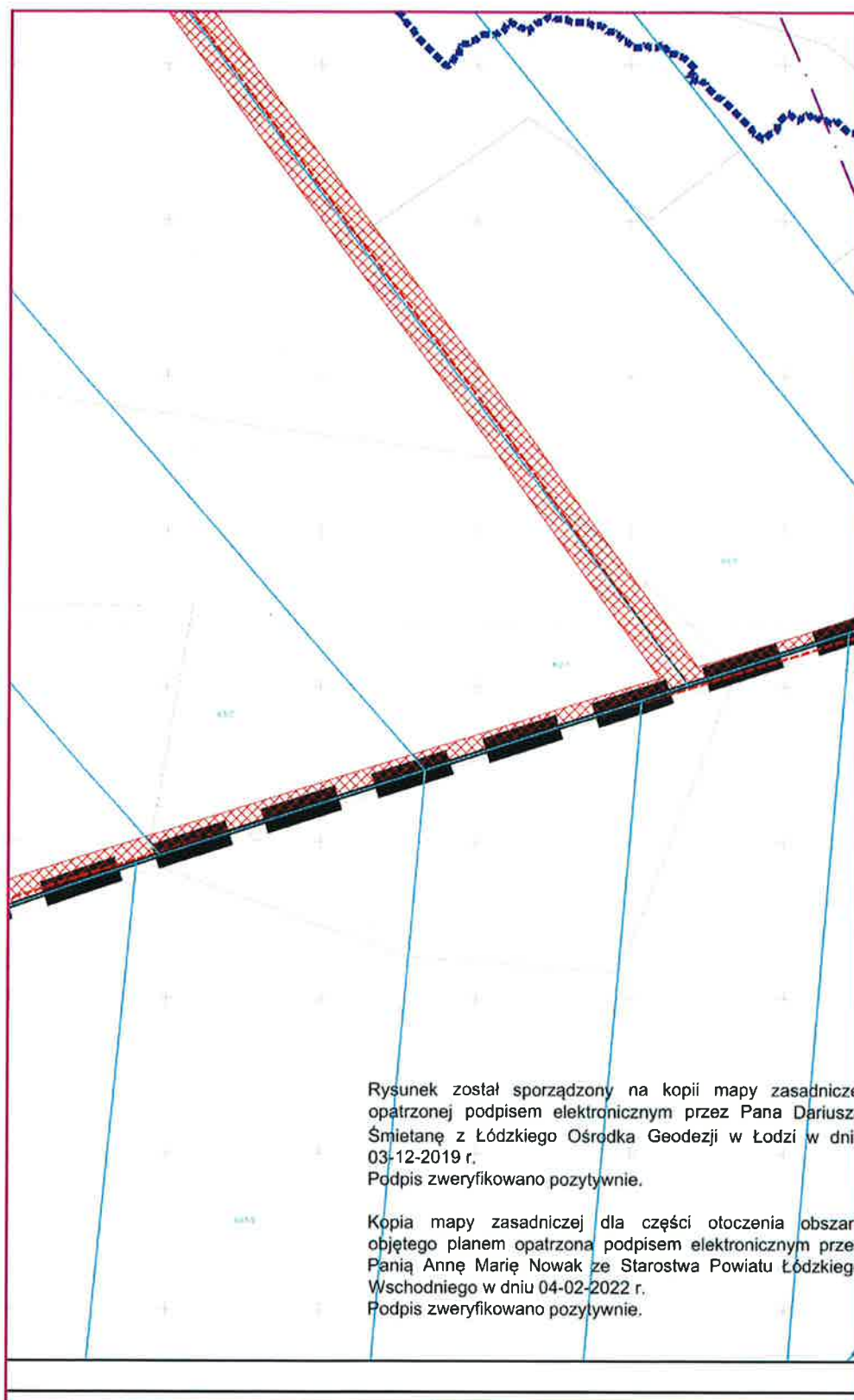
Arkusz 71



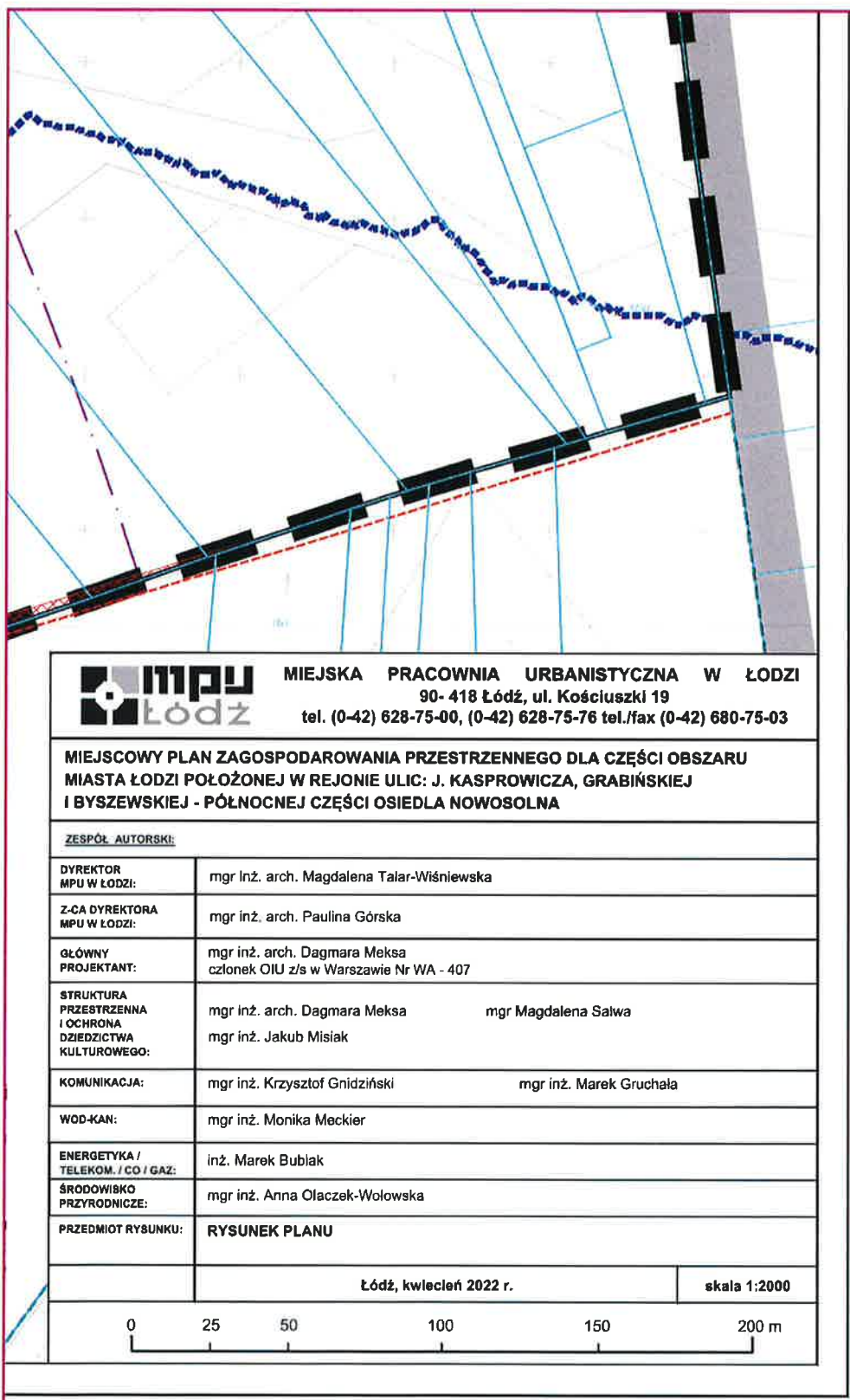
Arkusz 72



Arkusz 73



Arkusz 74



Arkusz 75

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	LINIE ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCE
	LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
	MIEJSCE ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY
	ZABYTKI OBJĘTE OCHRONĄ W PLANIE - WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
	OKRĄG POMOCNICZY DO OKREŚLENIA KIERUNKU DRÓG WYTYCZONYCH RADIALNIE
	ZASIĘG DOLINY RZĘKI MIAZGI

PRZEZNACZENIE TERENÓW

	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
	TERENY ROLNE I ZIELENI NATURALNEJ
	TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
	TERENY LASÓW I ZALEŚIEN
	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA
	TEREN DROGI ZBIORCZEJ
	TERENY DRÓG LOKALNYCH
	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE WYZNACZONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

	OBSZAR LOKALIZACJI ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
	STREFY KONTROLOWANE OD GAZOCIĄGÓW
	STREFY OCHRONNE OD NĄPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH
	UŻYTEK EKOLOGICZNY
	ZŁOŻE NOWOSOLNA II

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE ZNAJDUJĄCE SIĘ POZA OBSZAREM OBJĘTYM USTALENIAMI PLANU
	GRANICE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
	NUMER EWIDENCYJNY DZIAŁKI
	OBSZAR GÓRNICZY POZA OBSZAREM OBJĘTYM USTALENIAMI PLANU
	TEREN GÓRNICZY POZA OBSZAREM OBJĘTYM USTALENIAMI PLANU
	ZŁOŻE NOWOSOLNA II POZA OBSZAREM OBJĘTYM USTALENIAMI PLANU
	PROJEKTOWANY CIĄG PIESZO-ROWEROWY
	ORIENTACYJNA LOKALIZACJA UJĘĆ WÓD PODZIEMNYCH
	LINIE KONCENTRACJI SPŁYWU WÓD OPADOWYCH I ROZTOPOWYCH
	ZASIĘG DOLINY RZĘKI MIAZGI POZA OBSZAREM OBJĘTYM USTALENIAMI PLANU

GLÓWNE SIECI I PRZEWODY INFRASTRUKTURY

	ISTNIEJĄCE WODOCIĄGI
	POSTULOWANY WODOCIĄG
	PRZEPOMPOWNA ŚCIEKÓW
	POSTULOWANA KANALIZACJA SANITARNA
	POSTULOWANA KANALIZACJA SANITARNA - TŁOCZNA
	POSTULOWANA KANALIZACJA DESZCZOWA
	ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
	ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG NISKIEGO CIŚNIENIA
	POSTULOWANY GAZOCIĄG NISKIEGO CIŚNIENIA
	ISTNIEJĄCE NĄPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE
	TRAFOSTACJE - ISTNIEJĄCE

Legenda

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: J. Kasprowicza, Grabińskiej i Byszewskiej – północnej części osiedla Nowosolna.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: J. Kasprowicza, Grabińskiej i Byszewskiej – północnej części osiedla Nowosolna został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23 lutego 2022 r. do 16 marca 2022 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 30 marca 2022 r. wpłynęło 15 uwag. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 944/2022 z dnia 25 kwietnia 2022 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu zgodnie z przywołanymi w wyjaśnieniach aktami prawnymi w ich brzmieniu na dzień podpisania zarządzenia.

