

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI
z dnia 2023 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie autostrady A1 oraz ulic Brzezińskiej i Wiączyńskiej – wschodniej 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 2023 r. poz. 40) 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, 1846, 2185 i 2747), Rada Miejska w Łodzi

uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie autostrady A1 oraz ulic: Brzezińskiej i Wiączyńskiej – wschodniej 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 lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Rysunek planu zawiera ustalenia obowiązujące, 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 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) linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia ciągła, stanowiąca granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) 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;
- 7) linia zabudowy obowiązująca – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie minimum 70% powierzchni ściany frontowej budynku innego niż obiekt pomocniczy, gospodarczy lub techniczny;
- 8) linia zabudowy stycznej – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, w której obowiązuje lokalizowanie co najmniej jednego narożnika budynku innego niż obiekt pomocniczy, gospodarczy lub techniczny;
- 9) linia zabudowy równoległej – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, z nakazem lokalizowania minimum 70% powierzchni ściany frontowej budynku wzdłuż tej linii lub równoległe do niej w odległości maksimum 2 m;
- 10) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;

- 11) nadzór archeologiczny – rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmian charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 12) podniesienie standardów jakości użytkowania – działania budowlane przy budynkach istniejących obejmujące dobudowę: ciągów komunikacji pionowej, łączników między budynkami, tarasów, werand, ogrodów zimowych;
- 13) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Łodzi;
- 14) 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;
- 15) 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;
- 16) 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;
- 17) 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);
- 18) system RAL – system opisu barw publikowany w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z napisu „RAL” oraz czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają przynależność koloru do umownie określonych grup odcieni (np. RAL10xx – grupa odcieni żółtych, RAL90xx – grupa odcieni białych i czarnych);
- 19) szpaler – kompozycja przestrzenna zieleni wysokiej polegająca na rzędownym nasadzeniu drzew, których ilość, rozstaw i miejsce sadzenia podlega indywidualnemu doborowi, stosownie do wymagań gatunkowych drzew oraz lokalnych uwarunkowań;
- 20) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi lub liniami granic opracowania planu nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami liczbowymi i literowymi, z których liczby oznaczają numer porządkowy terenu, a litery podstawowe przeznaczenie terenu, a w przypadku terenów dróg publicznych – także klasę techniczną drogi;
- 21) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łodzi;
- 22) 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;
- 23) usługi uciążliwe – działalność usługowa powodująca przekroczenie standardów jakości środowiska obowiązujących dla przeznaczenia podstawowego terenu;
- 24) ustawa – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 25) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;

- 26) wskaźnik powierzchni zabudowy – udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty pionowe części naziemnych wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 27) wysokość zabudowy – określona w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzona od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków - do najwyższego punktu dachu;
- 28) zabudowa frontowa – zabudowa o funkcji określonej przeznaczeniem podstawowym terenu, lokalizowana na działce budowlanej od strony przestrzeni publicznej, która nie obejmuje obiektów pomocniczych, gospodarczych i technicznych;
- 29) zabudowa istniejąca – budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 30) zieleń wysoka – drzewa lub krzewy o wysokości docelowej co najmniej 2,0 m.

2. Określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane 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, zabudowy i zieleni,
 - b) ochronę naturalnego obniżenia dolinnego rzeki Miazgi;
- 2) w zakresie przeznaczenia terenów zakaz lokalizacji:
- a) usług uciążliwych,
 - b) usług w zakresie obsługi komunikacji takich jak: warsztaty samochodowe i stacje obsługi samochodów powyżej 2 stanowisk dla samochodów, stacje paliw i myjnie samochodowe – z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem 2U/MN,
 - c) specjalistycznych gospodarstw produkcji zwierzęcej;
- 3) w zakresie lokalizacji zabudowy:
- a) dla działek budowlanych, dla których wyznaczono więcej niż jedną linię zabudowy spośród linii zabudowy obowiązującej, linii zabudowy stycznej lub linii zabudowy równoległej, nakaz lokalizacji budynku zgodnie z przynajmniej jedną z tych linii,
 - b) dopuszczenie wycofania zabudowy względem linii zabudowy obowiązującej, linii zabudowy stycznej lub linii zabudowy równoległej na działkach o szerokości frontu 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, KDL, KDD,
 - d) dla zabudowy istniejącej, o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem terenu, dopuszczenie remontu i przebudowy,

e) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań dotyczących linii zabudowy:

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

4) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy:

- a) wskaźnik intensywności zabudowy określony w ustaleniach szczegółowych dla terenów dotyczy kondygnacji nadziemnych, dla kondygnacji podziemnych dopuszczenie maksymalnej intensywności zabudowy – 0,3, ustalenie dotyczy wyłącznie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN i U/MN,
- b) dla obiektów budowlanych niewskazanych w ustaleniach szczegółowych tekstu planu, określa się maksymalną wysokość zabudowy – 30,0 m,
- c) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań dotyczących wskaźników i parametrów zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych:
 - przekraczającej maksymalną intensywność, maksymalną powierzchnię zabudowy lub maksymalną wysokość zabudowy – dopuszczenie remontu lub przebudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania,
 - nieosiągającej minimalnej intensywności – dopuszczenie remontu lub 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:

- a) zakaz lokalizacji ścian bez okien lub drzwi od strony granicy z terenami przestrzeni publicznej w odległości mniejszej niż 10,0 m od linii zabudowy,
- b) dla budynków o dachach kalenicowych lokalizowanych zgodnie z linią zabudowy obowiązującą lub linią zabudowy równoległą – nakaz kształtowania kierunku głównej kalenicy dachu równoległe do tej linii;

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

- a) nakaz stosowania nie więcej niż trzech materiałów wykończeniowych dla ścian spośród: tynku, kamienia, betonu architektonicznego, metalu, włókno-cementu, ceramiki budowlanej, drewna, szkła,
- 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)	Opis 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, grafitowym lub naturalnym,
- dachówki w kolorze ceglastym, brązowym, szarym lub grafitowym,
- szkła;

7) w zakresie lokalizowania urządzeń technicznych:

- zakaz umieszczania na elewacjach frontowych elementów technicznego wyposażenia budynków takich jak: klimatyzatory, anteny, przewody kominowe, za wyjątkiem instalacji służących iluminacji budynków,
- zakaz umieszczania na połaciach dachowych widocznych od strony terenów przestrzeni publicznych urządzeń technicznych służących wentylacji i klimatyzacji oraz masztów telekomunikacyjnych,
- dopuszczenie umieszczania skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej 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,
- 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:

- działek wydzielonych pod drogi publiczne oraz wewnętrzne, poszerzenie dróg istniejących i pod urządzenia infrastruktury technicznej,
- 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 oznaczone symbolami: KDZ, KDL, KDD i ZP/KDX 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:

- zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

- b) potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
- zespołów zabudowy mieszkaniowej, usługowej,
 - stacji paliw – wyłącznie w terenie 2U/MN,
 - 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:
- a) terenu zieleni leśnej oznaczonego symbolem 1ZL,
 - b) terenów rolnych i zieleni naturalnej, oznaczonych symbolami od 1R/Zn do 3R/Zn,
 - c) terenu zieleni publicznej i drogi dla rowerów, oznaczonego symbolem 1ZP/KDX,
 - d) szpalerów drzew na terenie oznaczonym symbolem 1KDZ;
- 4) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków – 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 zabudowy i 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 przekraczającą dopuszczalne normy;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem:
- a) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN oraz istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w obrębie terenu oznaczonego symbolem 3R/Zn zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
 - b) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem U/MN zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,

- c) istniejącą zabudowę zagrodową w obrębie terenu oznaczonego symbolem 3R/Zn zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy zagrodowej”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 8) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi – zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
- 9) w zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz gospodarki odpadami – 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:

- 1) wskazuje się lokalizację zabytków archeologicznych oznaczonych na rysunku planu i wymienionych w poniższej tabeli:

Symbol na rysunku planu	Obszar AZP	Nr stanowiska w miejscowości	Chronologia	Miejscowość
A1	66-53/2	1	epoka żelaza; kultura przeworska, okres wpływów rzymskich	Łódź Nowosolna
A2	66-53/35	406	nowożytność	Łódź Nowosolna

- 2) na obszarach lokalizacji zabytków archeologicznych, o których 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 strefy ochrony archeologicznej, oznaczone na rysunku planu, w których przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu nakazuje się prowadzenie nadzoru archeologicznego na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków.

§ 9. 1. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

2. Parametry dotyczące działek uzyskiwanych 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 pod infrastrukturę techniczną.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w strefie ochronnej od linii elektroenergetycznej o napięciu 15kV, wynoszącej do 7,5 m od osi linii;

- 2) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu stref kontrolowanych od gazociągów wskazanych na rysunku planu określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji sieci gazowych;
- 3) w przypadku likwidacji infrastruktury, o której mowa w pkt 1 i 2, zakazy dotyczące odpowiednio strefy ochronnej i strefy kontrolowanej nie obowiązują;
- 4) nakaz zapewnienia warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, w tym wymaganej odległości od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa;
- 5) cały obszar planu obejmują powierzchnie ograniczające zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN), z wyłączeniami oraz możliwością uzyskania odstępstwa od wymogów dotyczących powierzchni ograniczających zabudowę zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lotnictwa.

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

- 1) element układu ponadregionalnego – tereny autostrady, oznaczone symbolami 1KDA i 2KDA (autostrada A1);
- 2) połączenie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowią tereny:
 - a) ulic zbiorczych, oznaczonych symbolami 1KDZ (ul. Brzezińska) i 2KDZ (ul. Wiączyńska),
 - b) ulicy lokalnej, oznaczonej symbolem 1KDL;
- 3) połączenie wewnętrznego układu drogowego – tereny ulic dojazdowych, oznaczonych symbolami od 1KDD do 13KDD;
- 4) uzupełnienie układu komunikacyjnego poprzez drogę dla rowerów w ramach terenu oznaczonego symbolem 1ZP/KDX;
- 5) dopuszczenie lokalizacji i budowy dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, służących obsłudze ruchu z terenu ich lokalizacji, z zachowaniem:
 - a) lokalizacji drogi 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 prostym lub równoległym do jednej z dwóch najbliższych historycznych miedz oznaczonych na rysunku planu
 - przy czym kierunki te określa się z tolerancją 3° ,
 - b) wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności o przeciwpożarowym zaopatrzeniu w wodę oraz drogach pożarowych.

§ 12. 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 stanowisko na każde mieszkanie,
 - b) dla usług – 1 stanowisko na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej;
- 2) dla rowerów – minimum 1 stanowisko na każde 200 m^2 powierzchni użytkowej usług.

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

- 1) proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrągać w górę do kolejnej liczby całkowitej;
- 2) poprzez sumowanie ilości 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 dotyczące dróg publicznych.

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

- 1) wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w oparciu o istniejące systemy, ich przebudowę, a także budowę nowych systemów;
- 2) nakaz lokalizacji infrastruktury technicznej w terenach dróg publicznych;
- 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 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) podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę – magistrala wodociągowa „STOKI” oraz ujęcia wody „Olkuska”, „Kasprowicza” i „Pomorska”;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków – kolektor VII biegnący przez teren Nowosolnej wzdłuż rzeki Miazgi, a następnie wzdłuż ulicy Pomorskiej;
- 3) podstawowy odbiornik nadmiaru wód opadowych i roztopowych – zbiorniki odparowywalno-chłonne;
- 4) podstawowe elementy zaopatrzenia w gaz – gazociąg średniego ciśnienia Dn 100 zlokalizowany w ul. Brzezińskiej oraz gazociąg średniego ciśnienia Dn 100 zlokalizowany w ul. Pomorskiej;
- 5) podstawowe źródło zasilania w energię elektryczną – Główny Punkt Zasilania Janów 220/110/15 kV.

§ 14.1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, które stanowią wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające terenów dróg publicznych, oznaczone symbolami 1KDA i 2KDA.

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

§ 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:

- a) 1KDZ i 2KDZ,
- b) 1KDL,
- c) od 1KDD do 13KDD;

2) drogi rowerowej oraz publicznie dostępnego samorządowego parku, oznaczonych symbolem 1ZP/KDX;

3) urządzeń służących do gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz zbiorników i innych urządzeń wodnych służących regulacji przepływów i ochronie przed powodzią oznaczonego symbolem 1K.

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

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

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MN do 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 warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 30%,
- b) intensywność zabudowy – minimum 0,02, maksimum 0,6,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla działek o powierzchni 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:
 - budynków mieszkalnych i usługowych – maksimum 10 m,
 - budynków gospodarczych i garaży – maksimum 6 m,

b) geometria dachów:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych – 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, bliźniacza lub szeregowa,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych lub usługowych na działce budowlanej – 200 m^2 ,
- c) powierzchnia użytkowa budynku usług handlu na działce budowlanej – do 100 m^2 .

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 700 m^2 .

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 700 m^2 ;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 15 m ;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 3° .

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **od 4MN do 6MN, 9MN, 10MN i od 12MN do 14MN** 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 warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 30% ,
- b) intensywność zabudowy – minimum $0,01$, maksimum $0,5$,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla działek o powierzchni do 1000 m^2 – minimum 35% ,
 - dla działek o powierzchni powyżej 1000 m^2 do 1600 m^2 – minimum 45% ,
 - dla działek o powierzchni powyżej 1600 m^2 do 2200 m^2 – minimum 55% ,
 - dla działek o powierzchni powyżej 2200 m^2 – minimum 65% ;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych i usługowych – maksimum 10 m,
- budynków gospodarczych i garaży – maksimum 6 m,

b) geometria dachów:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych – 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 budynków mieszkalnych lub usługowych na działce budowlanej – 200 m²,
 - c) powierzchnia użytkowa budynku usług handlu na działce budowlanej – do 100 m²;
- 4) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży w zabudowie zagrodowej na następujących warunkach:
- a) powierzchnia zabudowy – łącznie maksimum 1600 m²,
 - b) wysokość zabudowy – maksimum 8 m.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) w terenach 4MN i 5MN – 750 m²;
- 2) w pozostałych terenach – 1 000 m².