W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Łodzi, Rada Miejska w Łodzi postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia:

Uwaga nr 1 i uwaga nr 13 zostały rozpatrzone łącznie

- uwaga nr 1 wpłynęła 16 marca 2022 r.,
- uwaga nr 13 wpłynęła 23 marca 2022 r.,
- dotyczy działki nr ewid. 217/10 w obrębie W-45 (teren 2.9MN, 2.3R/Zn).

Treść uwagi:

„Proszę o zagospodarowanie mojej działki pod budowę domków jednorodzinnych.

Prośbę moją motywuje:

Mam 4 dzieci chciałabym dać moim dzieciom działki budowlane pod budowę domów.

Chcemy mieszkać w jednym siedlisku po moich rodzicach. Obok mieszka siostra (...) i siostra (...).

Proszę o wyznaczenie zagospodarowania na 4 działki budowlane każda działka po 2000 m

Długość jednej z działek około 100 m.”

Korekta uwagi z dnia 16 marca 2022 r.:

„Korekta-uwag do planu 114

Proszę o zagospodarowanie mojej działki pod budowę domków jednorodzinnych.

Prośbę moją motywuje:

Chciałabym dać 4 dzieciom działki pod budowę domów jednorodzinnych po 2000 m³ – długość 100 m. Drogę od strony siostry około 5 m szerokości. Chcemy mieszkać w jednym siedlisku. Obok mieszkają dwie siostry.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”.

Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „*Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”.

Wskazane w projekcie planu granice zasięgu urbanizacji zostały określone zgodnie z dokumentem kierunkowym określającym kierunki polityki przestrzennej miasta tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Podstawę formułowania założeń i ustaleń Studium, a co za tym idzie również wskazania terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy, było uchwalone uchwałą Nr XIV/289/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 1 lipca 2015 r. stanowisko w sprawie modelu rozwoju przestrzennego Łodzi uwzględniającego konieczność ograniczenia nadmiernej urbanizacji, jak również przeprowadzona ocena potrzeb i możliwości rozwoju, uwzględniająca w szczególności: analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. W ustaleniach Studium działka wymieniona w uwadze zlokalizowana jest w strefie zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych „PM” oraz w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „*tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo*”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu większość działki pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Na obszarze osiedla Nowosolna, w ramach obszarów objętych obowiązującymi planami miejscowymi, występuje wiele niezagospodarowanych obszarów, przygotowanych już do procesów inwestycyjnych. Uzupełnienie struktury istniejącej zabudowy jednorodzinnej w tych miejscach, stanowi docelowy kierunek rozwoju terenów mieszkaniowych. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zwiększenie w projekcie planu zasięgu terenów zabudowy w sposób umożliwiający „*wyznaczenie zagospodarowania na 4 działki budowlane każda działka po 2000 m*” stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta oraz przyczyniłoby się do pogłębienia występujących na terenie osiedla problemów komunikacyjnych. Ze względu na unikalny charakter rozplanowania układu Nowosolnej, obecna gęstość i parametry sieci drogowej są niewystarczające. Wzrost liczby nowych mieszkańców nasiliłby występujące na osiedlu problemy komunikacyjne związane z brakiem płynności ruchu.

Uwaga nr 2

- wpłynęła 17 marca 2022 r.,

- dotyczy działek nr ewid. 46/2 i 50 w obrębie W-46 (teren 3.2R/Zn, 3.3ZL).

Treść uwagi:

„*W związku z brakiem odpowiedzi na pismo z dnia 28.10.2021 wnoszę ponownie o:*

Niniejszym działając na podstawie Art. 31. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zwracamy się z prośbą o dokonanie zmiany w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewidencyjne: 46/2, 50 i zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nie rolne z możliwością zabudowy mieszkaniowej. Ponieważ na tym terenie, zgodnie z zapisami planu obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów mieszkalnych.

Wg treści studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi zatwierdzonym 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., działka o numerze 46/2

w obrębie W-45 znajduje się w części przylegającej do ulicy Grabińskiej - w jednostce O (terenach aktywnych przyrodniczo, w tym użytkowanych rolniczo, które są terenami wyłączonymi z możliwości zabudowy), a w pozostałej części - w jednostce L (terenach lasów o powierzchni minimum 3ha).

Proszę o uwzględnienie naszych wniosków i uwag:

Kategorycznie nie wyrażamy zgody na brak całkowitej możliwości zabudowy na tym terenie.

Działki nr 46/2 i 50 w obrębie W - 46 przy ul. Grabińskiej 16 stanowią nasze dziedzictwo, po zmarłym mężu i ojcu 5 dzieci: (...) oraz zabezpieczenie finansowe. Wyłączenie terenu z możliwości zabudowy zrujnuje naszą rodzinę i pozbawi możliwości wybudowania się spadkobiercom na własnej ziemi.

Wnosimy o zmianę projektu planu w zakresie przeznaczenia chociaż części ww. działek na cele budownictwa mieszkaniowego - MN.

Plan w obecnym brzmieniu narusza nasz interes prawny jako właścicieli, albowiem wyłącza spod zagospodarowania obszar działek obecnie:

–nieużytkowanych rolniczo (od śmierci męża w 2013r.),

–bardzo słabej klasy gruntu IV-VI,

–ziemia stanowi ugór.

Za zgodne z prawem naruszenie prawa własności takiego naruszenia nie można uznać, nie pozostaje ono w zgodzie z zasadą proporcjonalności. Wymóg proporcjonalności oznacza konieczność wyważania dwóch dóbr (wartości), których pełna realizacja jest niemożliwa.

Zachowanie zasady proporcjonalności wiąże się także z zachowaniem innej konstytucyjnej zasady, a więc zasady równości podmiotów wobec prawa znajdującej źródło w art. 32 ust. 1 i 64 ust. 2 Konstytucji. Skoro ochrona własności nie może być różnicowana ze względu na charakter podmiotu, któremu to prawo przysługuje, a jedynie ze względu na obiektywne okoliczności o charakterze przedmiotowym, oznacza to, że ograniczenia w wykonywaniu prawa własności także nie mogą być wynikiem różnicowania podmiotowego, lecz skutkiem istnienia obiektywnych okoliczności. Tym samym zakres uprawnień podmiotów, którym przysługuje prawo własności nie może być różnicowany na podstawie przepisów powyższej ustawy jeżeli nie znajduje to uzasadnienia w zróżnicowanej sytuacji faktycznej dotyczącej przedmiotu prawa własności. Jeżeli dochodzi do zróżnicowania swobody korzystania z prawa własności w zakresie możliwości zagospodarowania nieruchomości w odniesieniu do właścicieli nieruchomości możliwości zagospodarowania nieruchomości w odniesieniu do właścicieli nieruchomości spełniających tożsame kryteria w obszarze objętym planem zagospodarowania, dochodzi także do naruszenia zasady proporcjonalności.

Zgodnie z art. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, podstawą działań planistycznych gminy jest zrównoważony rozwój. W zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się, oprócz innych wartości, również wymagania ładu przestrzennego, krajobrazowe, ochrony środowiska przyrodniczego, zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Według art. 10 ust. 1 tej ustawy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się, w zależności od potrzeb m.in.: - lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy (pkt 6), - szczegółowe warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych (pkt 8).

Kryterium interesu prawnego wnioskodawcy w zakresie uchwalenia czy zmiany planu musi być oceniane w płaszczyźnie materialno-prawnej i wymaga stwierdzenia związku między sferą indywidualnych praw i obowiązków skarżącego a zaskarżonym aktem.

Zmiana w zaproponowanej formie nie zmieni ładu przestrzennego a będzie jego uzupełnieniem.

W związku z tym wnosimy jak powyżej”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prezydent miasta, po podjęciu przez radę miejską uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego „*sporządza projekt planu miejscowego rozpatrując wnioski (...)*”. Ww. przepis ani żaden inny nie przewiduje obowiązku indywidualnego informowania każdej osoby wnoszącej wnioski o sposobie ich rozpatrzenia. Wnioski do projektu planu zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 9069/VIII/21 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie rozpatrzenia wniosków złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: J. Kasprówicza, Grabińskiej i Byszewskiej – północnej części osiedla Nowosolna, które zostało opublikowane na stronie internetowej Urzędu Miasta Łodzi pod adresem bip.uml.lodz.pl/files/bip/public/WOA_2020/VIII_9069bez.pdf.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)*”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „*Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”.

Wskazane w projekcie planu granice zasięgu urbanizacji zostały określone zgodnie z dokumentem kierunkowym określającym kierunki polityki przestrzennej miasta tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Podstawę formułowania założeń i ustaleń Studium, a co za tym idzie również wskazania terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy, było uchwalone uchwałą Nr XIV/289/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 1 lipca 2015 r. stanowisko w sprawie modelu rozwoju przestrzennego Łodzi uwzględniającego konieczność ograniczenia nadmiernej urbanizacji, jak również przeprowadzona ocena potrzeb i możliwości rozwoju, uwzględniająca w szczególności: analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

W ustaleniach Studium działki wymienione w uwadze zlokalizowane są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „*tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo*” oraz „L” obejmującej „*tereny lasów i zalesień*”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu tereny, w granicach których znajdują się przedmiotowe działki pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Działania dotyczące zabudowy na terenach jednostek funkcjonalno-przestrzennych „O” i „L” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Dodatkowo w jednostce „L” dopuszczono jedynie możliwość realizacji nowej zabudowy związanej z gospodarką leśną. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazuje na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Na obszarze osiedla Nowosolna, w ramach obszarów objętych obowiązującymi planami miejscowymi, występuje wiele niezagospodarowanych obszarów, przygotowanych już do procesów inwestycyjnych. Uzupełnienie struktury istniejącej zabudowy jednorodzinnej w tych miejscach stanowi docelowy kierunek rozwoju terenów mieszkaniowych. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Wyznaczenie w projekcie planu nowych terenów zabudowy, w ramach wnioskowanych działek, stałoby w sprzeczności

z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta oraz przyczyniłoby się do pogłębienia występujących na terenie osiedla problemów komunikacyjnych. Ze względu na unikalny charakter rozplanowania układu Nowosolnej, obecna gęstość i parametry sieci drogowej są niewystarczające. Wzrost liczby nowych mieszkańców nasiliłby występujące na osiedlu problemy komunikacyjne związane z brakiem płynności ruchu.

Dodatkowo należałoby zauważyć, iż w istotę władztwa planistycznego gminy włączone jest uprawnienie, polegające na legalnej ingerencji w sferę wykonywania prawa własności. W ramach realizacji tego uprawnienia gmina zobowiązana jest do kierowania się interesem publicznym oraz odpowiednim jego wyważeniem w odniesieniu do interesu prywatnego, przy jednoczesnym uwzględnieniu zasady proporcjonalności i racjonalnego postępowania w perspektywie oddziaływania na prawo własności i ochronę środowiska, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju. Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem do zabudowy. Zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym. Ustalając w projekcie planu przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określając sposób zagospodarowania i warunków zabudowy zastosowano zasadę proporcjonalności. Ważąc interes publiczny i społeczny oraz uwzględniając potrzebę ochrony walorów przyrodniczych i środowiskowych w ustaleniach projektu planu ograniczono możliwość realizacji inwestycji do inwestycji koniecznych dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania przedmiotowej struktury miasta. Kierowano się potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego oraz koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych.

Uwaga nr 3

- wpłynęła 17 marca 2022 r.,

- dotyczy działek nr ewid. 230/15 i 230/16 w obrębie W-45 (2.1ZD).

Treść uwagi:

„Nie zgadzam się aby na tym terenie Plan Zagospodarowania Przestrzennego wskazywał jako przeznaczenie: Rodzinne Ogródki Działkowe. Wielkość wskazanych działek (ROD to ok 300m², a moje są ok 840 m²) a także fakt że od strony ul. Grabieńskiej powstało dziesiątki domów jednorodzinnych i kolejne inwestycje są w trakcie realizacji, które rozbudowują się w kierunku naszych działek (będą w bezpośrednim sąsiedztwie naszych działek), wskazują że moje działki jako przeznaczenie powinny być jako budownictwo jednorodzinne. Miejska Pracownia Urbanistyczna utrudnia wpisanie moich działek jako budowlanych. Proszę o wyjaśnienie

1/

Pełnoprawnym właścicielem gruntów ROD jest na ogół Skarb Państwa, jednostki samorządu terytorialnego. Powołując się na Dz.U.2021.1073 . Akt obowiązujący, Wersja od: 16 czerwca 2021 r. Rozdział 2 : Art. 7 (Grunty pod rodzinne ogrody działkowe) ROD zakładane są na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego oraz stowarzyszeń ogrodowych. Wobec powyższego Miasto Łódź powinno odkupić ten teren. Otrzymałem informację że nie ma takiej możliwości. W związku z tym przeznaczając ten teren pod ROD, generuje niepewność inwestycyjną, konflikty oraz niską jakość, funkcjonalność i estetykę przestrzeni. Zwiększa też skalę utraconych korzyści dla mnie jako właściciela, teren zostanie praktycznie wyłączony z użytkowania, stanie się ugiorem.

2/

Kolejne zapisy Dz.U.2021.1073. Akt obowiązujący, Wersja od: 16 czerwca 2021 r. Rozdział 2, art. 10 , pkt 2 : Gmina obowiązana jest do doprowadzenia do ROD dróg dojazdowych, energii elektrycznej, zaopatrzenia w wodę oraz uwzględnienia w organizacji komunikacji publicznej potrzeb ROD - czemu jeśli te tereny mają być przeznaczone pod ROD nie są spełniane powyższe obowiązki

jakie ma Gmina? Proszę o informację kiedy zostaną spełnione wymienione powyżej obowiązki narzucone na gminę.

Jednym z elementów, na który powołuje się Gmina Łódź odmawiając wydania WZ jest zasada dobrego sąsiedztwa, która to ma istotny wpływ na podjętą decyzję. Sądownictwo administracyjne od początku stosowania ustawy konsekwentnie stanęło na stanowisku, że „Przez pojęcie działki sąsiedniej nie można rozumieć wyłącznie działki graniczącej, ale należy odnieść to pojęcie do nieruchomości, terenów położonych w okolicy, tworzącej pewną urbanistyczną całość.” (wyrok NSAI OSK 551/05). - Proszę wziąć pod uwagę, jak już wcześniej wspomniałem, że od strony ul Grabieńskiej powstało już kilkadziesiąt domów jednorodzinnych, kolejne są w budowie. Powstanie całe osiedle aż do granic naszych działek.

Przygotowywany plan zagospodarowania Przestrzennego jest dla mnie krzywdzący, mając na uwadze powyższe wymienione aspekty wnoszę uwagi do przygotowywanego Miejscowego Planu Zagospodarowania”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Przeznaczenie wskazanych w uwadze nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową stanowiłoby naruszenie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., które określa kierunek zmian w przeznaczeniu tych działek na tereny ogrodów działkowych „D”. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „D” zostały w Studium ograniczone do zachowania i uzupełnienia struktury istniejących ogrodów oraz ograniczenia ich przekształcania. Co do zasady są to tereny wyłączone spod zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o którą prosi wnioskodawca.

Po przeanalizowaniu uwagi oraz struktury własności nieruchomości w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.1ZD, 1.2ZD i 2.1ZD dostrzeżona została konieczność wyłączenia spod regulacji dotyczącej rodzinnych ogrodów działkowych, nieruchomości na których nie są one zlokalizowane i nie będą mogły być zlokalizowane, wbrew woli właścicieli nieruchomości. W projekcie planu (w § 19 ust. 3) doprecyzowane zostaną ustalenia w taki sposób, aby przy zachowaniu przeznaczenia podstawowego terenu (ogrody działkowe), nieruchomości nie stanowiące rodzinnych ogrodów działkowych mogły być zagospodarowane w sposób analogiczny, ale z pominięciem regulacji ustawowej dotyczącej rodzinnych ogrodów działkowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1073). W projekcie planu umożliwione zostanie zagospodarowanie tych nieruchomości na cele rekreacyjno-wypoczynkowe z możliwością zabudowy budynkami rekreacji indywidualnej. Wskaźniki i parametry zabudowy, dla działek nie wchodzących w skład rodzinnych ogrodów działkowych zostaną ustalone na poziomie tożsamym z ustaleniami § 19 projektu uchwały, które były przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu.

Odnosząc się do podniesionej w uwadze informacji o „odmowie wydania WZ przez Gminę Łódź” należy wyjaśnić, iż warunki zabudowy uzyskuje się w przypadku braku planu miejscowego. Przesłanki wydania decyzji o warunkach zabudowy są inne od wymogów, które winien spełniać plan miejscowy.

Uwaga nr 4

- wpłynęła 23 marca 2022 r.,
- dotyczy działek nr ewid. 230/8, 230/9, 230/10, 230/11, 230/12, 230/18, 230/19 w obrębie W-45 (2.1ZD).

Treść uwagi:

„Nie wyrażam zgody na zapis, że ww. działki w Miejskim Planie Zagospodarowania Przestrzennego jako Rodzinne Ogródki Działkowe.

WW. działki zostały podzielone w 1991 roku, ich wielkość (ok. 900 m²) wskazuje, że ich przeznaczenie miało być budowlane. Działki ROD są dużo mniejsze i mają po ok. 300 m². Ja jako osoba prywatna nie mam możliwości stworzenia Rodzinnych ogródków działkowych.

Jest to zatem sytuacja niemożliwa do realizacji i jest duża nieścisłość prawa MPZP z sytuacją rzeczywistą.

Zgodnie z Dz.U.2021.1073: Akt obowiązujący, Wersja od: 16 czerwca 2021 r. Rozdział 2: Art. 7 (Grunty pod rodzinne ogrody działkowe) ROD zakładane są na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego oraz stowarzyszeń ogrodowych. Miasto Łódź odmówiło zakupu ww. nieruchomości celem stworzenia ROD. Zatem nie dość że powstaje „bubel prawny” to jeszcze dodatkowo uniemożliwia mi korzystanie z zakupionej - legalnie i prawnie poprawnie - nieruchomości.

Ul. Witkacego, również znajduje się pomiędzy dwoma kompleksami ogródków działkowych, i Miasto wyraziło zgodę na wydanie warunków zabudowy mieszkaniowej. W przypadku ww. działek sytuacja jest analogiczna. Działki znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie, działek 1844/49) ul. Jasna, zostały przekształcone na działki budowlane poprzez pozytywną opinię o warunkach zabudowy. W związku z czym proszę o zmianę planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowych działek na mieszkaniowy. Powołując się ponownie na zapis w obowiązującym prawie polskim z Dz.U.2021.1073 . Akt obowiązujący, Wersja od: 16 czerwca 2021 r. Rozdział 2 , art. 10, pkt 2: Gmina obowiązana jest do doprowadzenia do ROD dróg dojazdowych, energii elektrycznej, zaopatrzenia w wodę oraz uwzględnienia w organizacji komunikacji publicznej potrzeb ROD.

Proszę o natychmiastowe spełnienie ww. warunków skoro ww. działki mają mieć w Planie Zagospodarowania przestrzennego oznaczenie jako Rodzinne Ogródki Działowe.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Celem podziału geodezyjnego działki gruntu jest ewidencyjne wyodrębnienie dwóch lub większej liczby nowych działek, bez zmiany ich dotychczasowego zagospodarowania i przeznaczenia. Wbrew opinii wnioskodawcy sama powierzchnia „nowo wydzielonej działki” nie przesądza tym samym o przeznaczeniu działki na cele budowlane.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Przeznaczenie wskazanych w uwadze nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową stanowiłoby naruszenie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., które określa kierunek zmian w przeznaczeniu tych działek na tereny ogrodów działkowych „D”. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „D” zostały w Studium

ograniczone do zachowania i uzupełnienia struktury istniejących ogrodów oraz ograniczenia ich przekształcania. Co do zasady są to tereny wyłączone spod zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o którą prosi wnioskodawca.

Po przeanalizowaniu uwagi oraz struktury własności nieruchomości w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.1ZD, 1.2ZD i 2.1ZD dostrzeżona została konieczność wyłączenia spod regulacji dotyczącej rodzinnych ogrodów działkowych, nieruchomości na których nie są one zlokalizowane i nie będą mogły być zlokalizowane wbrew woli właścicieli nieruchomości. W projekcie planu (w § 19 ust. 3) doprecyzowane zostaną ustalenia w taki sposób, aby przy zachowaniu przeznaczenia podstawowego terenu (ogrody działkowe), nieruchomości nie stanowiące rodzinnych ogrodów działkowych mogły być zagospodarowane w sposób analogiczny, ale z pominięciem regulacji ustawowej dotyczącej rodzinnych ogrodów działkowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1073). W projekcie planu umożliwiające zostanie zagospodarowanie tych nieruchomości na cele rekreacyjno-wypoczynkowe z możliwością zabudowy budynkami rekreacji indywidualnej. Wskaźniki i parametry zabudowy, dla działek nie wchodzących w skład rodzinnych ogrodów działkowych ustalone zostaną na poziomie tożsamym z ustaleniami § 19 projektu uchwały, które były przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu.