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 1000 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:
 - a) w terenach 4MN i 5MN – 70° lub 90° z tolerancją 3°,
 - b) w pozostałych terenach – 90° z tolerancją 3°.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **7MN, 8MN, 11MN, 15MN i 16MN** 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 warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 25%,
- b) intensywność zabudowy – minimum 0,01, maksimum 0,4,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla działek o powierzchni 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:
 - budynków mieszkalnych i usługowych – maksimum 10 m,
 - budynków gospodarczych i garaży – maksimum 6 m,
- b) geometria dachów:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych – dwuspadowe, z dopuszczeniem naczółkowych, lub wielospadowe, o symetrycznym układzie połaci i jednakowym kącie nachylenia w zakresie od 30° do 45°,
 - budynków gospodarczych, inwentarskich 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 budynków mieszkalnych lub usługowych na działce budowlanej – 200 m²,
 - c) powierzchnia użytkowa budynku usług handlu na działce budowlanej – do 100 m²;
- 4) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży w zabudowie zagrodowej na następujących warunkach:
- a) powierzchnia zabudowy – łącznie maksimum 600 m²,
 - b) wysokość zabudowy – maksimum 8 m.

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

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 700 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 15 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją 3°.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U/MN** i **2U/MN** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa, w tym usługi lokalne,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 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 25%,
- b) intensywność zabudowy – minimum 0,01, maksimum 0,4,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla działek o powierzchni 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:
 - budynków mieszkalnych i usługowych – maksimum 10 m,
 - budynków gospodarczych i garaży – maksimum 6 m,
- b) geometria dachów:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych – 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 budynków mieszkalnych na działce budowlanej – 200 m²,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy budynków usługowych na działce budowlanej – 800 m²,
- d) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej 1000 m² i wyższej.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 750 m².

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 750 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 3°.

§ 21. 1. Dla terenu zieleni publicznej i drogi dla rowerów, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP/KDX** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zieleni urządzona,
- b) drogi dla rowerów wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu rowerowego;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) komunikacja piesza wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu pieszego,
- b) urządzenia sportowe, rekreacyjne i dydaktyczne,
- c) tymczasowe obiekty budowlane związane z usługami kultury, sportu i rekreacji,
- d) zbiorniki wodne,
- e) infrastruktura techniczna.

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

- 1) wskaźnik zagospodarowania terenu – wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej minimum 80%;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) nakaz przeznaczenia pod zieleni wysoką minimum 30% powierzchni terenu,
 - b) zakaz lokalizacji budynków.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 19 000 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 30 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 3°.

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

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

3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się – zakaz lokalizacji budynków.

§ 23. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1R/Zn do 3R/Zn** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

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

3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu 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 rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej na następujących warunkach:

a) powierzchnia zabudowy:

- budynków mieszkalnych – maksimum 150 m²,
- budynków gospodarczych i garaży w zabudowie mieszkaniowej – łącznie maksimum 50 m²,
- budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży w zabudowie zagrodowej – łącznie maksimum 1800 m²,

b) wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych – maksimum 9 m,
- budynków gospodarczych i garaży w zabudowie mieszkaniowej – maksimum 6 m,
- budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży w zabudowie zagrodowej – maksimum 8 m,

c) geometria dachów:

- dla budynków mieszkalnych – 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, o którym mowa w pkt 3, nie dotyczy budynków położonych w zasięgu doliny rzeki Miazgi, oznaczonej na rysunku planu.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1K** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – infrastruktura kanalizacyjna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń urządzona.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) wskaźnik zagospodarowania terenu: wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20%.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 600 m². Parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących oraz powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 5 000 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 15 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 3°.

§ 25. 1. Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDA, 2KDA, 1KDZ, 2KDZ, 1KDL i od 1KDD do 13KDD** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

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

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

- 1) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDA** – droga serwisowa autostrady A1:
 - a) klasę A – autostrada,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 13,4 m do 16,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDA** – ul. Brzezińska:
 - a) klasę A – autostrada,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 26,5 m do 35,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDZ** – ul. Brzezińska:
 - a) klasę Z – zbiorcza,
 - b) szerokość zmienną:
 - od 22,0 m do 23,5 m w liniach rozgraniczających dla odcinka terenu na wschód od zachodniej linii rozgraniczającej terenu 3MN, zgodnie z rysunkiem planu,
 - od 0,0 m do 1,1 m pomiędzy południową linią rozgraniczającą a granicą obszaru objętego planem, dla odcinka terenu na zachód od zachodniej linii rozgraniczającej terenu 3MN;
- 4) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDZ** – ul. Wiączyńska:
 - a) klasę Z – zbiorcza,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających od 0 m do 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL** – ulica projektowana:
 - a) klasę L – lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających równą 12,0 m;
- 6) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD** – ulica projektowana:
 - a) klasę D – dojazdowa,

- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 10,0 m do 13,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDD** – ulica projektowana:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających równą 12,0 m;
- 8) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDD** – ulica projektowana:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających równą 12,0 m;
- 9) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **4KDD** – ulica projektowana:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających równą 8,5 m;
- 10) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **5KDD** – ulica projektowana:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających równą 8,5 m;
- 11) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **6KDD** – ulica projektowana:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających równą 8,5 m;
- 12) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **7KDD** – projektowane poszerzenie istniejącej drogi bez nazwy:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość pomiędzy wschodnią linią rozgraniczającą a granicą obszaru objętego planem zmienną od 0,0 m do 5,1 m;
- 13) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **8KDD** – ulica projektowana:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających równą 10,0 m;
- 14) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **9KDD** – ulica projektowana:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 10,0 m do 22,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 15) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **10KDD** – ulica projektowana:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających równą 10,0 m;
- 16) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **11KDD** – ulica projektowana:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających równą 8,5 m;
- 17) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **12KDD** – ulica projektowana:
- a) klasę D – dojazdowa,

- b) szerokość w liniach rozgraniczających równą 8,5 m;
- 18) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **13KDD** – ulica projektowana:
- a) klasę D – dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających równą 8,5 m.

4. Podane szerokości w liniach rozgraniczających nie obejmują lokalnych poszerzeń i narożnych ścięć linii rozgraniczających przy łukach drogi, skrzyżowaniach i placach do zawracania, 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

Projektodawcą jest
Prezydent Miasta Łodzi

WICEPREZYDENT MIASTA ŁODZI

Joanna Skrzydlewska

DYREKTOR
DEPARTAMENTU PLANOWANIA
I ROZWOJU GOSPODARCZEGO
Robert Kozłak

ZASTĘPCA DYREKTORA
Biura Architektury Miasta
Beata Gniwniak

DYREKTOR
Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi
Magdalena Łalar-Wisniewska

KIEROWNICA ZBIORNIKA
mgr inż. arch. Dagmara Młaksa
17.01.2023

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

RADCA PRAWNY

Regina Wojaś
Łd - 940

PROJEKTANT

Marta Kłosie
17.01.2023

RADCA PRAWNY

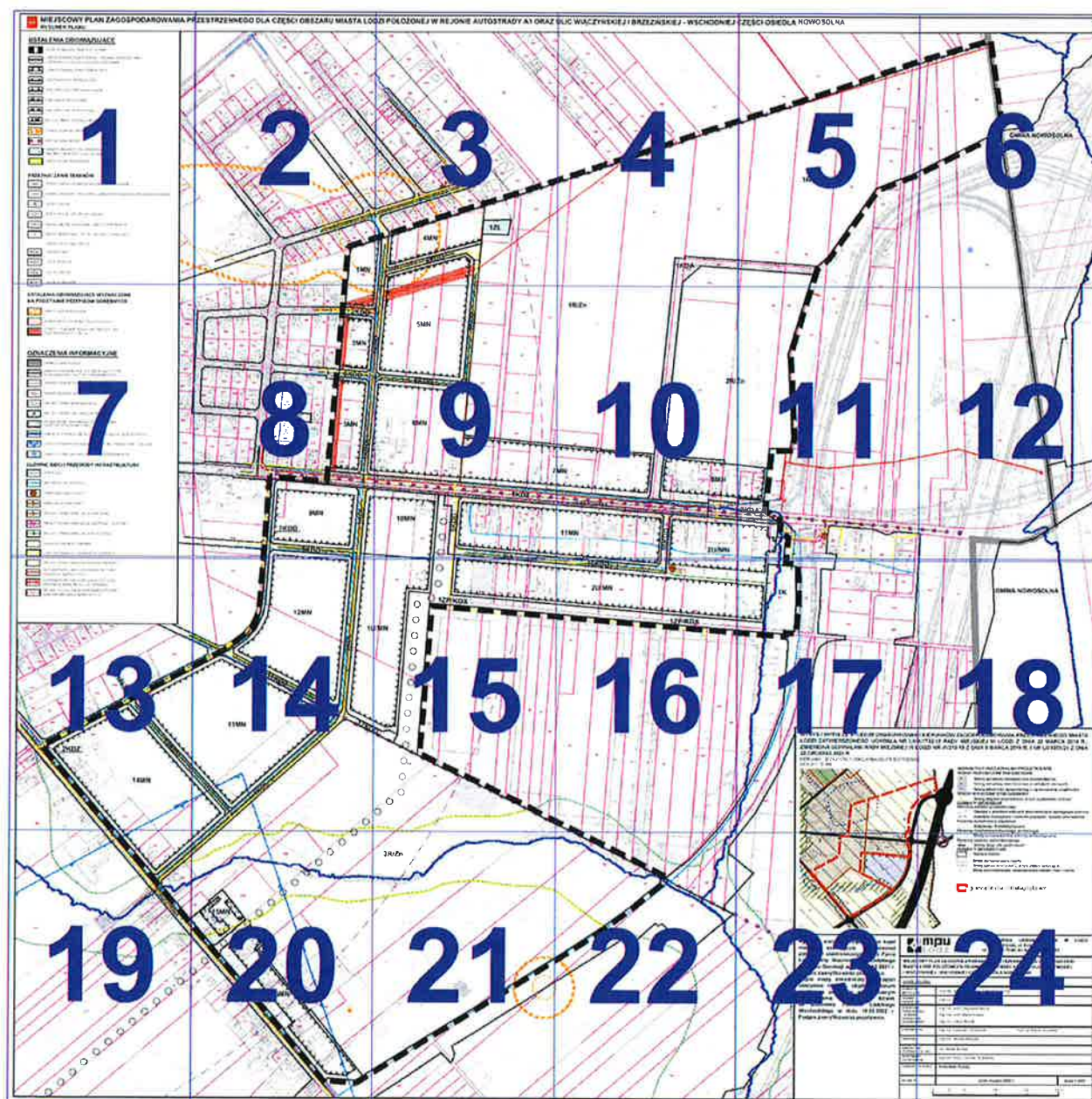
Kamila Wałęska-Nowak

Strona 20

GŁÓWNY SPECJALISTA

17.01.2023
Marta Kłosie
Projekt

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 2023 r.



ARKUSZ 1



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZEDMIOTOWY RYSunEK PLANU

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY DRÓG
	LINIE ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCE
	LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
	LINIE ZABUDOWY STYCZNEJ
	LINIE ZABUDOWY RÓWNOLEGŁEJ
	MIEJSCE ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY
	STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
	HISTORYCZNE MIEDZE
	OKRĄG POMOCNICZY DO OKREŚLENIA KIERUNKU DRÓG WYTYCZONYCH RADIALNIE
	ZASIĘG DOLINY RZĘKI MIAZGI

PRZEZNACZENIE TERENÓW

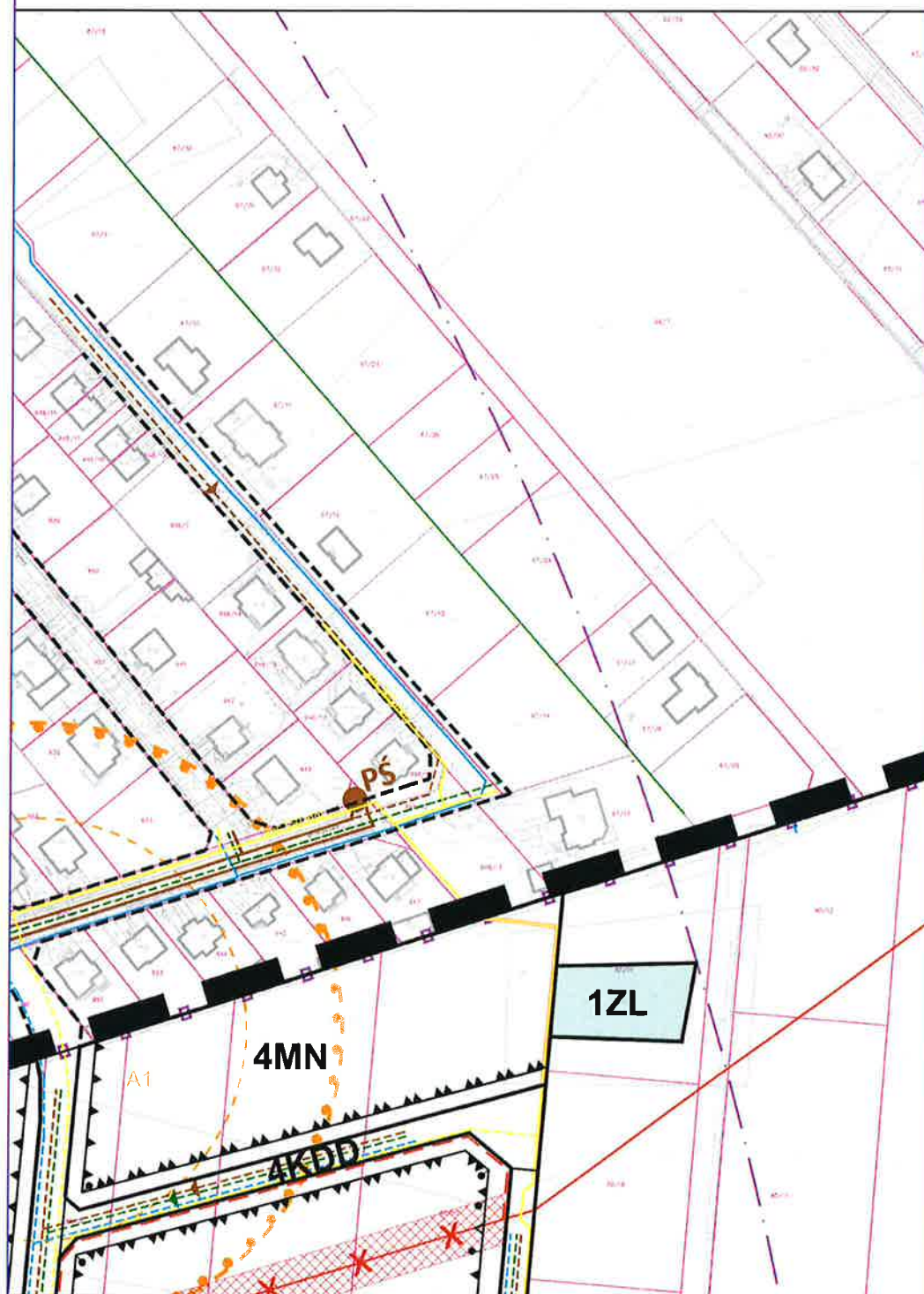
MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
U/MN	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
ZL	TERENY LASÓW
R/Zn	TERENY ROLNE I ZIELENI NATURALNEJ
ZP/KDX	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ I DRÓG DLA ROWERÓW
K	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA
TERENY DRÓG PUBLICZNYCH:	
KDA	- AUTOSTRADA
KDZ	- ULICE ZBIORCZE
KDL	- ULICA LOKALNA
KDD	- ULICE DOJAZDOWE