Uwaga nr 5

- wpłynęła 27 marca 2022 r.,

- dotyczy działki nr ewid. 844/12 w obrębie W-45 (2.2R/Zn).

Treść uwagi:

„Zwracamy się z prośbą o uwzględnienie w zapisach MPZP wyżej wymienionej działki nr. 844/12, obręb W-45, jako terenu pod budownictwo mieszkalne jednorodzinne. Prośbę swoją motywujemy tym, że otrzymaliśmy decyzję o Warunkach Zabudowy wydaną z upoważnienia Prezydenta Miasta Łodzi (numer DPRG-UA-IX. 1291.2021 z dnia 11.08.2021) określającą możliwość zabudowy dla Budynku Mieszkalnego Jednorodzinnego. Ponadto posiadamy aktywne decyzje gestorów o warunkach przyłączenia (ZWIK - WTT.424.3357.2021/W/SZ z dnia 07.12.2021, PGE - 21-D7/WZD/00256/SL z dnia 06.04.2021, PGNiG WJ33/0000066810/00001/2021/00000 z dnia 31.03.2021). Dodatkowo ww. działka przylega do ulicy Jasnej (ulica jest utwardzona w części od ulicy Grabieńskiej do ww. działki) oraz znajduje się w strefie zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych. Na działkach sąsiadujących z ww. działką przy ulicy Jasnej znajdują się zamieszkane budynki jednorodzinne. W linii zabudowy znajduje się sześć budynków mieszkalnych, ww. działka znajduje się w linii dokładnie pośrodku tych budynków. W obrębie ulicy Jasnej zostało wybudowanych bądź jest w budowie ok 20 budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Dodatkowo w ulicy Jasnej przy ww. działce znajduje się uzbrojenie w infrastrukturę techniczną w zakresie sieci energetycznej, gazowej i wodnej. Bardzo prosimy o pozytywne rozpatrzenie naszej prośby”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku planu miejscowego, uzyskuje się decyzję o warunkach zabudowy. Sama treść decyzji nie rozstrzyga o przeznaczeniu terenu, lecz jedynie jest promesą określającą prawnie dopuszczalny sposób zagospodarowania nieruchomości. Warunki zabudowy mogą się różnić od ustaleń planistycznych, o czym jednoznacznie przesądził ustawodawca w przepisie art. 65 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy, stanowiąc, że stwierdza się wygaśnięcie decyzji, jeżeli dla terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji. Stan taki wynika z dualistycznie ukształtowanego systemu określania zasad zagospodarowania terenu. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe zawsze, jeżeli są spełnione warunki ustawowe oraz

przeprowadzono wszystkie czynności proceduralne. Gmina ma obowiązek wydania warunków zabudowy po spełnieniu warunków określonych w art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym żaden z przedmiotowych warunków nie wskazuje na konieczność zapewnienia zgodności warunków zabudowy ze studium. W przypadku planu miejscowego taki obowiązek występuje tj. zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) *prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)*”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „*Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”.

Wskazane w projekcie planu granice zasięgu urbanizacji zostały określone zgodnie z dokumentem kierunkowym określającym kierunki polityki przestrzennej miasta tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Podstawę formułowania założeń i ustaleń Studium, a co za tym idzie również wskazania terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy, było uchwalone uchwałą Nr XIV/289/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 1 lipca 2015 r. stanowisko w sprawie modelu rozwoju przestrzennego Łodzi uwzględniającego konieczność ograniczenia nadmiernej urbanizacji, jak również przeprowadzona ocena potrzeb i możliwości rozwoju, uwzględniająca w szczególności: analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. W ustaleniach Studium działka wymieniona w uwadze 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 projekcie planu tereny, w granicach których znajduje się przedmiotowa działka pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazuje na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. W projekcie planu w § 4 ust. 1 pkt 27 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się „*budynki istniejące oraz budynki w trakcie realizacji w dniu wejścia w życie planu oraz 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*”. Na obszarze osiedla Nowosolna występuje wiele niezagospodarowanych obszarów, przygotowanych już do procesów inwestycyjnych, na których możliwe jest uzupełnienie struktury istniejącej zabudowy jednorodzinnej. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Wyznaczenie w projekcie planu nowych terenów zabudowy, w ramach wnioskowanej działki, stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta oraz przyczyniłoby się do pogłębienia występujących na terenie osiedla problemów komunikacyjnych. Ze względu na unikalny charakter rozplanowania układu Nowosolnej, obecna gęstość i parametry sieci drogowej są niewystarczające. Wzrost liczby nowych mieszkańców nasiliłby występujące na osiedlu problemy komunikacyjne związane z brakiem płynności ruchu.

Uwaga nr 6 i uwaga nr 15 zostały rozpatrzone łącznie

- uwaga nr 6 wpłynęła 30 marca 2022 r.,
- uwaga nr 15 wpłynęła 25 marca 2022 r.,
- dotyczą działki nr ewid. 217/7 w obrębie W-45 (2.9MN, 2.3R/Zn).

Treść uwagi nr 6:

„Pozostawienie działki jako rolnej z możliwością zabudowy. Uwzględnienie w planie zagospodarowania przestrzennego zachowania linii zabudowy od ul. Grabińskiej 375/1 obręb W45 do działki 237/12 obręb W45 dla zabudowy mieszkaniowej - budynków jednorodzinnych. Z działki 217/7 i 217/10 [własność siostry] zostanie wydzielona droga dojazdowa do nowo powstałych działek. Podział nieruchomości ma zapewnić naszym dzieciom i wnukom możliwość budowy budynków jednorodzinnych”.

Treść uwagi nr 15:

„Proszę o uwzględnienie w planie zagospodarowania mojej działki, a mianowicie zdjęcie terenów zielonych a przekształcenie gruntu na działki budowlane. Jeżeli nie można całej działki to proszę o poszerzenie pasa zabudowy do 100-150 m od ulicy Grabińskiej. Przyległa działka 217/10 też wyraża zgodę na przekształcenie na działki budowlane. Można z tej działki wyłączyć drogę i wspólnie podzielić na działki (nieczytelne)”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”.

Wskazane w projekcie planu granice zasięgu urbanizacji zostały określone zgodnie z dokumentem kierunkowym określającym kierunki polityki przestrzennej miasta tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Podstawę formułowania założeń i ustaleń Studium, a co za tym idzie również wskazania terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy, było uchwalone uchwałą Nr XIV/289/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 1 lipca 2015 r., stanowisko w sprawie modelu rozwoju przestrzennego Łodzi uwzględniającego konieczność ograniczenia nadmiernej urbanizacji, jak również przeprowadzona ocena potrzeb i możliwości rozwoju, uwzględniająca w szczególności: analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. W ustaleniach Studium działka wymieniona w uwagach zlokalizowana jest w strefie zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych „PM” oraz w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu większą część działki pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Na obszarze osiedla Nowosolna, w ramach obszarów objętych obowiązującymi planami miejscowymi, występuje wiele niezagospodarowanych obszarów, przygotowanych już do procesów inwestycyjnych. Uzupełnienie struktury istniejącej zabudowy jednorodzinnej w tych miejscach stanowi docelowy kierunek rozwoju terenów mieszkaniowych. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego.

Zwiększenie w projekcie planu zasięgu terenów zabudowy mieszkaniowej stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta oraz przyczyniłoby się do pogłębienia występujących na terenie osiedla problemów komunikacyjnych. Ze względu na unikalny charakter rozplanowania układu Nowosolnej, obecna gęstość i parametry sieci drogowej są niewystarczające. Wzrost liczby nowych mieszkańców nasiliłby występujące na osiedlu problemy komunikacyjne związane z brakiem płynności ruchu.

Uwaga nr 7

- wpłynęła 29 marca 2022 r.,
- dotyczy działki nr ewid. 8/5 w obrębie W-46 (3.1R/Zn).

Treść uwagi:

„Przedmiotową działkę zakupiłem w 2019 r. z zamiarem przeznaczenia jej na zabudowę jednorodzinną. Działka graniczy z drogą publiczną. Działka została odrolniona w Łódzkim Ośrodku Geodezji (była gruntem rolnym 5 kategorii). Została zrealizowana umowa z PGE na przyłącze elektryczne (linia podziemna w drodze publicznej). Mam podpisaną umowę z Łódzką Spółką Infrastrukturalną na rozbudowę wodociągu w drodze publicznej którą planowałem zrealizować w tym roku. Działka jest ogrodzona ze wszystkich stron i nigdy nie będzie użytkowana jako teren rolniczy/aktywny przyrodniczo. Działka było dla mnie dużym wydatkiem i chciałem doprowadzić jej przekształcenie oraz rozbudowę do końca. Wnoszę o ustalenie przeznaczenia działki 8/5 przy ulicy Byszewskiej 32A, obręb W46 jako terenu pod zabudowę jednorodzinną”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”.

Wskazane w projekcie planu granice zasięgu urbanizacji zostały określone zgodnie z dokumentem kierunkowym określającym kierunki polityki przestrzennej miasta tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Podstawę formułowania założeń i ustaleń Studium, a co za tym idzie również wskazania terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy, było uchwalone uchwałą Nr XIV/289/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 1 lipca 2015 r. stanowisko w sprawie modelu rozwoju przestrzennego Łodzi uwzględniającego konieczność ograniczenia nadmiernej urbanizacji, jak również przeprowadzona ocena potrzeb i możliwości rozwoju, uwzględniająca w szczególności: analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. W ustaleniach Studium działka wymieniona w uwadze zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Na obszarze osiedla Nowosolna, w ramach obszarów objętych obowiązującymi planami miejscowymi, występuje wiele

niezagospodarowanych obszarów, przygotowanych już do procesów inwestycyjnych. Uzupełnienie struktury istniejącej zabudowy jednorodzinnej w tych miejscach stanowi docelowy kierunek rozwoju terenów mieszkaniowych. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego.

Zwiększenie w projekcie planu zasięgu terenów zabudowy mieszkaniowej stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta oraz przyczyniłoby się do pogłębienia występujących na terenie osiedla problemów komunikacyjnych. Ze względu na unikalny charakter rozplanowania układu Nowosolnej, obecna gęstość i parametry sieci drogowej są niewystarczające. Wzrost liczby nowych mieszkańców nasiliłby występujące na osiedlu problemy komunikacyjne związane z brakiem płynności ruchu.