ZESTRZENIE DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁÓDZI



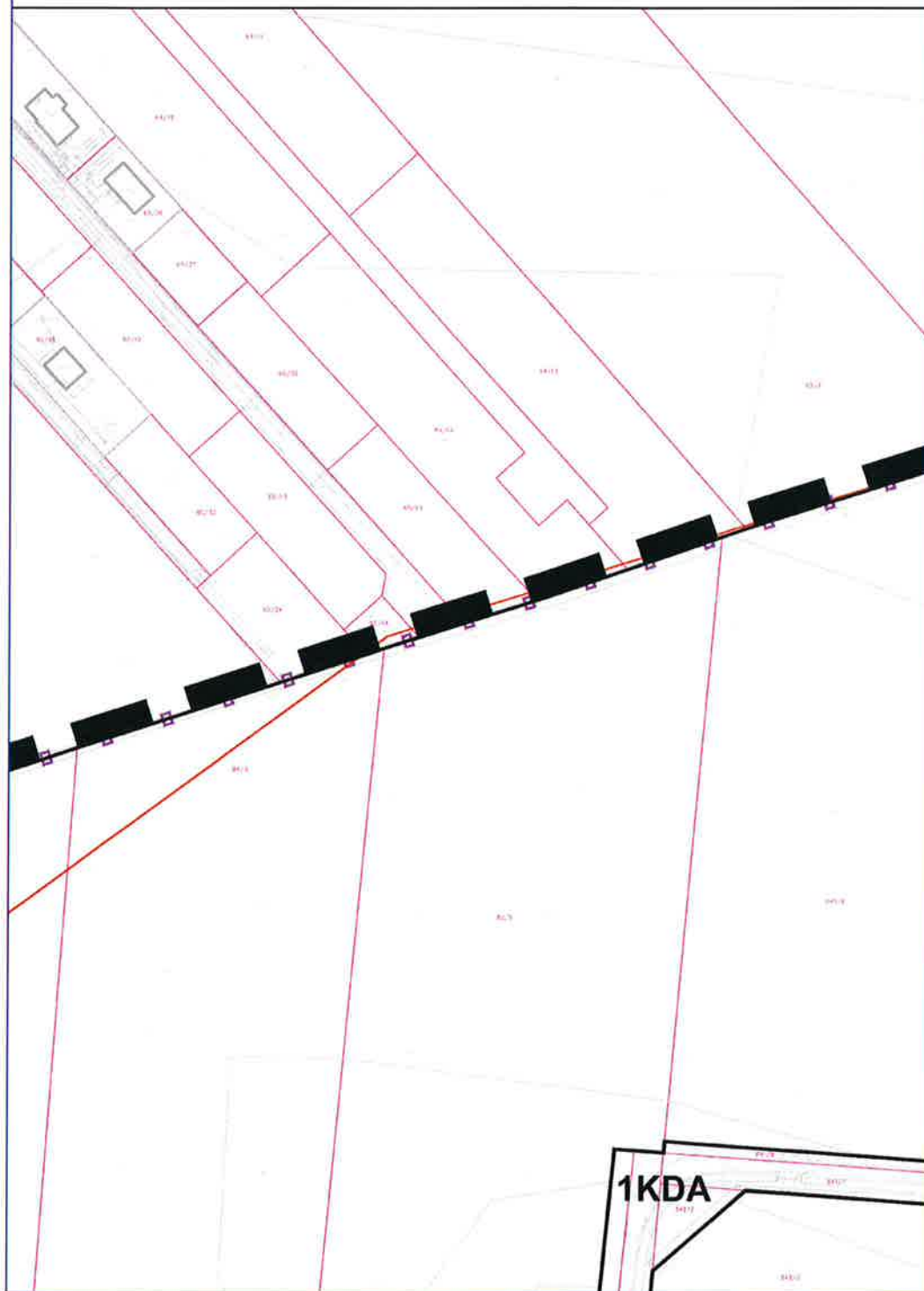
ARKUSZ 3

POZI POŁOŻONEJ W REJONIE AUTOSTRADY A1 ORAZ U

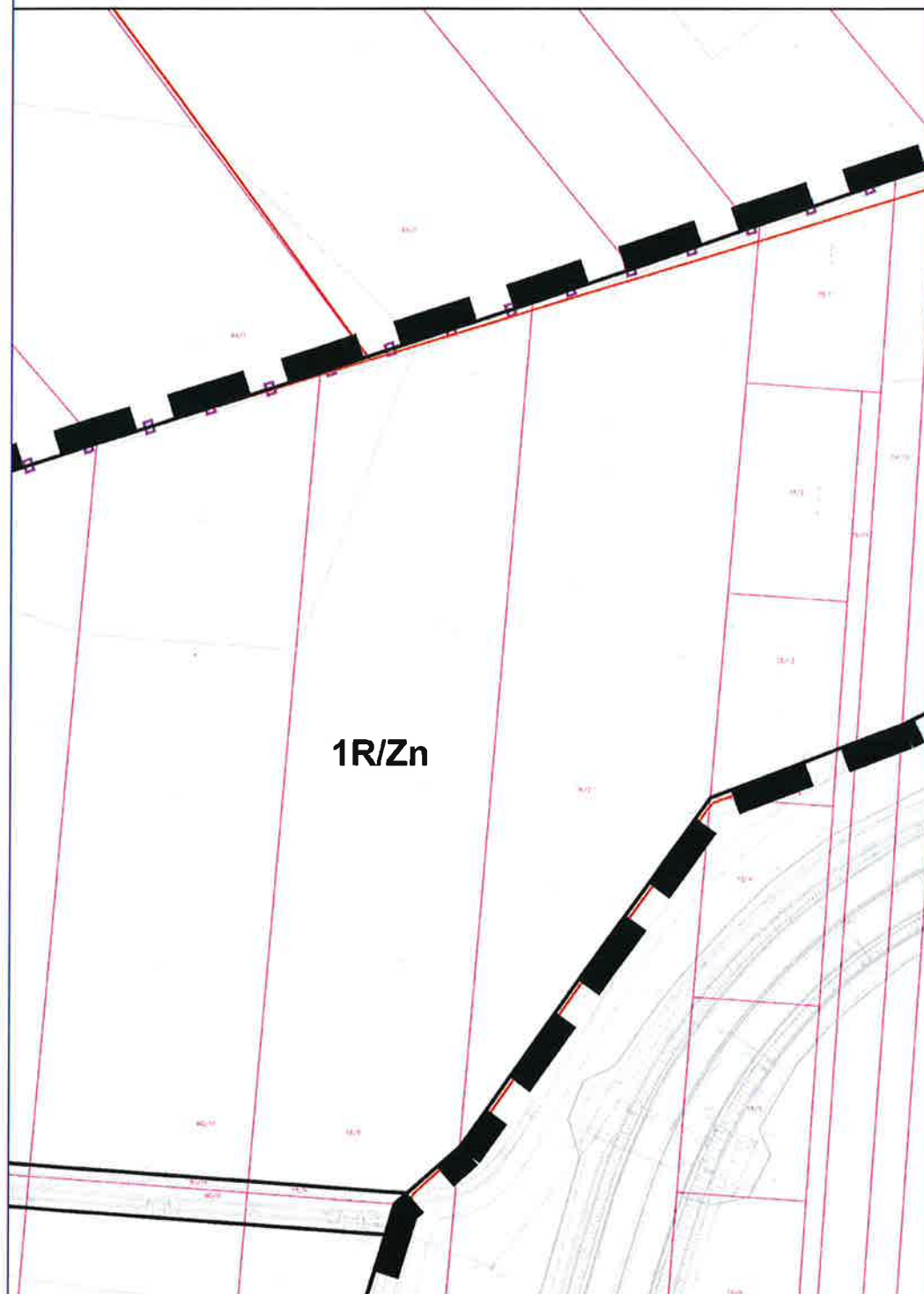


ARKUSZ 4

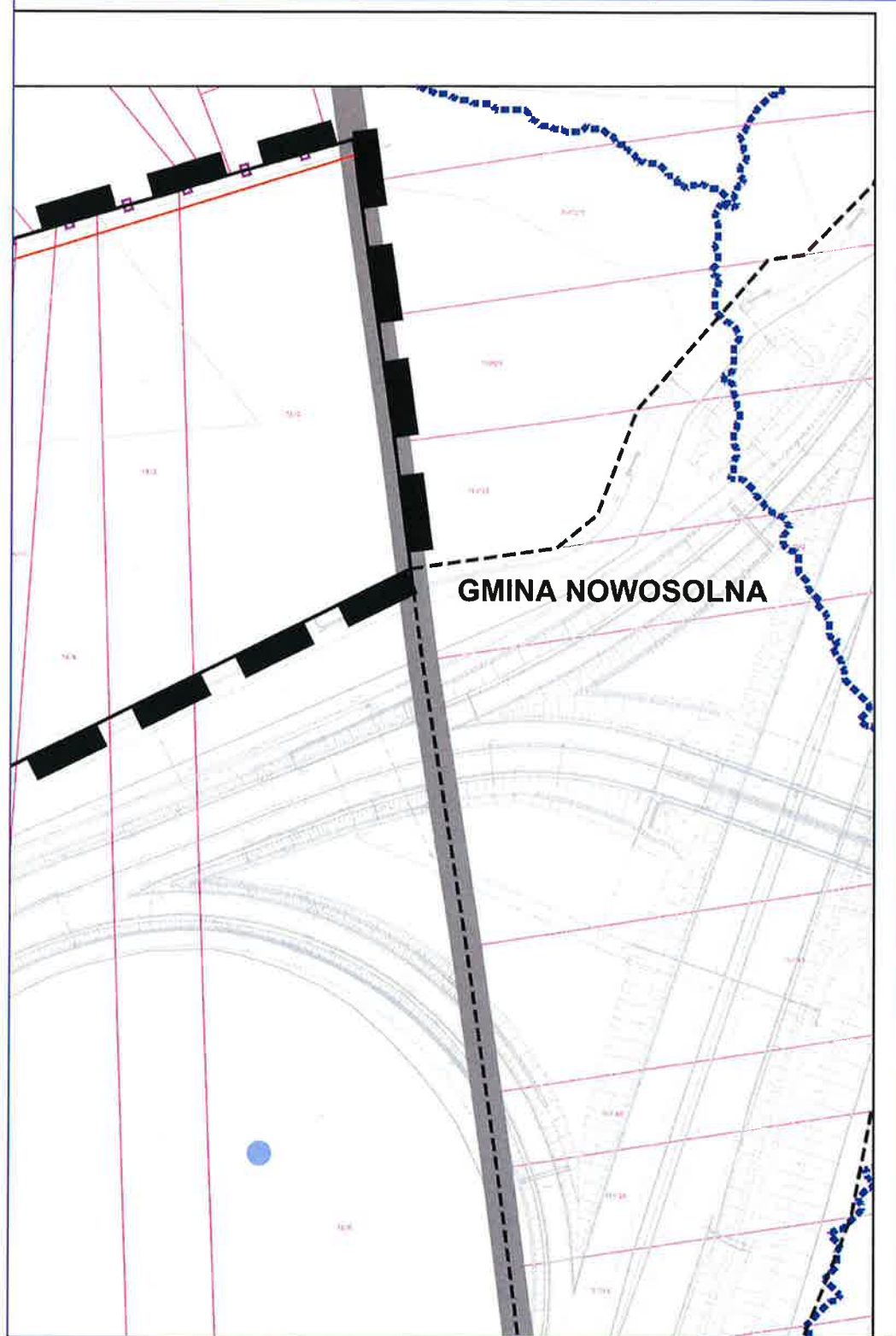
ULIC WIĄCZYŃSKIEJ I BRZEZIŃSKIEJ - WSCHODNIEJ C



CZĘŚCI OSIEDLA NOWOSOLNA



ARKUSZ 6



ARKUSZ 7

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE WYZNACZONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH



ZABYTKI ARCHEOLOGICZNE



STREFY KONTROLOWANE OD GAZOCIĄGÓW



STREFY OCHRONNE OD NAPOWIERZNYCH LINII
ELEKTROENERGETYCZNYCH

OZNACZENIA INFORMACYJNE



GRANICA MIASTA ŁÓDZI



LINIE ROZGRANICZAJĄCE ULIC ZNAJDUJĄCYCH SIĘ
POZA OBSZAREM OBJĘTYM USTALENIAMI PLANU



GRANICE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH



NUMER EWIDENCYJNY DZIAŁKI



PROJEKTOWANY SZPALER DRZEW



PROJEKTOWANY CIĄG PIESZO-ROWEROWY



ZASIĘG DOLINY RZĘKI MIAZGI POZA OBSZAREM
OBJĘTYM USTALENIAMI PLANU



LINIE KONCENTRACJI SPŁYWU WÓD OPADOWYCH I ROZTOPOWYCH



STREFA POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH LOTNISKA ŁÓDŹ - LUBLINEK



ORIENTACYJNA LOKALIZACJA UJĘĆ WÓD PODZIEMNYCH

GŁÓWNE SIECI I PRZEWODY INFRASTRUKTURY



WODOCIĄG



PROJEKTOWANY WODOCIĄG



PRZEPOMPOWNIA ŚCIEKÓW



KANALIZACJA SANITARNA



PROJEKTOWANA KANALIZACJA SANITARNA



PROJEKTOWANA KANALIZACJA SANITARNA - TŁOCZNA



PROJEKTOWANA KANALIZACJA DESZCZOWA



GAZOCIĄG NISKIEGO CIŚNIENIA



GAZOCIĄG NISKIEGO CIŚNIENIA DO LIKWIDACJI