Uwaga nr 8

- wpłynęła 30 marca 2022 r.,
- dotyczy działki nr ewid. 30/5 w obrębie W-46 oraz 375/1 w obrębie W-45 (3.1MN, 3.1R/Zn i 2KDL - ulicy Grabińskiej).

Treść uwagi:

„Działki o numerach ewidencyjnych 30/5 i 375/1 w obrębie W45 i W-46 wniosek został w części uwzględniony w zakresie części zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przylegającej do ul. Grabińskiej, natomiast zabudowa ta nie została dopuszczona w dalszej części działki 30/5.

1. Uwzględniając zabudowę mieszkaniową jednorodziną na całym terenie pozwoli na realizację zasady ciągłości planowania przestrzennego, bowiem decyzje o warunkach zabudowy wydane w tej jednostce planistycznej służyły do otrzymania przez inwestorów pozwoleń na budowę, które stały się ostateczne. W przypadku przywołanych wyżej działek uwzględnienie uwagi spowoduje zachowanie komplementarnych funkcji zabudowy oraz jej ciągłości.

Kwestie proceduralne

2. Podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

Czy przeprowadzona została merytoryczna analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium (studium uchwalono w 2018 r. zmieniano w 2019 r.) Procedura uchwalenia studium nie podlega kontroli sądowo administracyjnej. Analiza merytoryczna także nie podlega kontroli instancyjnej stąd ważne jest ustalenie maksymalnie precyzyjnych granic obszaru planu miejscowego, aby nie powstały wątpliwości czy dana nieruchomość podlega ustaleniom planu, czy nie. Jeżeli ostateczny przebieg granic planu wyłania się w toku sporządzania projektu planu i związany jest ze stanem faktycznym terenu konieczne jest odpowiednie skorygowanie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Działania takie może podjąć wyłącznie Rada Gminy.

Pojęcie zgodności planu miejscowego ze studium jest pojęciem niedookreślonym i w dużej mierze ma charakter oceny. Zgodność planu ze studium to przede wszystkim przedmiot i sposób ujęcia ustaleń studium. Rozmieszczenie obiektów i sieci infrastrukturalnych albo terenów chronionych na danym obszarze wymaga konieczności ich zlokalizowania w granicy tego obszaru.

Szczegółowe umiejscowienie wyżej wymienionych należy do planu miejscowego bądź wynika ze stanu faktycznego lub przepisów odrębnych.

W przypadku ustalania infrastruktury publicznej i skali ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości konieczne jest przeprowadzenie analiz co do zasadności wybranej lokalizacji i niezbędnego zakresu ograniczeń praw właścicielskich. Samo rozmieszczenie infrastruktury lub ustalenie lokalnych zasad zagospodarowania dla danego obszaru w studium nie może stanowić jedyne uzasadnienia dla ingerencji w sferę własności. Bardzo istotnej wagi jest czynność

„ stwierdzenia zgodności planu miejscowego z ustaleniami studium” dokonywana przed uchwaleniem planu ze względu na fakt, iż uchwalonego studium nie wolno mieszkańcom poddać kontroli sądowo administracyjnej. To na organie sporządzającym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ciąży obowiązek przestrzegania wszystkich uregulowań tego aktu oraz dokonanie w stosownej formie jego zmian.

Kwestie planistyczno-urbanistyczne

3. Gospodarka rolna prowadzona na przedmiotowym terenie jest zanikającą działalnością mieszkańców, którzy coraz częściej pracują w Łodzi i zaprzestają prowadzenia działalności rolniczej. Obecni mieszkańcy jak i przyszli nie będą podejmować działań związanych z prowadzeniem gospodarstw rolnych na przedmiotowych terenach.

4. Przedmiotowe tereny są w granicach administracyjnych miasta Łodzi, a miasto nie służy do rozwoju produkcji rolnej. Powszechnie wiadomo, że sąsiednie gminy w swoich Miejscowych Planach Zagospodarowania Przestrzennego przeznaczają analogiczne tereny (dotychczasowo użytkowane jako rolne i zalesione) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dzięki czemu zyskują nowych mieszkańców, nowe podatki, kosztem ciągłego wyludniania się Łodzi- co jest błędem strategicznym władz naszego Miasta.

5. Zadowoleni mieszkańcy inwestują swoje pieniądze w gminach sąsiednich, mając możliwość sprzedaży działek budowlanych, powstają nowe inwestycje na których zarabiają władze miasta zyskując nowych mieszkańców, płacących podatki”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

„Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna” na działce nr ewid. 375/1 z obrębem W-45 nie jest możliwa. Przedmiotowa nieruchomość stanowi gminną działkę drogową – ulicę Grabińską (oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KDL) i tworzy podstawowy układ obsługi komunikacyjnej terenów objętych projektem planu.

W ustaleniach Studium działka nr ewid. 30/5 zlokalizowana jest w strefie zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych „PM” oraz w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu większą część działki pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. W projekcie planu w § 4 ust. 1 pkt 27 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się „budynki istniejące oraz budynki w trakcie realizacji w dniu wejścia w życie planu oraz 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”. Na osiedlu Nowosolna, w ramach obszarów objętych obowiązującymi planami miejscowymi, występuje wiele niezagospodarowanych obszarów, przygotowanych już do procesów inwestycyjnych. Uzupełnienie struktury istniejącej zabudowy jednorodzinnej w tych miejscach, stanowi docelowy kierunek rozwoju terenów mieszkaniowych. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zwiększenie w projekcie planu zasięgu terenów zabudowy, w sposób zgodny z oczekiwaniami wnioskodawcy, stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta oraz przyczyniłoby się do pogłębienia występujących na terenie osiedla problemów komunikacyjnych. Ze względu na unikalny

charakter rozplanowania układu Nowosolnej, obecna gęstość i parametry sieci drogowej są niewystarczające. Wzrost liczby nowych mieszkańców nasiliłby występujące na osiedlu problemy komunikacyjne związane z brakiem płynności ruchu.

W przypadku braku planu miejscowego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe zawsze, jeżeli są spełnione warunki ustawowe oraz przeprowadzono wszystkie czynności proceduralne. Gmina ma obowiązek wydania warunków zabudowy po spełnieniu przesłanek określonych w art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym żaden z przedmiotowych przepisów nie wskazuje na konieczność zapewnienia zgodności warunków zabudowy ze studium. W przypadku planu miejscowego taki obowiązek występuje. Tym samym decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, stanowiąc nieplanowany przez gminę, niekontrolowany i doraźny sposób realizacji inwestycji przez inwestorów, nie zawsze stoją w zgodzie z kompleksową i racjonalną polityką przestrzenną gminy (wyrażoną w dokumencie studium i planu miejscowego).

Odnosząc się do podniesionych w uwadze „*kwestii proceduralnych*” należy wyjaśnić, że procedura planu miejscowego została zainicjowana uchwałą Nr XLVIII/978/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 12 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: J. Kasprówicza, Grabińskiej i Byszewskiej – północnej części osiedla Nowosolna. Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego Prezydent Miasta „*wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium*”. Przedmiotowa analiza była przeprowadzona w sierpniu 2012 r. Po zmianie polityki przestrzennej miasta Łodzi, wyrażonej w „nowym studium” tj. studium uwarunkowań i kierunków miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., dostosowano zasięg terenów przewidzianych do urbanizacji, do aktualnej polityki miejskiej. Tym samym przeanalizowano „*zgodność przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego studium*”. Podstawę formułowania założeń i ustaleń Studium, a co za tym idzie również wskazania terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy, było uchwalone uchwałą Nr XIV/289/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 1 lipca 2015 r. stanowisko w sprawie modelu rozwoju przestrzennego Łodzi uwzględniającego konieczność ograniczenia nadmiernej urbanizacji, jak również przeprowadzona ocena potrzeb i możliwości rozwoju, uwzględniająca w szczególności: analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Mając powyższe na względzie, nie można zgodzić się z wątpliwościami dotyczącymi prawidłowości prowadzonej procedury planistycznej.

Pozostałe zagadnienia poruszane w uwadze nie „*kwestionują ustaleń przyjętych w projekcie planu*” (o czym stanowi art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), natomiast stanowią ocenę polityki władz miasta i w tym zakresie uznaje się je za bezprzedmiotowe dla rozstrzygnięcia uwag w procedurze wyłożenia projektu do publicznego wglądu.

Uwaga nr 9

- wpłynęła 30 marca 2022 r.,

- dotyczy działki nr ewid. 226/3, 226/6, 227/7, 386/4 w obrębie W-45 (2.2MN, 2.2R/Zn, 2.2ZL, 2.3ZL).

Treść uwagi:

„Działki o numerach ewidencyjnych 226/3, 226/6 i 227/7 obręb W-45 przy ul. Kasprowicza, wniosek uwzględniono w części nie zostały uwzględnione usługi towarzyszące. Należy rozważyć te kwestie.

1. Uwzględnienie usług towarzyszących pozwoli na realizację zasady ciągłości planowania przestrzennego, bowiem decyzje o warunkach zabudowy wydane w tej jednostce planistycznej służyły do otrzymania przez inwestorów pozwoleń na budowę, które stały się ostateczne. W przypadku przywołanych wyżej działek uwzględnienie uwagi spowoduje zachowanie komplementarnych funkcji zabudowy.

Kwestie proceduralne

2. Podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

Czy przeprowadzona została merytoryczna analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium (studium uchwalono w 2018 r. zmieniano w 2019 r.) Procedura uchwalenia studium nie podlega kontroli sądowno administracyjnej. Analiza merytoryczna także nie podlega kontroli instancyjnej stąd ważne jest ustalenie maksymalnie precyzyjnych granic obszaru planu miejscowego, aby nie powstały wątpliwości czy dana nieruchomość podlega ustaleniom planu, czy nie. Jeżeli ostateczny przebieg granic planu wyłania się w toku sporządzania projektu planu i związany jest ze stanem faktycznym terenu konieczne jest odpowiednie skorygowanie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Działania takie może podjąć wyłącznie Rada Gminy.

Pojęcie zgodności planu miejscowego ze studium jest pojęciem niedookreślonym i w dużej mierze ma charakter oceny. Zgodność planu ze studium to przede wszystkim przedmiot i sposób ujęcia ustaleń studium. Rozmieszczenie obiektów i sieci infrastrukturalnych albo terenów chronionych na danym obszarze wymaga konieczności ich zlokalizowania w granicy tego obszaru.

Szczegółowe umiejscowienie wyżej wymienionych należy do planu miejscowego bądź wynika ze stanu faktycznego lub przepisów odrębnych.