ARKUSZ 8



2KDD

2MN

3KDD

3MN

7KDD

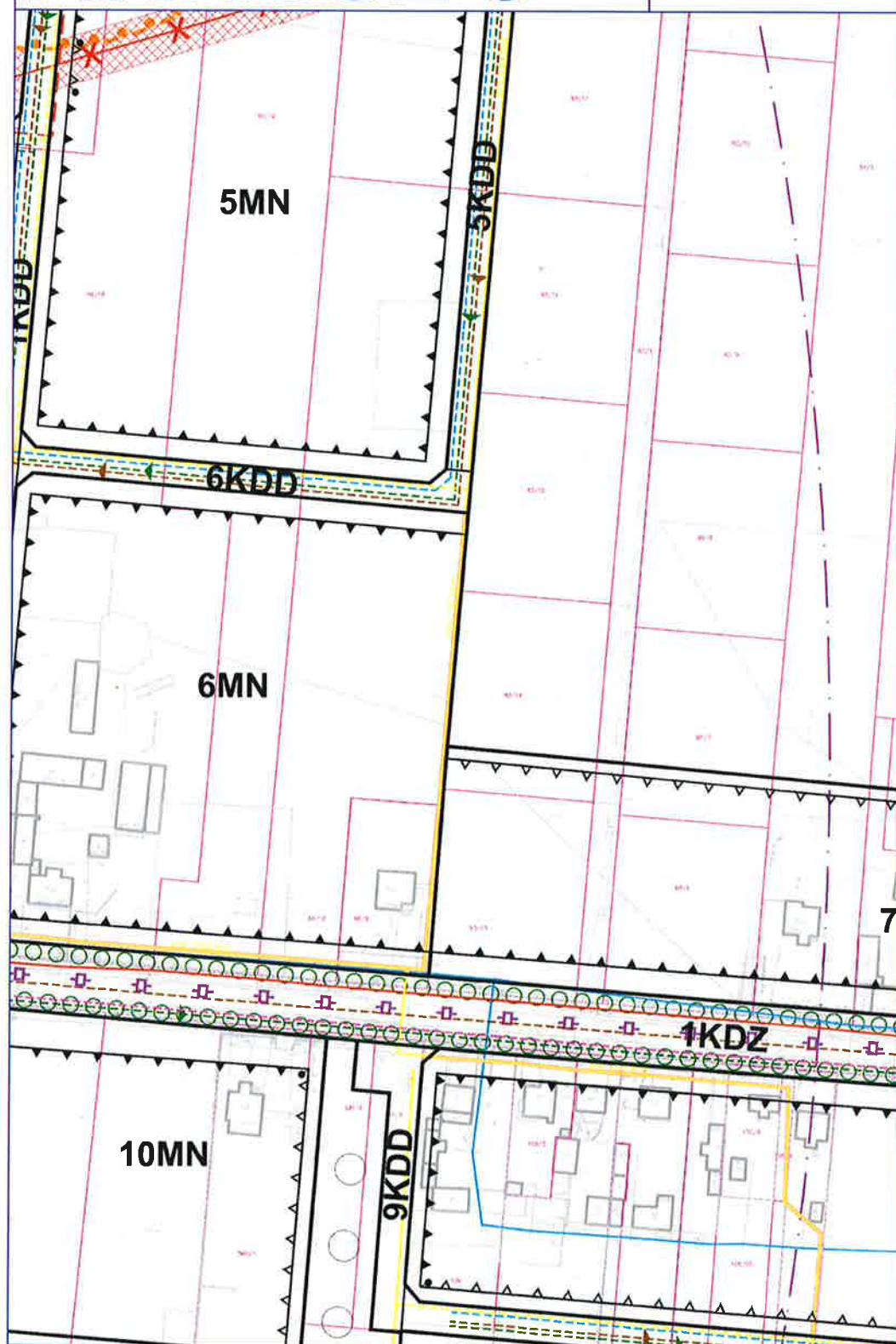
9MN

8KDD

1KDD

1KDD

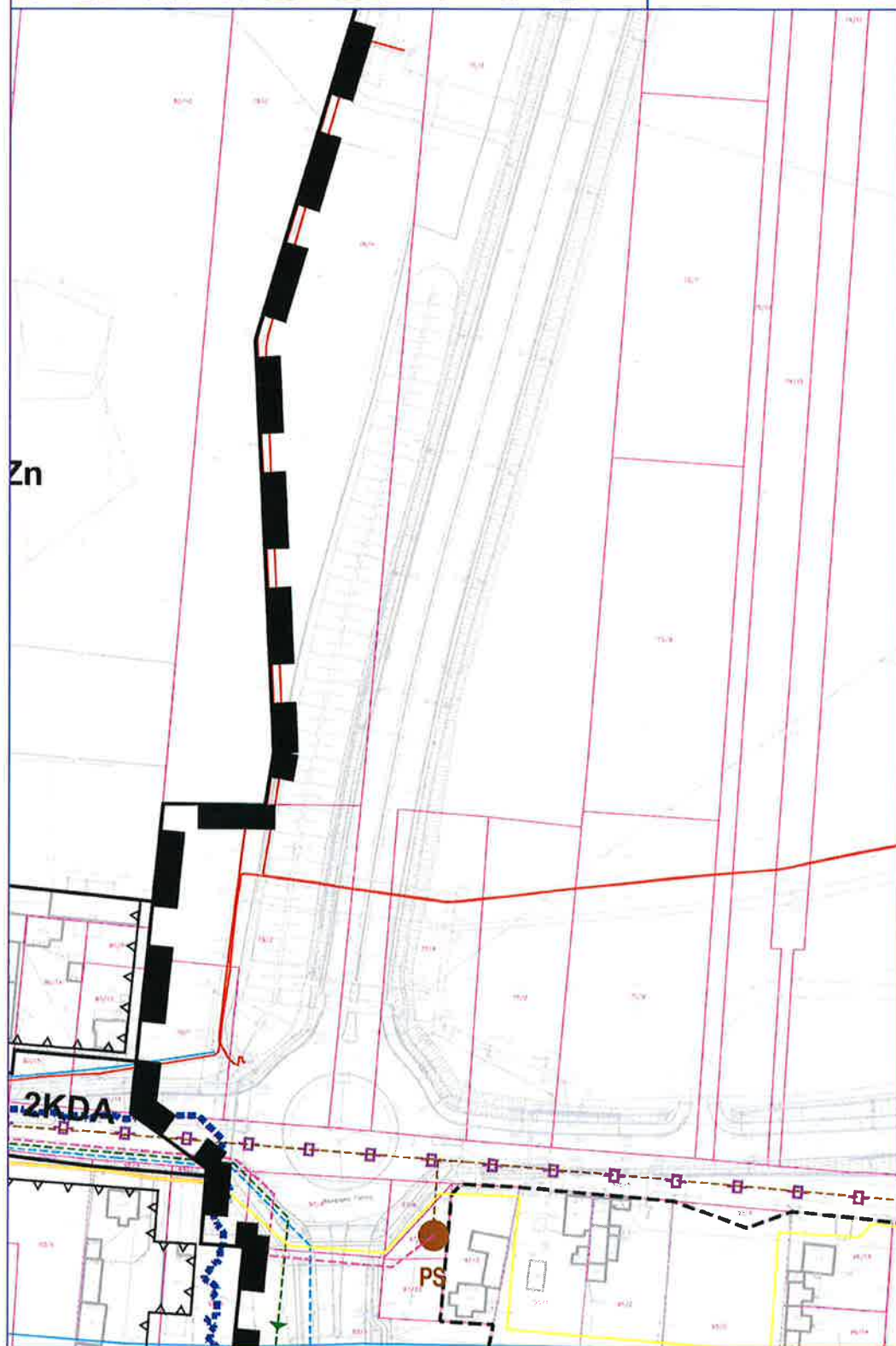
ARKUSZ 9



ARKUSZ 10

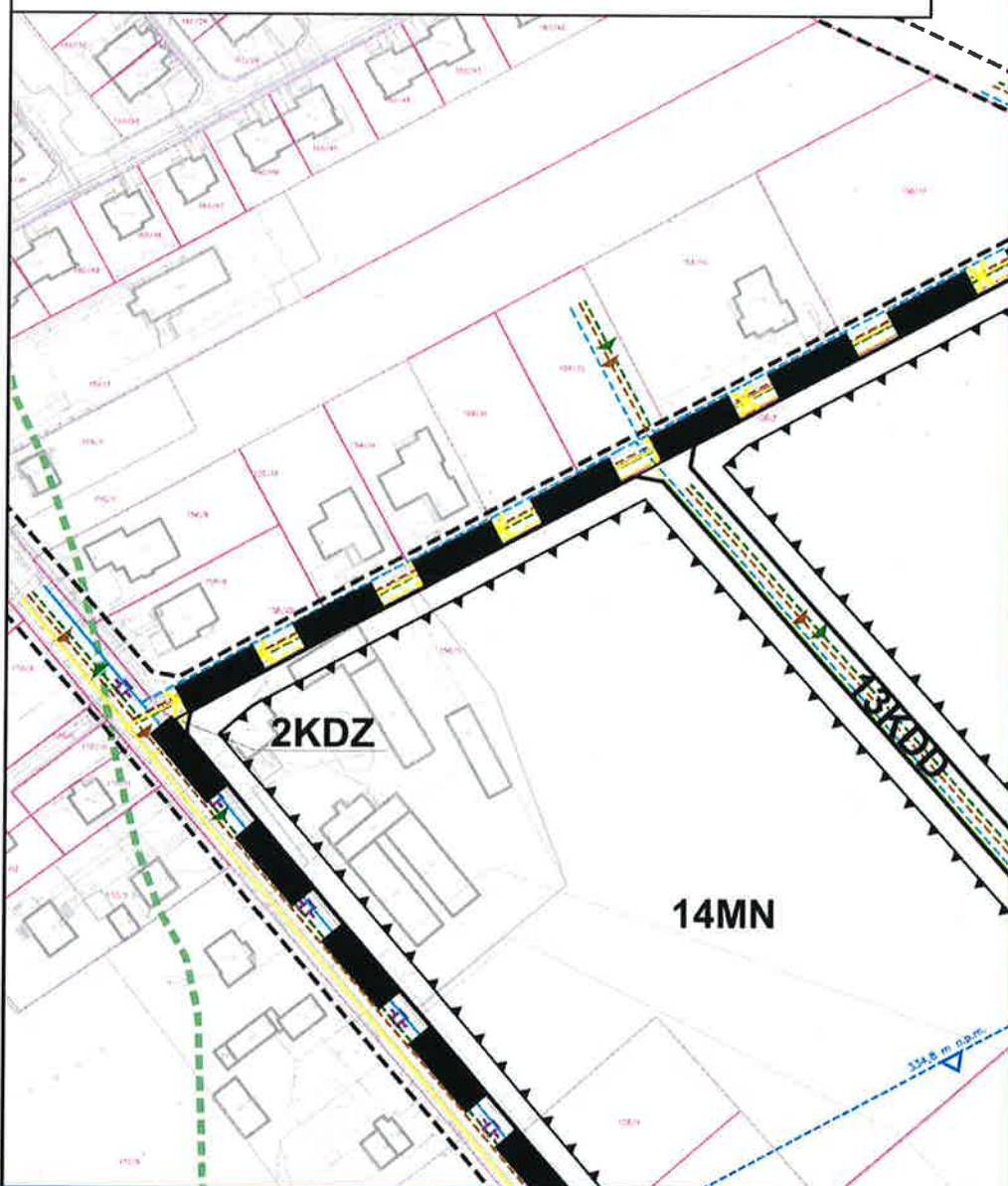


ARKUSZ 11

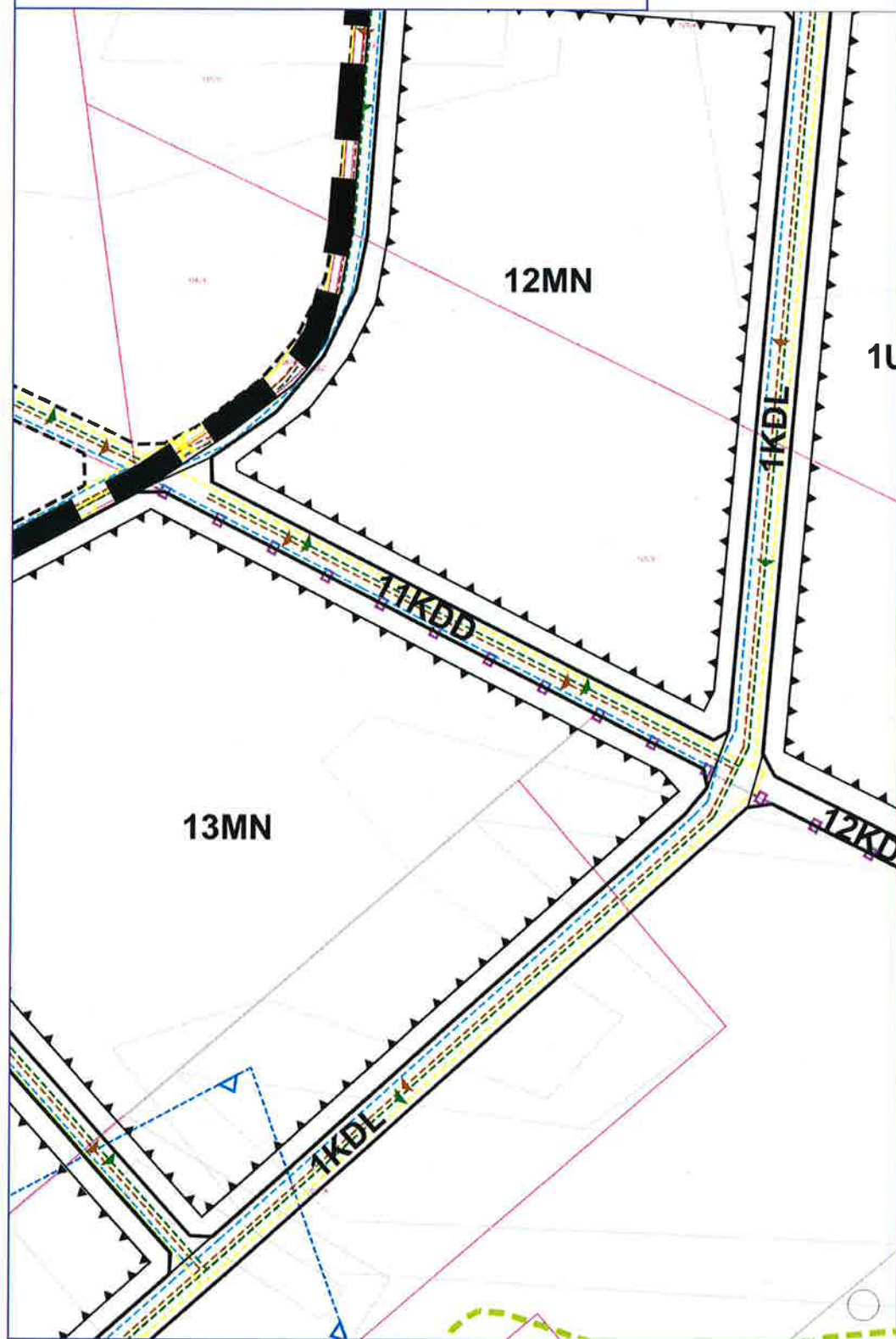


ARKUSZ 13

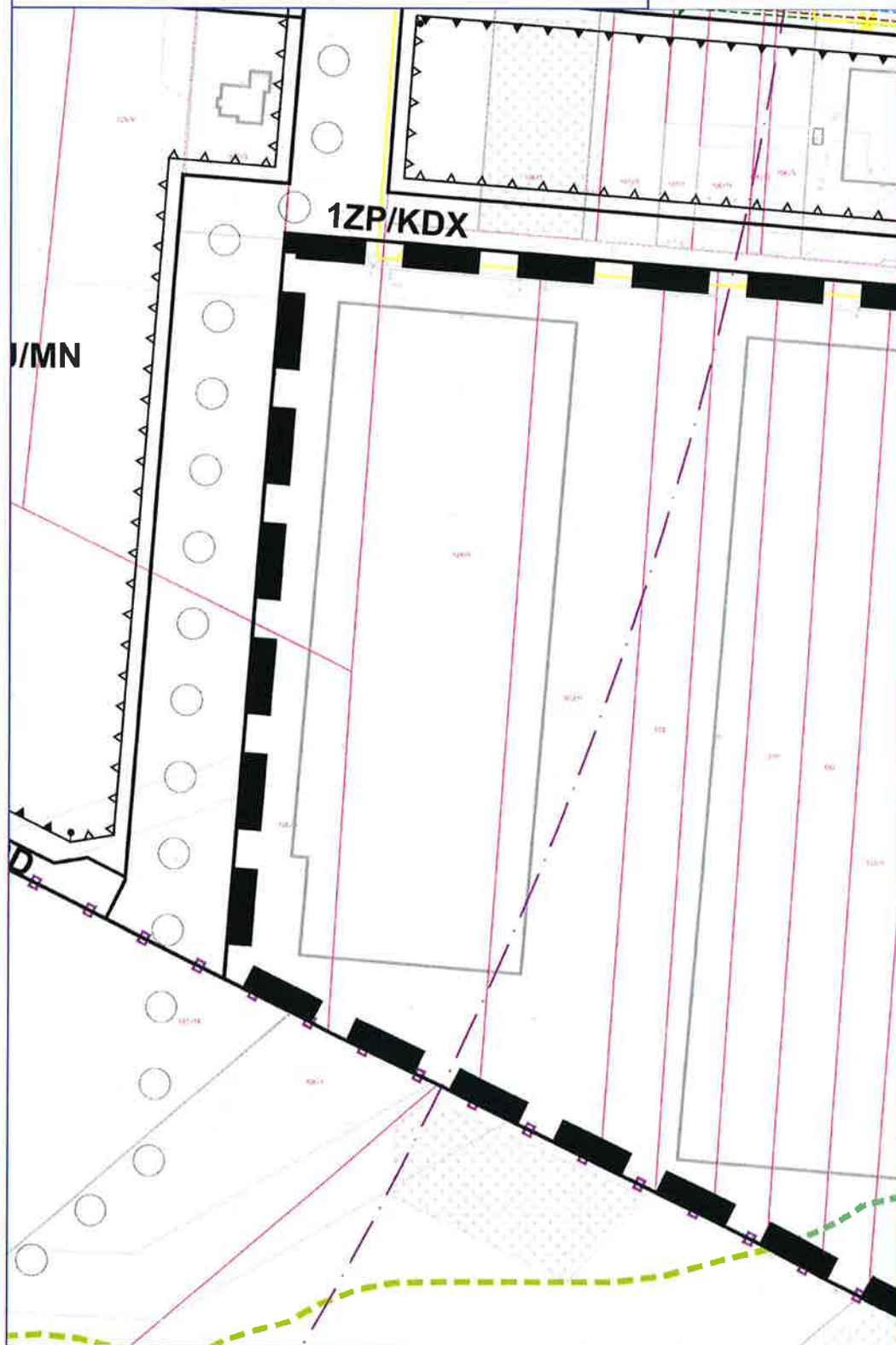
-  PROJEKTOWANY GAZOCIĄG NISKIEGO CIŚNIENIA
-  NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
-  NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV DO LIKWIDACJI
-  PROJEKTOWANE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE KABLOWE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV



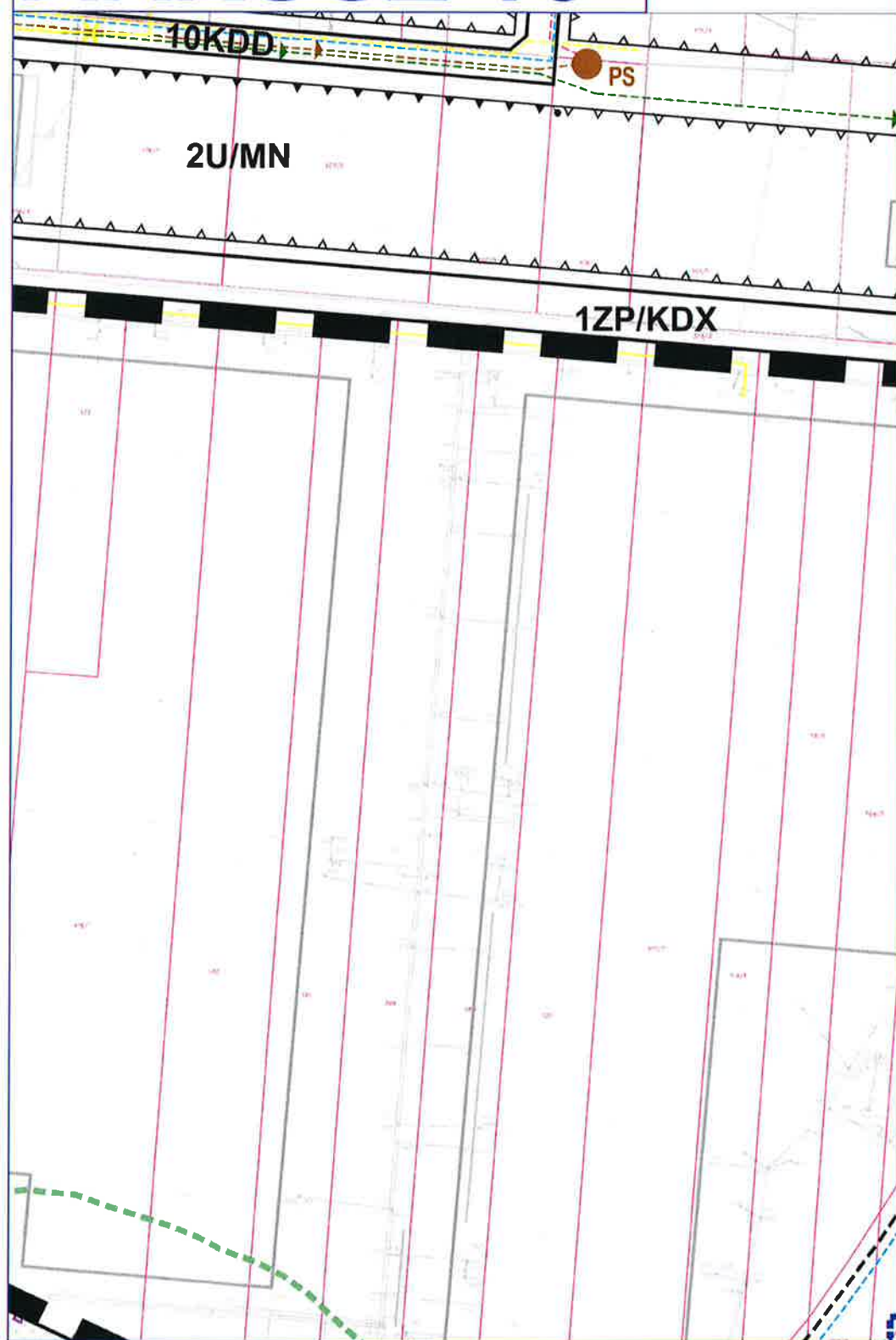
ARKUSZ 14



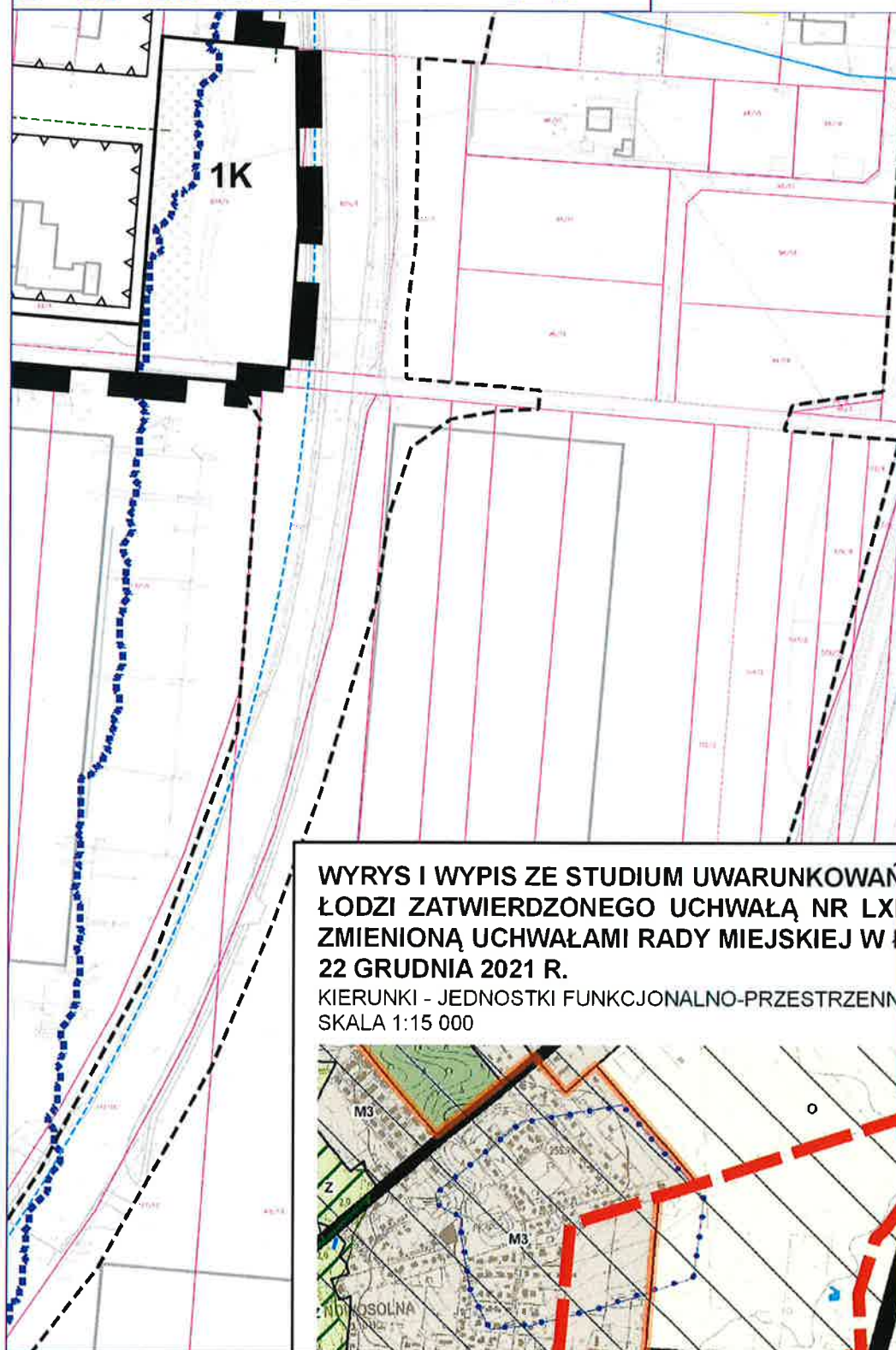
ARKUSZ 15



ARKUSZ 16



ARKUSZ 17



ARKUSZ 18



W KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA
X/1753/18 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI Z DNIA 28 MARCA 2018 R.,
ODZI NR VI/215/19 Z DNIA 6 MARCA 2019 R. I NR LII/1605/21 Z DNIA



JEDNOSTKI FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE

TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ

- MZ Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- PM Tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych
- AGS Tereny aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości

TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

- o Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo

ELEMENTY SZCZEGÓLNE

Elementy systemu przyrodniczego

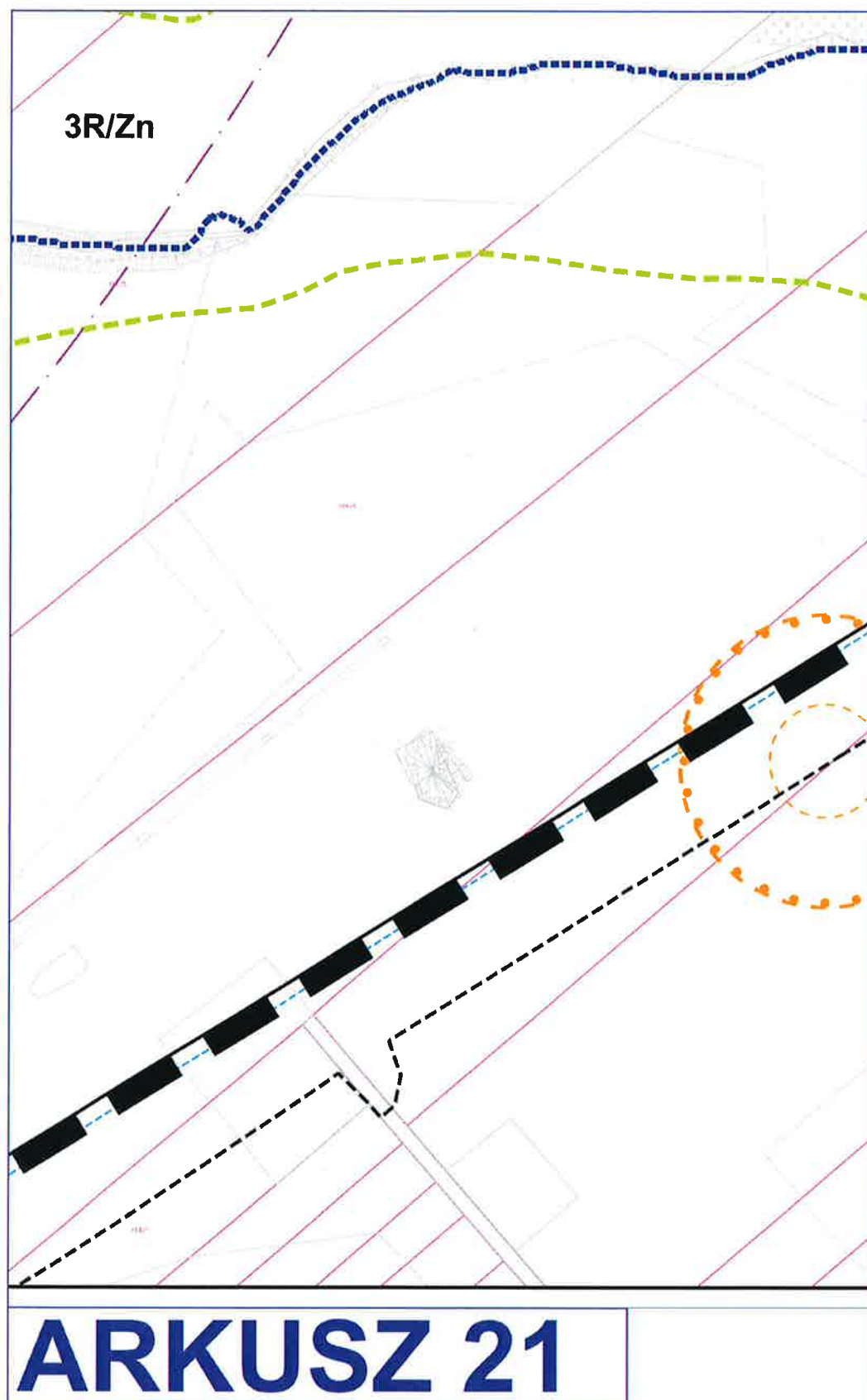
- Obszary o wysokich walorach przyrodniczych wymagające ochrony
- Korytarze ekologiczne i kierunki powiązań - łączniki przyrodnicze

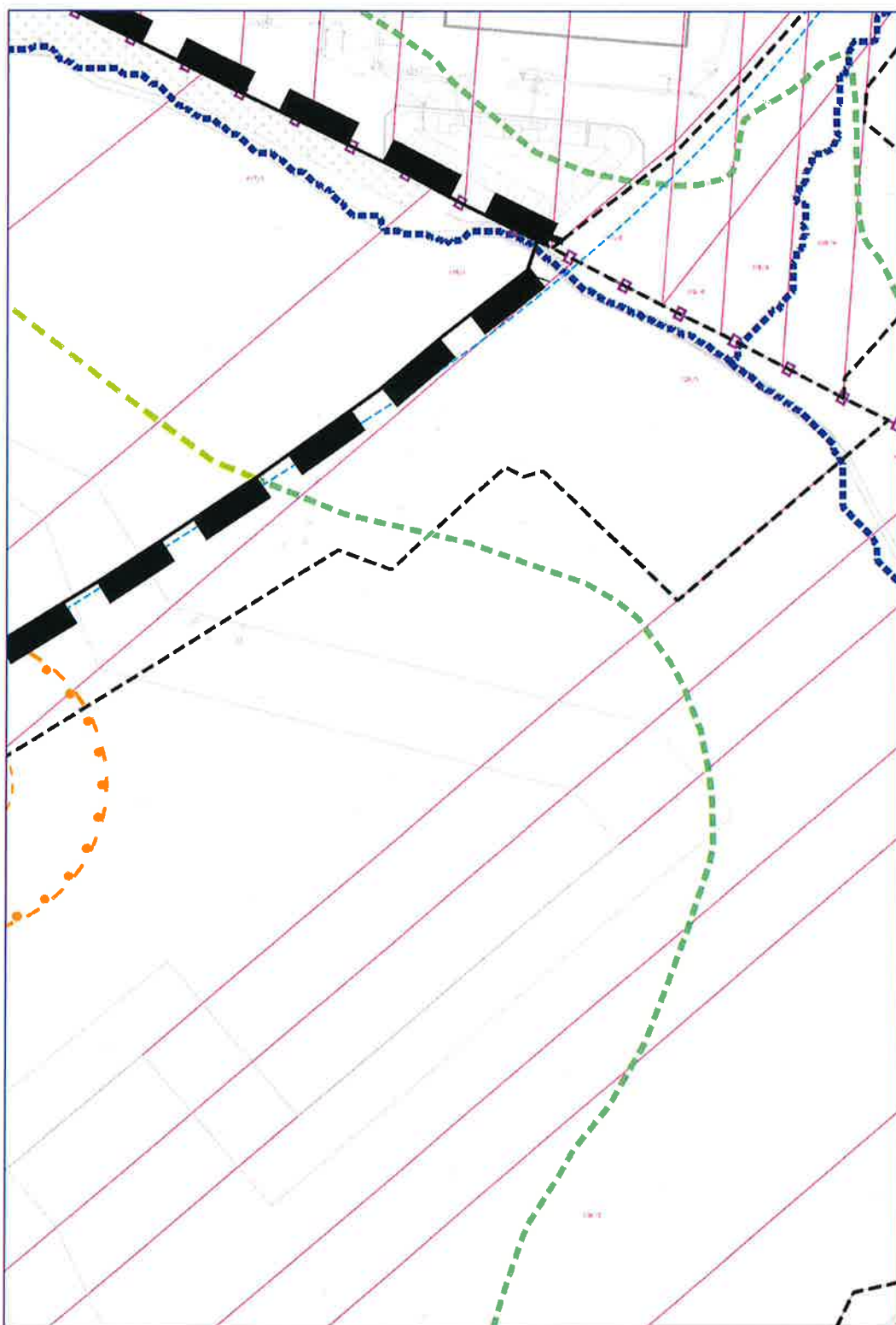
Elementy kształtowania krajobrazu

- Krajobrazy charakterystyczne

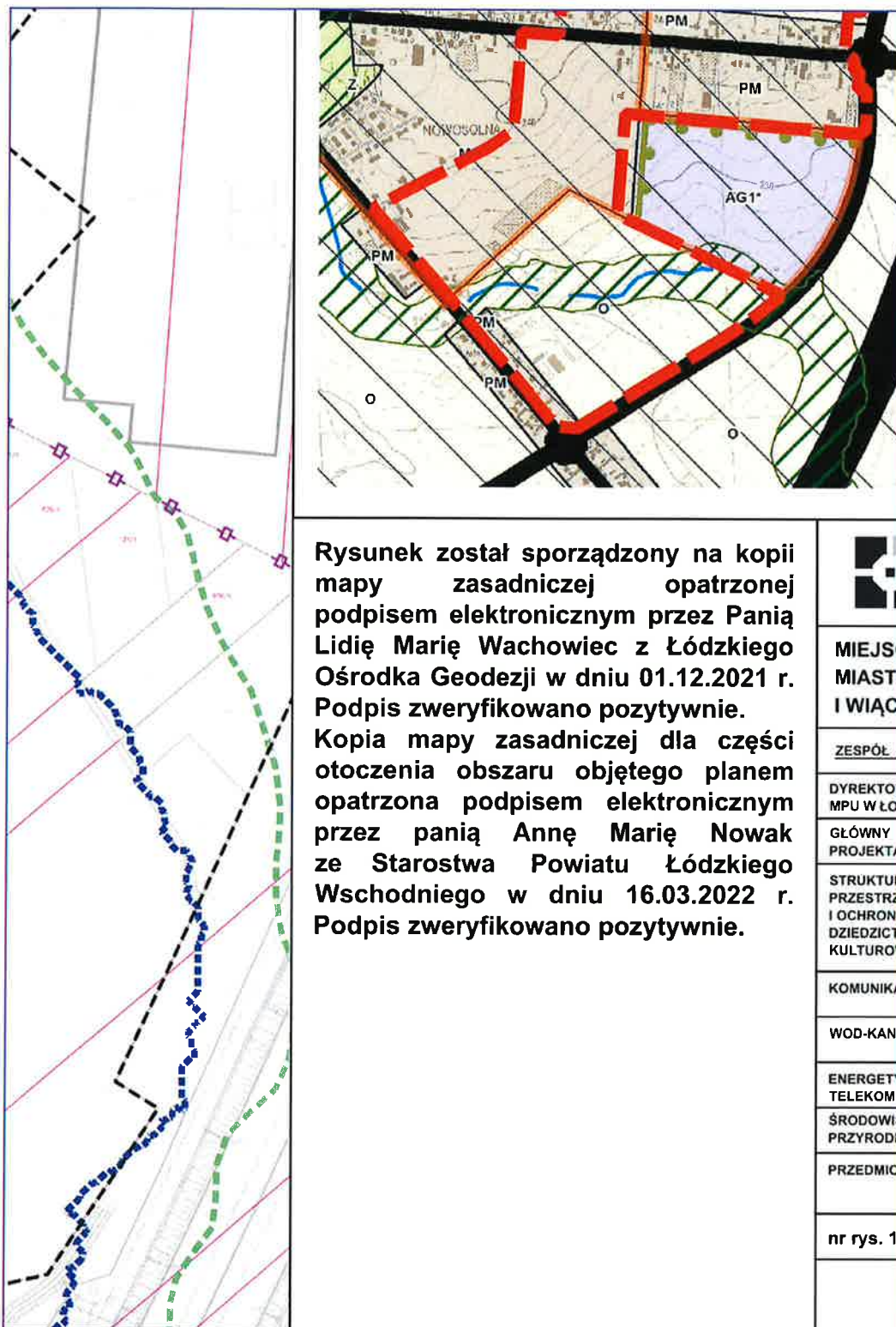
Elementy dziedzictwa kulturowego - archeologia







ARKUSZ 22



ARKUSZ 23



ARKUSZ 24

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY DRÓG
	LINIE ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCE
	LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
	LINIE ZABUDOWY STYCZNEJ
	LINIE ZABUDOWY RÓWNOLEGŁEJ
	MIEJSCE ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY
	STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
	HISTORYCZNE MIEDZE
	OKRĄG POMOCNICZY DO OKREŚLENIA KIERUNKU DRÓG WYTYCZONYCH RADIALNIE
	ZASIĘG DOLINY RZĘKI MIAZGI