W przypadku ustalania infrastruktury publicznej i skali ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości konieczne jest przeprowadzenie analiz co do zasadności wybranej lokalizacji i niezbędnego zakresu ograniczeń praw właścicielskich. Samo rozmieszczenie infrastruktury lub ustalenie lokalnych zasad zagospodarowania dla danego obszaru w studium nie może stanowić jedynego uzasadnienia dla ingerencji w sferę własności. Bardzo istotnej wagi jest czynność „stwierdzenia zgodności planu miejscowego z ustaleniami studium” dokonywana przed uchwaleniem planu ze względu na fakt, iż uchwalonego studium nie wolno mieszkańcom poddać kontroli sądowno administracyjnej. To na organie sporządzającym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ciąży obowiązek przestrzegania wszystkich uregulowań tego aktu oraz dokonanie w stosownej formie jego zmian.

Kwestie planistyczno-urbanistyczne

3. Gospodarka rolna prowadzona na przedmiotowym terenie jest zanikającą działalnością mieszkańców, którzy coraz częściej pracują w Łodzi i zaprzestają prowadzenia działalności rolniczej. kształtuje to naturalny kierunek braku rozwoju zabudowy zagrodowej rolniczej. Obecni mieszkańcy jak i przyszli nie będą podejmować działań związanych z prowadzeniem gospodarstw rolnych na przedmiotowych terenach.

4. Przedmiotowe tereny są w granicach administracyjnych miasta Łodzi, a miasto nie służy do rozwoju produkcji rolnej. Powszechnie wiadomo, że sąsiednie gminy w swoich Miejscowych Planach Zagospodarowania Przestrzennego przeznaczają analogiczne tereny (dotychczasowo użytkowane jako rolne i zalesione) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dzięki czemu zyskują nowych mieszkańców, nowe podatki, kosztem ciągłego wyludniania się Łodzi- co jest błędem strategicznym władz naszego Miasta.

Zadowoleni mieszkańcy inwestują swoje pieniądze w gminach sąsiednich, mając możliwość sprzedaży działek budowlanych, powstają nowe inwestycje na których zarabiają władze miasta zyskując nowych mieszkańców, płacących podatki”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

W ustaleniach Studium cała działka nr ewid. 226/6 oraz zachodnia część działek nr ewid. 226/3 i 227/7 zlokalizowana jest w strefie zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych „PM” natomiast pozostała część działek nr ewid. 226/3 i 227/7 znajduje się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” obejmującej „*tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo*”. Zgodnie z ustaleniami Studium w projekcie planu w ramach części nieruchomości znajdujących się w zasięgu terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej („MN”) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz usługi lokalne (zdefiniowane w § 4 ust. 1 pkt 20 uchwały). Dodatkowo w ramach przeznaczenia uzupełniającego wskazuje się na możliwość realizacji usług handlu. Natomiast działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. W projekcie planu w § 4 ust. 1 pkt 27 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się „*budynki istniejące oraz budynki w trakcie realizacji w dniu wejścia w życie planu oraz 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*”. Na obszarze osiedla Nowosolna, w ramach obszarów objętych obowiązującymi planami miejscowymi, występuje wiele niezagospodarowanych obszarów, przygotowanych już do procesów inwestycyjnych. Uzupełnienie struktury istniejącej zabudowy jednorodzinnej w tych miejscach, stanowi docelowy kierunek rozwoju terenów mieszkaniowych. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zwiększenie w projekcie planu zasięgu terenów zabudowy, w sposób zgodny z oczekiwaniami wnioskodawcy, stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta oraz przyczyniłoby się do pogłębienia występujących na terenie osiedla problemów komunikacyjnych. Ze względu na unikalny charakter rozplanowania układu Nowosolnej, obecna gęstość i parametry sieci drogowej są niewystarczające. Wzrost liczby nowych mieszkańców nasiliłby występujące na osiedlu problemy komunikacyjne związane z brakiem płynności ruchu.

Odnosząc się do podniesionych w uwadze „*kwestii proceduralnych*” należy wyjaśnić, że procedura planu miejscowego została zainicjowana uchwałą Nr XLVIII/978/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 12 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: J. Kasprowicza, Grabińskiej i Byszewskiej – północnej części osiedla Nowosolna. Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego Prezydent Miasta „*wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium*”. Przedmiotowa analiza była przeprowadzona w sierpniu 2012 r. Po zmianie polityki przestrzennej miasta Łodzi, wyrażonej w „nowym” studium tj. studium uwarunkowań i kierunków miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., dostosowano zasięg terenów przewidzianych do urbanizacji, do aktualnej polityki miejskiej. Tym samym przeanalizowano „*zgodność przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego studium*”. Podstawę formułowania założeń i ustaleń Studium, a co za tym idzie również wskazania terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy, było uchwalone uchwałą Nr XIV/289/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 1 lipca

2015 r. stanowisko w sprawie modelu rozwoju przestrzennego Łodzi uwzględniającego konieczność ograniczenia nadmiernej urbanizacji, jak również przeprowadzona ocena potrzeb i możliwości rozwoju, uwzględniająca w szczególności: analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Mając powyższe na względzie, nie można zgodzić się wątpliwościami dotyczącymi prawidłowości prowadzonej procedury planistycznej.

Pozostałe zagadnienia poruszane w uwadze nie „*kwestionują ustaleń przyjętych w projekcie planu*” (o czym stanowi art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), natomiast stanowią ocenę polityki władz miasta i w tym zakresie uznaje się je za bezprzedmiotowe dla rozstrzygnięcia uwag w procedurze wyłożenia projektu do publicznego wglądu.

Uwaga nr 10

- wpłynęła 30 marca 2022 r.,

- dotyczy działki nr ewid. 211/6, 211/8, 212/5, 375/1 oraz część działki 212/4 w obrębie W-45 (2.8MN, 2.2R/Zn).

Treść uwagi:

„Działki o numerach ewidencyjnych 211/6, 211/8, 212/5 oraz części działki 212/4 w obrębie W-45 wniosek został w części uwzględniony w zakresie zabudowy mieszkaniowej natomiast nie zostały dopuszczone usługi towarzyszące.

1. Uwzględnienie usług towarzyszących pozwoli na realizację zasady ciągłości planowania przestrzennego, bowiem decyzje o warunkach zabudowy wydane w tej jednostce planistycznej służyły do otrzymania przez inwestorów pozwoleń na budowę, które stały się ostateczne. W przypadku przywołanych wyżej działek uwzględnienie uwagi spowoduje zachowanie komplementarnych funkcji zabudowy.

Kwestie proceduralne

2. Podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

Czy przeprowadzona została merytoryczna analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium (studium uchwalono w 2018 r. zmieniano w 2019 r.) Procedura uchwalenia studium nie podlega kontroli sądowno administracyjnej. Analiza merytoryczna także nie podlega kontroli instancyjnej stąd ważne jest ustalenie maksymalnie precyzyjnych granic obszaru planu miejscowego, aby nie powstały wątpliwości czy dana nieruchomość podlega ustaleniom planu, czy nie. Jeżeli ostateczny przebieg granic planu wyłania się w toku sporządzania projektu planu i związany jest ze stanem faktycznym terenu konieczne jest odpowiednie skorygowanie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Działania takie może podjąć wyłącznie Rada Gminy.

Pojęcie zgodności planu miejscowego ze studium jest pojęciem niedookreślonym i w dużej mierze ma charakter oceny. Zgodność planu ze studium to przede wszystkim przedmiot i sposób ujęcia ustaleń studium. Rozmieszczenie obiektów i sieci infrastrukturalnych albo terenów chronionych na danym obszarze wymaga konieczności ich zlokalizowania w granicy tego obszaru.

Szczegółowe umiejscowienie wyżej wymienionych należy do planu miejscowego bądź wynika ze stanu faktycznego lub przepisów odrębnych.

W przypadku ustalania infrastruktury publicznej i skali ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości konieczne jest przeprowadzenie analiz co do zasadności wybranej lokalizacji i niezbędnego zakresu ograniczeń praw właścicielskich. Samo rozmieszczenie infrastruktury

lub ustalenie lokalnych zasad zagospodarowania dla danego obszaru w studium nie może stanowić jedyne uzasadnienia dla ingerencji w sferę własności. Bardzo istotnej wagi jest czynność „ stwierdzenia zgodności planu miejscowego z ustaleniami studium” dokonywana przed uchwaleniem planu ze względu na fakt, iż uchwalonego studium nie wolno mieszkańcom poddać kontroli sądowo administracyjnej. To na organie sporządzającym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ciąży obowiązek przestrzegania wszystkich uregulowań tego aktu oraz dokonanie w stosownej formie jego zmian..

Kwestie planistyczno-urbanistyczne

3.Gospodarka rolna prowadzona na przedmiotowym terenie jest zanikającą działalnością mieszkańców, którzy coraz częściej pracują w Łodzi i zaprzestają prowadzenia działalności rolniczej- kształtuje to naturalny kierunek braku rozwoju zabudowy zagrodowej rolniczej. Obecni mieszkańcy jak i przyszli nie będą podejmować działań związanych z prowadzeniem gospodarstw rolnych na przedmiotowych terenach.

4.Przedmiotowe tereny są w granicach administracyjnych miasta Łodzi, a miasto nie służy do rozwoju produkcji rolnej. Powszechnie wiadomo, że sąsiednie gminy w swoich Miejscowych Planach Zagospodarowania Przestrzennego przeznaczają analogiczne tereny (dotychczasowo użytkowane jako rolne i zalesione) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dzięki czemu zyskują nowych mieszkańców, nowe podatki, kosztem ciągłego wyludniania się Łodzi- co jest błędem strategicznym władz naszego Miasta.

5.Zadowoleni mieszkańcy inwestują swoje pieniądze w gminach sąsiednich, mając możliwość sprzedaży działek budowlanych, powstają nowe inwestycje na których zarabiają władze miasta zyskując nowych mieszkańców, płacących podatki”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

W ustaleniach Studium cała działka nr ewid. 212/4 oraz wschodnia część działek nr ewid. 211/6, 211/8 i 212/5 zlokalizowana jest w strefie zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych „PM” natomiast pozostała część działek nr ewid. 211/6, 211/8 i 212/5 znajduje się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” obejmującej „*tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo*”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu w ramach części nieruchomości znajdujących się w zasięgu terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej („MN”) dopuszcza się: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługi lokalne (zdefiniowane w § 4 ust. 1 pkt 20 uchwały). Dodatkowo w ramach przeznaczenia uzupełniającego wskazuje się na możliwość realizacji usług handlu. Natomiast działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. W projekcie planu w § 4 ust. 1 pkt 27 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się „*budynki istniejące oraz budynki w trakcie realizacji w dniu wejścia w życie planu oraz 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*”. Na obszarze osiedla Nowosolna, w ramach obszarów objętych obowiązującymi planami miejscowymi, występuje wiele niezagospodarowanych obszarów, przygotowanych już do procesów inwestycyjnych. Uzupełnienie struktury istniejącej zabudowy jednorodzinnej w tych miejscach, stanowi docelowy kierunek rozwoju terenów mieszkaniowych. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zwiększenie w projekcie planu zasięgu terenów zabudowy, w sposób zgodny z oczekiwaniami wnioskodawcy,

stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta oraz przyczyniłoby się do pogłębienia występujących na terenie osiedla problemów komunikacyjnych. Ze względu na unikalny charakter rozplanowania układu Nowosolnej, obecna gęstość i parametry sieci drogowej są niewystarczające. Wzrost liczby nowych mieszkańców nasiliłby występujące na osiedlu problemy komunikacyjne związane z brakiem płynności ruchu.