PRZEZNACZENIE TERENÓW

	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TERENY LASÓW
	TERENY ROLNE I ZIELENI NATURALNEJ
	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ I DRÓG DLA ROWERÓW
	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA
TERENY DRÓG PUBLICZNYCH:	
	- AUTOSTRADA
	- ULICE ZBIORCZE
	- ULICA LOKALNA
	- ULICE DOJAZDOWE

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE WYZNACZONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

	ZABYTKI ARCHEOLOGICZNE
	STREFY KONTROLOWANE OD GAZOCIĄGÓW
	STREFY OCHRONNE OD NĄPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH

OZNACZENIA INFORMACYJNE

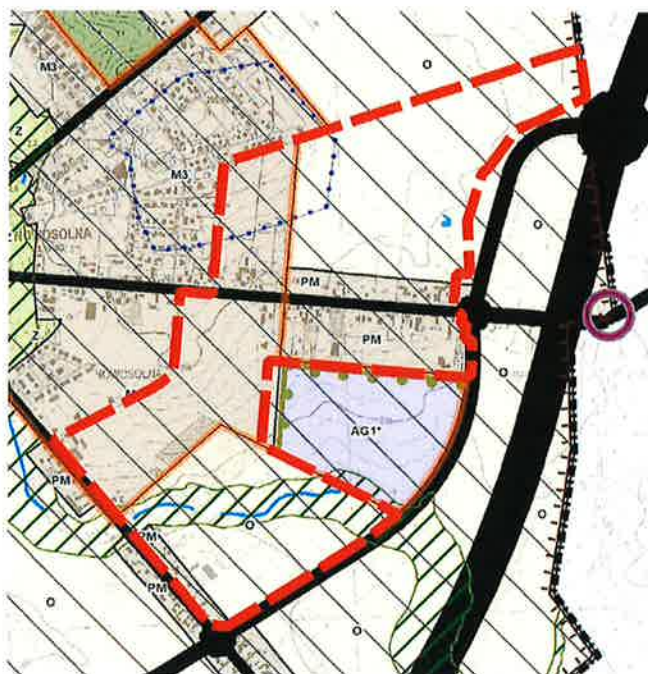
	GRANICA MIASTA ŁÓDZI
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE ULIC ZNAJDUJĄCYCH SIĘ POZA OBSZAREM OBJĘTYM USTALENIAMI PLANU
	GRANICE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
	NUMER EWIDENCYJNY DZIAŁKI
	PROJEKTOWANY SZPALER DRZEW
	PROJEKTOWANY CIĄG PIESZO-ROWEROWY
	ZASIĘG DOLINY RZĘKI MIAZGI - POZA OBSZAREM OBJĘTYM USTALENIAMI PLANU
	LINIE KONCENTRACJI SPŁYWU WÓD OPADOWYCH I ROZTOPOWYCH
	STREFA POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH LOTNISKA ŁÓDŹ - LUBLINEK
	ORIENTACYJNA LOKALIZACJA UJĘĆ WÓD PODZIEMNYCH

GŁÓWNE SIECI I PRZEWODY INFRASTRUKTURY

	WODOCIĄG
	PROJEKTOWANY WODOCIĄG
	PRZEPOMPOWNIA ŚCIEKÓW
	KANALIZACJA SANITARNA
	PROJEKTOWANA KANALIZACJA SANITARNA
	PROJEKTOWANA KANALIZACJA SANITARNA - TŁOCZNA
	PROJEKTOWANA KANALIZACJA DESZCZOWA
	GAZOCIĄG NISKIEGO CIŚNIENIA
	GAZOCIĄG NISKIEGO CIŚNIENIA DO LIKWIDACJI
	PROJEKTOWANY GAZOCIĄG NISKIEGO CIŚNIENIA
	NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
	NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV DO LIKWIDACJI
	PROJEKTOWANE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE KABLOWE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV

WYRYS I WYPIS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁODZI ZATWIERDZONEGO 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.

KIERUNKI - JEDNOSTKI FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE
SKALA 1:15 000



JEDNOSTKI FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ

- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- Tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych
- Tereny aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości
- TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY
- Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo

ELEMENTY SZCZEGÓLNE

- Elementy systemu przyrodniczego
- Obszary o wysokich walorach przyrodniczych wymagające ochrony
- Korytarze ekologiczne i kierunki powiązań - łączniki przyrodnicze
- Elementy kształtowania krajobrazu
- Krajobrazy charakterystyczne
- Elementy dziedzictwa kulturowego, archeologia
- Strefy konserwatorskie ochrony archeologicznej
- Elementy systemu komunikacyjnego
- Tereny dróg i ulic publicznych
- ELEMENTY INFORMACYJNE
- Granica miasta
- Strefa zurbanizowana zwarta
- Strefy pasów ochronnych, w tym zieleni izolacyjnej
- Wody powierzchniowe, skanalizowane odcinki rzek i cieków

granica obszaru objętego planem

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 2023 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie autostrady A1 oraz ulic Brzezińskiej i Wiączyńskiej - wschodniej części osiedla Nowosolna został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 10 listopada 2022 r. do 2 grudnia 2022 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 16 grudnia 2022 r. wpłynęło 25 uwag. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 41/2023 z dnia 10 stycznia 2023 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:

Uwagi nr 1 i 16

- wpłynęły: 25 listopada 2022 r. (uwaga nr 1) i 16 grudnia 2022 r. (uwaga nr 16),
- dotyczą całego obszaru objętego planem.

Treść uwagi:

„Dla obszaru objętego planem miejscowym Studium wyznacza następujące tereny: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M3), tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych (PM) oraz tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane przyrodniczo (O).

Wyznaczona została także strefa pasów ochronnych, w tym zieleni izolacyjnej, na granicy z sąsiadującym z obszarem opracowania terenem aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości (AG1*)." Nie ma terenów usługowych U.

Projekt planu 273 znacząco odbiega od ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

Na terenach MN oraz PM ze Studium zostały wprowadzone strefy 1 U/ MN I 2 U/ MN w sąsiedztwie już istniejącej strefy AG 1 dopuszczające działalność usługową wykraczającą poza działalność nieuciążliwą. W treści projektu uchwały RM brakuje opisu stref U/ MN co wskazuje na chęć przemilczenia informacji o przyszłych inwestycjach na tym terenie.

Domagamy się:

a/ zachowania terenów mieszkaniowych (MN, PM) dla budownictwa jednorodzinnego oraz terenów aktywnych przyrodniczo w tym rolniczych (tereny O) zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi,

b/ wstrzymania ekspansji planowanych terenów U jako terenów zabudowy usługowej, które to usługi kolidować będą z mieszkaniowym charakterem osiedla i generować usługi wykraczające poza usługi nieuciążliwe,

c/ umożliwienie istniejącym na tym terenie gospodarstwom rolnym pracy i rozwoju zgodnie z ustawą o ustroju rolnym."

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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. Dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej M3 (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) studium ustala dopuszczalne przeznaczenie terenów w jednostkach jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, zaś dla jednostki „PM” (tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych) – tereny zabudowy zagrodowej wraz z obsługą produkcji rolnej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Przeznaczenie usługowe w obrębie jednostek funkcjonalno-przestrzennych „M3” i „PM” jest zatem zgodne z ustaleniami studium. Przeznaczenie dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo) także jest zgodne z ustaleniami studium.

Przeznaczenie usługowe w terenach o symbolu U/MN zostało dopuszczone ze względu na sąsiedztwo uciążliwej funkcji centrum logistycznego, znajdującego się w obszarze sąsiadującym z obszarem objętym projektem planu, które nie jest optymalnym sąsiedztwem dla funkcji mieszkaniowej. Należy podkreślić, iż § 5 pkt 2 lit. a projektu planu wprowadza zakaz lokalizacji usług uciążliwych w całym obszarze objętym planem, zatem zarzut „generowania usług wykraczających poza usługi nieuciążliwe” jest bezzasadny. Ustalenia dla terenów o symbolu U/MN są zawarte w § 20 ust. 2 projektu planu; przeznaczenie to jest dodatkowo ograniczone ustaleniami § 5 pkt 2 projektu planu.

W zakresie umożliwienia istniejącym gospodarstwom rolnym pracy i rozwoju zgodnie z ustawą o ustroju rolnym uwaga jest bezzasadna. Ustalenia planu nie kolidują z przepisami ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2569), która jest aktem prawnym wyższego rzędu. Istniejące gospodarstwa rolne po wejściu w życie planu będą miały możliwość funkcjonowania, a zlokalizowana na nich zabudowa będzie mogła być przebudowywana, rozbudowywana i nadbudowywana zgodnie z ustaleniami planu.

Uwagi nr 2-4

- wpłynęły: uwagi nr 2 i 3 – 1 grudnia 2022 r., uwaga nr 4 – 8 grudnia 2022 r.,
- dotyczą: uwaga nr 2 – działek nr 157/19, 157/20, 157/21, 157/22, 157/23, 157/24, 157/25, 157/26, 157/44 – powstałych z podziału działki nr 157/18 w obrębie W-48 przy ul. Wiączyńskiej bez numeru, uwaga nr 3 – działki nr 157/18 w obrębie W-48 przy ul. Wiączyńskiej bez numeru, uwaga nr 4 – działek nr 157/27, 157/28, 157/29, 157/30, 157/31, 157/32, 157/33, 157/34, 157/45 – powstałych z podziału działki nr 157/18 w obrębie W-48 przy ul. Wiączyńskiej bez numeru.

Treść uwagi:

„Jako właściciel działek (...) nie wyrażam zgody na zmianę na budowę projektowanej drogi 1KDL, łączącej ulicę Wiączyńską z projektowaną drogą 11KDD.

Powyższa zmiana nie pozwoli mi na realizację zamierzonych planów budowy, a przede wszystkim spowoduje znaczny spadek wartości mojej nieruchomości.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie:

Jednym z celów sporządzenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wyznaczenie zasięgu terenów przeznaczonych pod urbanizację oraz określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy układów komunikacji. Plan miejscowy powinien stanowić zabezpieczenie dostępu do drogi publicznej dla działek budowlanych – zgodnie z art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który definiuje działkę budowlaną jako „nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego”. Wobec powyższego plan określa tereny inwestycyjne wraz z systemem komunikacji opartym na sieci dróg publicznych, kontynuujących funkcje istniejących dróg. Projektowane drogi obsługują nowe tereny

budowlane i jednocześnie odciążają istniejący układ drogowy. Zaproponowany układ komunikacyjny został wyznaczony w taki sposób, aby nie kolidował jednocześnie z istniejącą zabudową.

Należy podkreślić, iż droga 1KDL jest w projekcie planu wskazana jako inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym, zatem część działki znajdująca się w obrębie terenu 1KDL będzie podlegać wykupowi zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 oraz z 2022 r. poz. 1846 i 2185).

Uwaga nr 5

- wpłynęła 14 grudnia 2022 r.,

- dotyczy działek nr 157/7 i 157/19 w obrębie W-48 przy ul. Wiączyńskiej 25 (teren oznaczony na załączniku).

Treść uwagi:

„Dla terenów jednostki 3R/Zn wnoszę o wprowadzenie jako przeznaczenie uzupełniające (paragraf 23.2.2.f tekstu planu) – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z warunkiem: dużych działek - o powierzchni powyżej 1500 m² i położeniem na północ od rzeki Miazgi, poza zasięgiem doliny w/w rzeki oznaczonej na rysunku planu.

Uzasadnienie:

Dla w/w jednostki projekt planu dopuszcza rozbudowę i nadbudowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych i zabudowy zagrodowej. Odmowa lokalizacji nowej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej jest zatem niezasadna i błędna. Skoro uznano za zgodne ze Studium utrwalanie i rozwój istniejącej zabudowy mieszkaniowej w tym obszarze to nie można odmawiać możliwości lokalizacji nowej zabudowy powołując się na sprzeczność z ustaleniami Studium. Zapis Studium mówi o terenach aktywnych przyrodniczo co można pogodzić z lokalizacją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na podanych w uwadze warunkach.”

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 przyjęte przez Radę Miejską w Łodzi stanowisko w sprawie modelu rozwoju przestrzennego Łodzi uwzględniającego konieczność ograniczenia nadmiernej suburbanizacji, która pociąga za sobą koszty nadmiernie obciążające gminę. W ustaleniach Studium teren wymieniony w uwadze zlokalizowany jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo). Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego teren, o którym mowa w uwadze, pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju nowej zabudowy.

Dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo) jednym z celów wskazanych w Studium jest zachowanie oraz ochrona otwartego krajobrazu miasta i ochrona poszczególnych elementów systemu przyrodniczego. Są to tereny z założenia wyłączone spod zabudowy. Studium ustala przy tym zatrzymanie rozpoczętych procesów urbanizacji

poprzez zakaz wyznaczania nowych terenów zabudowy poza terenami istniejącego zainwestowania. Warunek ten nie byłby spełniony w przypadku dopuszczania zabudowy na działkach, których dotyczy uwaga, gdyż są to działki niezabudowane.

Uwaga nr 6

- wpłynęła 14 grudnia 2022 r.,
- dotyczy działek nr 157/7 i 157/19 w obrębie W-48 przy ul. Wiączyńskiej 25 (teren oznaczony na załączniku).

Treść uwagi:

„Wnoszę o dopuszczenie na moim terenie, lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, położonej w pasie 50 metrów od wyznaczonych w projekcie planu dróg publicznych, oznaczonych symbolami 1KDL i 12 KDD.

Uzasadnienie:

Projekt planu wyznacza na moich nieruchomościach a także bezpośrednio w styczności z moimi nieruchomościami tereny nowych dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDL i 12KDD. Projekt nie przewiduje lokalizacji nowej zabudowy po południowo-wschodniej stronie drogi 1KDL i południowo-zachodniej stronie drogi 12KDD. Tworzenie ulic miejskich przy których można lokalizować zabudowę tylko po jednej stronie jest dla mnie błędem i marnowaniem publicznych pieniędzy na ich realizację.”