Odnosząc się do podniesionych w uwadze „*kwestii proceduralnych*” należy wyjaśnić, że procedura planu miejscowego została zainicjowana uchwałą Nr XLVIII/978/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 12 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: J. Kasprowicza, Grabińskiej i Byszewskiej – północnej części osiedla Nowosolna. Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego Prezydent Miasta „*wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium*”. Przedmiotowa analiza była przeprowadzona w sierpniu 2012 r. Po zmianie polityki przestrzennej miasta Łodzi, wyrażonej w „nowym” studium tj. studium uwarunkowań i kierunków miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., dostosowano zasięg terenów przewidzianych do urbanizacji, do aktualnej polityki miejskiej. Tym samym przeanalizowano „*zgodność przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego studium*”. Podstawę formułowania założeń i ustaleń Studium, a co za tym idzie również wskazania terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy, było uchwalone uchwałą Nr XIV/289/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 1 lipca 2015 r. stanowisko w sprawie modelu rozwoju przestrzennego Łodzi uwzględniającego konieczność ograniczenia nadmiernej urbanizacji, jak również przeprowadzona ocena potrzeb i możliwości rozwoju, uwzględniająca w szczególności: analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Mając powyższe na względzie, nie można zgodzić się wątpliwościami dotyczącymi prawidłowości prowadzonej procedury planistycznej.

Pozostałe zagadnienia poruszane w uwadze nie „*kwestionują ustaleń przyjętych w projekcie planu*” (o czym stanowi w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), natomiast stanowią ocenę polityki władz miasta i w tym zakresie uznaje się je za bezprzedmiotowe dla rozstrzygnięcia uwag w procedurze wyłożenia projektu do publicznego wglądu.

Uwaga nr 11

- wpłynęła 30 marca 2022 r.,
- dotyczy działki nr ewid. 844/41 w obrębie W-45 (2.2R/Zn).

Treść uwagi:

„Zwracamy się z prośbą o uwzględnienie w zapisach MPZP wyżej wymienionej działki nr. 844/12, obręb W-45, jako terenu pod budownictwo mieszkalne jednorodzinne. Prośbę swoją motywujemy tym, że otrzymaliśmy decyzję o Warunkach Zabudowy wydaną z upoważnienia Prezydenta Miasta Łodzi (numer DPRG-UA-IX. 1291.2021 z dnia 11.08.2021) określającą możliwość zabudowy dla Budynku Mieszkalnego Jednorodzinnego. Ponadto posiadamy aktywne decyzje gestorów o warunkach przyłączenia (ZWIK - WTT.424.3357.2021/W/SZ z dnia 07.12.2021, PGE - 21-D7/WZD/00256/SL z dnia 06.04.2021, PGNiG WJ33/0000066810/00001/2021/00000 z dnia 31.03.2021). Dodatkowo ww. działka przylega do ulicy Jasnej (ulica jest utwardzona w części od ulicy Grabińskiej do ww. działki) oraz znajduje się w strefie zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych. Na działkach sąsiadujących z ww. działką przy ulicy Jasnej znajdują się zamieszkane budynki jednorodzinne. W linii zabudowy znajduje się sześć budynków mieszkalnych, ww. działka znajduje się w linii

dokładnie pośrodku tych budynków. W obrębie ulicy Jasnej zostało wybudowanych bądź jest w budowie ok 20 budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Dodatkowo w ulicy Jasnej przy ww. działce znajduje się uzbrojenie w infrastrukturę techniczną w zakresie sieci energetycznej, gazowej i wodnej. Bardzo prosimy o pozytywne rozpatrzenie naszej prośby”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku planu miejscowego, uzyskuje się decyzję o warunkach zabudowy. Sama treść decyzji nie rozstrzyga o przeznaczeniu terenu, lecz jedynie jest promesą określającą prawnie dopuszczalny sposób zagospodarowania nieruchomości. Warunki zabudowy mogą się różnić od ustaleń planistycznych, o czym jednoznacznie przesądził ustawodawca w przepisie art. 65 ust. 1 pkt. 2 ww. ustawy, stanowiąc, że stwierdza się wygaśnięcie decyzji, jeżeli dla terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji. Stan taki wynika z dualistycznie ukształtowanego systemu określania zasad zagospodarowania terenu. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe zawsze, jeżeli są spełnione warunki ustawowe oraz przeprowadzono wszystkie czynności proceduralne. Gmina ma obowiązek wydania warunków zabudowy po spełnieniu przesłanek określonych w art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym żaden z przedmiotowych przepisów nie wskazuje na konieczność zapewnienia zgodności warunków zabudowy ze studium. W przypadku planu miejscowego taki obowiązek występuje tj. zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Wskazane w projekcie planu granice zasięgu urbanizacji zostały określone zgodnie z dokumentem kierunkowym określającym kierunki polityki przestrzennej miasta tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Podstawę formułowania założeń i ustaleń Studium, a co za tym idzie również wskazania terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy, było uchwalone uchwałą Nr XIV/289/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 1 lipca 2015 r. stanowisko w sprawie modelu rozwoju przestrzennego Łodzi uwzględniającego konieczność ograniczenia nadmiernej urbanizacji, jak również przeprowadzona ocena potrzeb i możliwości rozwoju, uwzględniająca w szczególności: analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. W ustaleniach Studium działka wymieniona w uwadze 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 projekcie planu tereny, w granicach których znajduje się przedmiotowa działka pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazuje na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. W projekcie planu w § 4 ust. 1 pkt 27 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się „budynki istniejące oraz budynki w trakcie realizacji w dniu wejścia w życie planu oraz 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”. Na obszarze osiedla Nowosolna występuje wiele niezagospodarowanych obszarów, przygotowanych już

do procesów inwestycyjnych, na których możliwe jest uzupełnienie struktury istniejącej zabudowy jednorodzinnej. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Wyznaczenie w projekcie planu nowych terenów zabudowy, w ramach wnioskowanej działki, stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta oraz przyczyniłoby się do pogłębienia występujących na terenie osiedla problemów komunikacyjnych. Ze względu na unikalny charakter rozplanowania układu Nowosolnej, obecna gęstość i parametry sieci drogowej są niewystarczające. Wzrost liczby nowych mieszkańców nasiliłby występujące na osiedlu problemy komunikacyjne związane z brakiem płynności ruchu.

Uwaga nr 12

- wpłynęła 28 marca 2022 r.,

- dotyczy całego terenu objętego ustaleniami planu.

Treść uwagi:

„Uwaga do procedury tworzenia planu;

Przedmiot uwagi: konsultacje społeczne odbyły się w sposób uniemożliwiający faktyczne konsultacje społeczne. Powinny odbyć się w miejscu publicznym, łatwo dostępnym dla mieszkańców. Konsultacje on-line wykluczają z dyskusji większość mieszkańców.

Moja uwaga: przyjmując, że konsultacje się nie odbyły i zwołać je w sposób, w miejscu i czasie dogodnym dla mieszkańców.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Uwaga nie dotyczy treści projektu planu – ze względów formalnych nie może być uwzględniona. Prowadzenie konsultacji społecznych, w ramach wyłożenia do publicznego wglądu oraz dyskusji publicznej, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, może odbywać się za pomocą środków porozumiewania się na odległość (przy spełnieniu wymagań określonych w art. 8a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Jest to pełnoprawna forma przeprowadzenia dyskusji przewidziana przez ustawodawcę. Proces konsultacji społecznych dotyczących projektu planu, w ramach wyłożenia do publicznego wglądu, trwał około 5 tygodni tj. od 23 lutego do 16 marca 2022 r. projekt był wyłożony do publicznego wglądu, przez kolejne dwa tygodnie, do 30 marca 2022 r. można było składać do projektu uwagi. W powyższym czasie istniała możliwość kontaktu telefonicznego, mailowego jak również osobistego stawiennictwa w MPU oraz rozmowy z pracownikiem merytorycznym. Z możliwości tych skorzystała część mieszkańców osiedla Nowosolna. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym umożliwiono aktywny udział mieszkańców w procedurach planistycznych.

Uwaga nr 14

- wpłynęła 28 marca 2022 r.,

- dotyczy całości przystąpienia nr 114.

Treść uwagi:

„Zwracam się z wnioskiem o wyznaczenie terminu dyskusji publicznej, w której zaistnieje realna możliwość wzięcia udziału ze strony mieszkańców osiedla Nowosolna oraz zainteresowanych stron. Próba zorganizowania takiego spotkania, która miała miejsce 1 marca 2022 roku zakończyła się fiaskiem, ponieważ forma spotkania uniemożliwiała wzięcie w niej udziału zainteresowanych stron. W spotkaniu udział wzięły tylko 2 osoby, które nie pracują i nie są związane z Miejską Pracownią

Urbanistyczną. Udział w spotkaniu wymagał zaawansowanych kompetencji w zakresie obsługi komputera, posiadania adresu email, a także kompetencji w zakresie wyszukiwania dostępu do spotkania. Oznacza to, że z udziału w spotkaniu zostali wykluczone osoby, które tych kompetencji nie posiadają (w szczególności seniorzy). Wiele osób zamieszkujących osiedle Nowosolna jest zbulwersowanych takim podejściem do kwestii dyskusji publicznej, ponieważ oczekiwali, że zostaną wysłuchani jako wspólnota, czego nie da się wykonać poprzez papierowe wnioski. Dostęp do spotkania był niemożliwy poprzez stronę internetową przystąpienia 114 do sporządzenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym jakiegokolwiek dalsze procedowanie planu może zostać w łatwy sposób prawnie podważone, ponieważ należy uznać, że dyskusja publiczna nie odbyła się. Na osiedlu Nowosolna istnieją Mieszkańców Osiedla Nowosolna. Osoby z tych instytucji pojawiają się na wszelkich spotkaniach dotyczących osiedla, a ich brak na dyskusji publicznej 1 marca 2022 stanowi dowód, który wspiera tezę, że dyskusja publiczna nie została przeprowadzona w sposób powszechnie dostępny.

W związku z powyższym wnioskuję o ponowne zorganizowanie dyskusji publicznej w sposób analogiczny do dyskusji publicznych, które towarzyszyły wyłożeniu studium, a więc w formie fizycznej (nie online) w budynku Rady Osiedla Nowosolna w godzinach popołudniowych, tak żeby ludzie mogli po pracy wziąć udział w spotkaniu. Naturalnie wnioskuję też o wydłużenie terminu składania wniosków z uwagami, tak aby po dyskusji publicznej zaistniała możliwość składania wniosków."

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Uwaga nie dotyczy treści projektu planu – ze względów formalnych nie może być uwzględniona. Prowadzenie konsultacji społecznych, w ramach wyłożenia do publicznego wglądu oraz dyskusji publicznej, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, może odbywać się za pomocą środków porozumiewania się na odległość (przy spełnieniu wymagań określonych w art. 8a ustawy). Jest to pełnoprawna forma przeprowadzenia dyskusji przewidziana przez ustawodawcę.

Proces konsultacji społecznych dotyczących projektu planu, w ramach wyłożenia do publicznego wglądu, trwał około 5 tygodni tj. od 23 lutego do 16 marca 2022 r. projekt był wyłożony do publicznego wglądu, przez kolejne dwa tygodnie, do 30 marca 2022 r. można było składać do projektu uwagi. W powyższym czasie istniała możliwość kontaktu telefonicznego, mailowego jak również osobistego stawiennictwa w MPU oraz rozmowy z pracownikiem merytorycznym. Z możliwości tych skorzystała część mieszkańców osiedla Nowosolna. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym umożliwiono aktywny udział mieszkańców w procedurach planistycznych.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Marcin GOŁASZEWSKI

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

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 poszerzenie istniejących dróg publicznych,
- uzbrojenie terenu w sieć wodociągową, kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej,
- uzbrojenia terenu w sieć oświetlenia ulicznego,
- budowa chodników i dróg rowerowych,
- przebudowa jezdni i chodników na drogach gminnych.

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

Finansowanie będzie się opierało o budżet gminy, z wykorzystaniem funduszy strukturalnych Unii Europejskiej oraz środków Funduszu Ochrony Środowiska, a także środków możliwych do pozyskania z Zintegrowanego Programu Operacyjnego Rozwoju Regionalnego.

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

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Marcin GOŁASZEWSKI

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Łodzi

z dnia 2022 r.

Zalacznik4.xml

Rada Miejska w Łodzi na podstawie art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik Nr 4 w postaci cyfrowej do uchwały

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: J. Kasprówicza, Grabińskiej i Byszewskiej – północnej części osiedla Nowosolna.

Projekt planu (wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko” i „Prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego”) został opracowany na podstawie uchwały Nr XLVIII/978/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 12 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: J. Kasprówicza, Grabińskiej i Byszewskiej – północnej części osiedla Nowosolna. Powierzchnia obszaru objętego ustaleniami planu wynosi ponad 550 ha.

Przedmiotem planu, zgodnie z jego uchwałą inicjującą, jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz realizowaną polityką przestrzenną miasta określoną w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienionym uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.

Projekt przedstawionej uchwały jest zgodny z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Dla obszaru objętego planem miejscowym Studium wyznacza następujące tereny: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M3), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na dużych działkach (M4), tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych (PM), tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo (O), tereny lasów o powierzchni minimum 3 ha (L) oraz tereny ogrodów działkowych (D).

Celem prac planistycznych jest określenie zasięgów terenów przeznaczonych pod urbanizację oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenów wynikających w znacznym stopniu z unikatowego układu przestrzennego osiedla. W projekcie planu miejscowego, kierując się zasadami zrównoważonego rozwoju, wyznaczono zasięg terenów inwestycyjnych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług, a także terenów otwartych, których ochrona przed urbanizacją jest niezbędna dla zachowania unikatowych walorów przyrodniczych i krajobrazowych osiedla.

Na obszarze, dla którego sporządzono niniejszy projekt planu nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym określanie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu odbywa się w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Daje to możliwość urbanizacji znacznych powierzchni terenów w sprzeczności z wymogami ładu przestrzennego, ochrony środowiska czy ekonomii miasta.

Rysunek planu stanowiący Załącznik Nr 1 do uchwały wykonano na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000. Przestankami zastosowania niniejszej skali jest duża powierzchnia obszaru objętego planem miejscowym, duży udział obszarów wyłączonych z możliwości inwestycji oraz znikoma liczba działek ewidencyjnych o niedużych powierzchniach. Zastosowana skala nie wpłynie negatywnie na czytelność rysunku.

Ustalenia projektu planu miejscowego określają przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady prawidłowej obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym miasta oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

I. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. W projekcie planu uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez:

a) określenie przeznaczenia terenów, spójne z dotychczasowymi założeniami i tendencjami w rozwoju osiedla, precyzujące założenia urbanistyczne dla jego funkcjonowania oraz szanujące warunki krajobrazowe i środowiskowe (ochrona naturalnego obniżenia dolinnego rzeki Miazgi, użytek ekologiczny, tereny otwarte),

b) kreślenie zasad kształtowania zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy oraz wskaźnikami i parametrami (w tym maksymalną powierzchnią zabudowy budynków mieszkalnych i usługowych oraz maksymalną powierzchnią użytkową usług handlu, które pozwolą na zachowanie gabarytów zabudowy zgodnych z istniejącą zabudową przy dużym zróżnicowaniu wielkości działek w obszarze) oraz określenie kolorystyki i rodzajów materiałów wykończeniowych,

c) nakaz kształtowania zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy oraz wskaźnikami i parametrami oraz określenie kolorystyki i rodzajów materiałów wykończeniowych;

2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:

a) ustalenie ograniczeń w zakresie wykorzystywania terenów i nakazów stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie odpowiednich standardów jakości środowiska,

b) ustalenia chroniące tereny otwarte i leśne oraz cenne przyrodniczo (naturalne obniżenie dolinne rzeki Miazgi, użytek ekologiczny),

c) ograniczenie przeznaczania gruntów rolnych i leśnych na funkcje nierolnicze i nieleśne;

3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez:

a) wskazanie zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków wraz z wprowadzeniem ustaleń ochrony dla tych zabytków,

b) wskazanie zabytku archeologicznego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków archeologicznych wraz z wprowadzeniem ustaleń ochrony,

c) wprowadzenie strefy ochrony archeologicznej;

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062) poprzez:

a) ustalenie zasad ochrony środowiska, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz zasad w zakresie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

b) ograniczenie wysokości obiektów budowlanych na całym obszarze planu do maksymalnie 30,0 m, co uniemożliwia lokalizowanie obiektów stanowiących przeszkody lotnicze;

5) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalnie wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów inwestycyjnych;

6)prawo własności, wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę, w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego oraz w sposób najmniej ingerujący w nieruchomości stanowiące własność prywatną;

7)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uzyskanie uzgodnień z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;

8)potrzeby interesu publicznego poprzez wskazanie w projekcie planu terenów przeznaczonych pod drogi publiczne i drogę dla rowerów oraz ustalenia z zakresu infrastruktury technicznej;

9)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;

10)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

a)podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu oraz wyłożeniu do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2021 r. poz. 2373 i 2389), w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi,

b)bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych oraz możliwość zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

11)potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności oraz ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

2.Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków do planu, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

3.Wyznaczając poszczególne tereny z możliwością sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1)zaprojektowanie systemu komunikacyjnego w optymalny sposób powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym;

2)zróżnicowanie struktury funkcjonalnej poprzez dopuszczenie w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nieuciążliwych usług, co prowadzi do komplementarności obszaru;

3)ustalenie przeznaczenia, a także wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów (w tym maksymalnej powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych i usługowych oraz maksymalnej powierzchni użytkowej usług handlu ze względu na szczególnie dużą transportochłonność funkcji handlowej) w sposób dążący do optymalnego wykorzystania przestrzeni poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy, tak aby zminimalizować transportochłonność układu przestrzennego.

4. W projekcie planu nie ustalono szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wynikających z występowania istniejących sieci infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej. Podejmując decyzję Prezydent Miasta zważył interes Miasta, gestorów sieci

infrastruktury technicznej oraz interesy prywatne właścicieli poszczególnych nieruchomości. Przepis art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym daje organowi planistycznemu upoważnienie do zawarcia w planie miejscowym postanowień, które mogą w konsekwencji w sposób istotny ograniczać lub nawet pozbawić właściciela lub użytkownika wieczystego możliwości wykonywania konstytucyjnie chronionego prawa własności. Jednakże taka poważna ingerencja w prawo własności musi być uzasadniona i proporcjonalna w stosunku do celów, których osiągnięciu ma służyć. Rezygnacja z ww. ustaleń podyktowana jest brakiem powszechnie obowiązujących przepisów prawnych nakazujących wprowadzenie określonych ograniczeń w zagospodarowaniu terenu i umożliwia właścicielom nieruchomości, które byłyby nimi objęte, lokalizację budynków możliwą przy zastosowaniu właściwych rozwiązań technicznych, na co wskazuje dotychczasowa praktyka. Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że lokalizacja planowanych inwestycji nie powinna być uzależniona od przebiegu infrastruktury technicznej, a jedynie od potrzeb kształtowania struktury przestrzennej miasta.

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

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalona uchwałą Nr LXXIX/2113/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 listopada 2018 r. nie przewiduje konieczności zrewidowania ustaleń Studium w odniesieniu do obszaru objętego projektem planu. W związku z powyższym projekt planu jest zgodny z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności Studium i zostają podtrzymane kierunki rozwoju ustalone w Studium.

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

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykonane obliczenia wykazały ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia, co oznacza, że wydatki generowane przez nowe zagospodarowanie przewyższają dochody. Największe obciążenie dla budżetu gminy stanowią wydatki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

Prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem, faktyczne wartości wydatków i wpływów do budżetu gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie. Szacunkowe wydatki, jakie poniesie gmina w związku z realizacją ustaleń planu, nie obciążą jej budżetu bezpośrednio po uchwaleniu planu, lecz będą rozłożone w czasie, podobnie jak wpływy do budżetu – w miarę realizacji kolejnych etapów przebudowy układu komunikacyjnego, uzbrojenia terenów czy realizacji zabudowy.

DYREKTOR
Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi

Magdalena Talar-Wisniewska