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 przyjęte przez Radę Miejską w Łodzi stanowisko w sprawie modelu rozwoju przestrzennego Łodzi uwzględniającego konieczność ograniczenia nadmiernej suburbanizacji, która pociąga za sobą koszty nadmiernie obciążające gminę. W ustaleniach Studium przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo). Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego nieruchomość pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy.

Wyznaczenie drogi publicznej przebiegającej na granicy między terenami zabudowy a terenem rolnym i zieleni naturalnej jest realizacją zapisu Studium dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej „M3” z zakresu kształtowania prawidłowych relacji z terenami sąsiadującymi, ustalającego zasadę kreowania połączeń z układem zewnętrznym: komunikacyjnych i kompozycyjnych, w tym z terenami aktywnymi przyrodniczo, a także możliwość "kończenia" struktury zabudowy ciągiem komunikacyjnym, zapewniającym dostęp do terenów o dużej wartości przyrodniczej lub wysokich walorach krajobrazowych (w tym przypadku doliny rzeki Miazgi).

Uwaga nr 7

- wpłynęła 14 grudnia 2022 r.,
- dotyczy działek nr 157/13 i 157/16 w obrębie W-48 przy ul. Wiączyńskiej 21.

Treść uwagi:

„Wnosimy o przywrócenie możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na naszych nieruchomościach.

Proponowana w projekcie planu kwalifikacja terenu i wyłączenie go z możliwości zabudowy nie uwzględnia aktualnie zachodzących zmian w zagospodarowaniu terenów sąsiednich. Rozbudowujący się układ komunikacyjny, w tym rezerwa terenu pod obwodnicę Nowosolnej i przebieg dojazdu z Łodzi do węzła autostradowego czyni nieracjonalnym pozostawienie terenów wewnątrz obwodnicy bez prawa zabudowy. Jest zasadnym i możliwym ustalenie specjalnych warunków zagospodarowania dla terenów otwartych i korytarza ekologicznego doliny zanikającego cieku Miazgi z jednoczesnym dopuszczeniem nowej zabudowy mieszkaniowej a nie wyłączanie automatem całego terenu z jakiegokolwiek możliwości nowej zabudowy.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Frontowa część działki nr 157/16 jest położona w terenie 15MN. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna stanowi przeznaczenie podstawowe tego terenu, zatem w tym zakresie uwaga jest bezzasadna.

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 przyjęte przez Radę Miejską w Łodzi stanowisko w sprawie modelu rozwoju przestrzennego Łodzi uwzględniającego konieczność ograniczenia nadmiernej suburbanizacji, która pociąga za sobą koszty nadmiernie obciążające gminę. W ustaleniach Studium działka nr 157/13 oraz tylna część działki 157/16 są zlokalizowane w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo). Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego przedmiotową nieruchomość pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Większa część nieruchomości położona jest w korytarzu ekologicznym związanym z doliną rzeki Miazgi. Korytarze ekologiczne jako obszary, które powinny pozostawać pozbawione barier m. in. dla spływu wód, przewietrzania, migracji zwierząt, nie powinny być w ogóle zabudowywane.

Uwaga nr 8

- wpłynęła 15 grudnia 2022 r.,
- dotyczy działek nr 157/19, 157/20, 157/21, 157/22, 157/23, 157/24, 157/25, 157/26, 157/44 – powstałych z podziału działki nr 157/18 w obrębie W-48 przy ul. Wiączyńskiej bez numeru.

Treść uwagi:

„Jako właściciel działek 157/19, 157/20, 157/21, 157/22, 157/23, 157/24, 157/25, 157/26, 157/44 powstałe z podziału działki 157/18 nie wyrażam zgody na zmianę na budowę projektowanej drogi 1KDL, łączącej ulicę Wiączyńską z projektowaną drogą 11KDD.

Ponadto wnoszę o wprowadzenie zmian z zakresie przeznaczenia powyższych działek , na ich całej powierzchni na 13MN.

Powyższa zmiana nie pozwoli mi na realizację zamierzonych planów budowy, a przede wszystkim spowoduje znaczny spadek wartości mojej nieruchomości."

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Nie można zidentyfikować działek nr 157/26 i 157/44 w obrębie W-48 z uwagi na fakt, iż działki o takich numerach na dzień rozpatrzenia uwag nie figurują w ewidencji gruntów i budynków. Ze względu na brak możliwości jednoznacznego zidentyfikowania konkretnych działek powstałych z podziału działki nr 157/18 będących przedmiotem uwagi przyjęto, że uwaga odnosi się do wszystkich działek stanowiących uprzednio część tej działki.

Jednym z celów sporządzenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wyznaczenie zasięgu terenów przeznaczonych pod urbanizację oraz określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy układów komunikacji. Plan miejscowy powinien stanowić zabezpieczenie dostępu do drogi publicznej dla działek budowlanych – zgodnie z art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który definiuje działkę budowlaną jako „nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego”. Wobec powyższego plan określa tereny inwestycyjne wraz z systemem komunikacji opartym na sieci dróg publicznych, kontynuujących funkcje istniejących dróg. Projektowane drogi obsługują nowe tereny budowlane i jednocześnie odciążają istniejący układ drogowy. Zaproponowany układ komunikacyjny został wyznaczony w taki sposób, aby nie kolidował jednocześnie z istniejącą zabudową.

Należy podkreślić, iż droga 1KDL jest w projekcie planu wskazana jako inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym, zatem część działki znajdująca się w obrębie terenu 1KDL będzie podlegać wykupowi zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

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 przyjęte przez Radę Miejską w Łodzi stanowisko w sprawie modelu rozwoju przestrzennego Łodzi uwzględniającego konieczność ograniczenia nadmiernej suburbanizacji, która pociąga za sobą koszty nadmiernie obciążające gminę. W ustaleniach Studium część przedmiotowej nieruchomości zlokalizowana jest w strefie ogólnomiejskiej terenów przeznaczonych pod zabudowę, w jednostkach funkcjonalno-przestrzennych „M3” (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) i „PM” (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układach ulicowych), zaś jej pozostała część zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo). Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego część nieruchomości przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zaś jej pozostałą część pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy.

Uwaga nr 9

- wpłynęła 15 grudnia 2022 r.,
- dotyczy działek nr 157/27, 157/28, 157/29, 157/30, 157/31, 157/32, 157/33, 157/34, 157/45 – powstałych z podziału działki nr 157/18 w obrębie W-48 przy ul. Wiączyńskiej bez numeru.

Treść uwagi:

„Jako właściciel działek 157/27, 157/28, 157/29, 157/30, 157/31, 157/32, 157/33, 157/34, 157/45- powstałe z podziału działki 157/18 nie wyrażam zgody na zmianę na budowę projektowanej drogi 1KDL, łączącej ulicę Wiączyńską z projektowaną drogą 11KDD.

Ponadto wnoszę o wprowadzenie zmian z zakresie przeznaczenia powyższych działek , na ich całej powierzchni na 13MN.

Powyższa zmiana nie pozwoli mi na realizację zamierzonych planów budowy, a przede wszystkim spowoduje znaczny spadek wartości mojej nieruchomości.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Nie można zidentyfikować działek nr 157/27, 157/28, 157/29, 157/30, 157/31, 157/32, 157/33, 157/34, 157/45 w obrębie W-48 z uwagi na fakt, iż działki o takich numerach na dzień rozpatrzenia uwag nie figurują w ewidencji gruntów i budynków. Ze względu na brak możliwości jednoznacznego zidentyfikowania konkretnych działek powstałych z podziału działki nr 157/18 będących przedmiotem uwagi przyjęto, że uwaga odnosi się do wszystkich działek stanowiących uprzednio część tej działki.

Jednym z celów sporządzenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wyznaczenie zasięgu terenów przeznaczonych pod urbanizację oraz określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy układów komunikacji. Plan miejscowy powinien stanowić zabezpieczenie dostępu do drogi publicznej dla działek budowlanych – zgodnie z art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który definiuje działkę budowlaną jako „nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego”. Wobec powyższego plan określa tereny inwestycyjne wraz z systemem komunikacji opartym na sieci dróg publicznych, kontynuujących funkcje istniejących dróg. Projektowane drogi obsługują nowe tereny budowlane i jednocześnie odciążają istniejący układ drogowy. Zaproponowany układ komunikacyjny został wyznaczony w taki sposób, aby nie kolidował jednocześnie z istniejącą zabudową.

Należy podkreślić, iż droga 1KDL jest w projekcie planu wskazana jako inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym, zatem część działki znajdująca się w obrębie terenu 1KDL będzie podlegać wykupowi zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

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 przyjęte przez Radę Miejską w Łodzi stanowisko w sprawie modelu rozwoju przestrzennego Łodzi uwzględniającego

konieczność ograniczenia nadmiernej suburbanizacji, która pociąga za sobą koszty nadmiernie obciążające gminę. W ustaleniach Studium część przedmiotowej nieruchomości zlokalizowana jest w strefie ogólnomiejskiej terenów przeznaczonych pod zabudowę, w jednostkach funkcjonalno-przestrzennych „M3” (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) i „PM” (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układach ulicowych), zaś jej pozostała część zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo). Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego część nieruchomości przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zaś jej pozostałą część pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy.

Uwaga nr 10

- wpłynęła 14 grudnia 2022 r.,

- dotyczy działki nr 155/4 w obrębie W-48 przy ul. Wiączyńskiej 25a.

Treść uwagi:

„Jako właściciel działek 155/4 nie wyrażam zgody na przeprowadzenie nieprzekraczalnej granicy zabudowy przez środek mojej zabudowanej działki. Wytoczona linia nie uwzględnia istniejących zabudowań, uniemożliwiając w przyszłości rozbudowę Działka w porównaniu do ciągu działek zlokalizowanych przy ulicy Wiączyńskiej ma kilkukrotnie większą powierzchnię oraz kilkukrotnie większy potencjał. Nierozumiiałym jest zrównywanie tej linii do linii działek sąsiednich o typowo mieszkaniowym charakterze.

Powyższa nieprzekraczalna granica nie pozwoli mi na realizację zamierzonych planów przebudowy, a przede wszystkim spowoduje znaczny spadek wartości mojej nieruchomości.

W załączniku mapa z propozycją zmiany granic. ”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zaproponowany w załączniku do uwagi przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy, obejmujący część działki położoną w terenie 3R/Zn, byłby sprzeczny z ustaleniami 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. Zgodnie ze Studium frontowa część działki znajduje się w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „PM” (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układach ulicowych), zaś pozostała część – w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo). Dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej „PM” studium ustala obowiązek wyznaczenia linii zabudowy od strony terenów aktywnych przyrodniczo. Należy podkreślić, że w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości projekt planu ustala dopuszczenie remontu i przebudowy dla zabudowy istniejącej, o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem terenu (§ 5 pkt 3 lit. d), a także dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej na warunkach określonych w § 23 ust. 3 pkt 3. Uwaga jest zatem bezzasadna w zakresie uniemożliwienia przez plan realizacji zamierzonych planów przebudowy budynków położonych na działce, której dotyczy uwaga.

Uwaga nr 11

- wpłynęła 16 grudnia 2022 r.,

- dotyczy działki nr 86/15 w obrębie W-46 przy ul. Brzezińskiej 320/324.

Treść uwagi:

„Przedmiotem uwagi jest planowana droga 6KDD i 5KDD. Działka której dotyczy uwaga jest użytkowana rolniczo i w związku z moim zawodem jej przeznaczenie się nie zmieni. Nie mam w planie dokonywać podziału gruntu i zmieniać jego przeznaczenia.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *„tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania”*. Tym samym przeznaczenie rolnicze gruntu może zostać utrzymane do czasu realizacji dróg, która stanie się racjonalna po podjęciu przez właścicieli gruntów decyzji o przeznaczeniu nieruchomości pod zabudowę.

Jednym z celów sporządzenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wyznaczenie zasięgu terenów przeznaczonych pod urbanizację oraz określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy układów komunikacji. Plan miejscowy powinien stanowić zabezpieczenie dostępu do drogi publicznej dla działek budowlanych – zgodnie z art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który definiuje działkę budowlaną jako *„nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego”*. Wobec powyższego plan określa tereny inwestycyjne wraz z systemem komunikacji opartym na sieci dróg publicznych, kontynuujących funkcje istniejących dróg. Nowa sieć dróg jest niezbędna do obsługi nowych terenów budowlanych, które nie mają aktualnie wymaganego prawem dostępu do drogi publicznej. Drogi 5KDD i 6KDD są po części kontynuacją istniejących dróg położonych poza obszarem objętym planem, a ich proponowany przebieg umożliwia optymalne zagospodarowanie działek w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowym oraz ograniczenie liczby zjazdów z ul. Brzezińskiej do nowej zabudowy.

Uwaga nr 12

- wpłynęła 16 grudnia 2022 r.,

- dotyczy działek nr 842/3 i 843/17 w obrębie W-46 przy ul. Brzezińskiej 334.

Treść uwagi:

„Przedmiot uwagi: przeznaczenie posiadanego terenu jako tereny rolne, zieleń o charakterze naturalnym, wchodzące w skład terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 2R/Zn.

Zaproponowana w planie linia zabudowy (na rysunku planu symbol 8MN) jest dla nas krzywdząca i nie do przyjęcia, dlatego wnioskujemy o jej przesunięcie w głąb parceli. Rzeczne tereny są w posiadaniu naszej rodziny od 1945/46 roku dlatego domagamy się możliwości dysponowania nimi w możliwie jak największej mierze. Ziemia ta została nam zapisana przez zmarłych rodziców. Mieli oni troje dzieci, a każde z nich również ma swoje dzieci. Chcielibyśmy mieć możliwość podziału ziemi na gospodarstwa rolne siedliskowe, kształtowane w oparciu o ustawę o ustroju rolnym o powierzchni 1ha co za tym idzie – oraz przede wszystkim - możliwość rozbudowy siedliska. Obecna lokalizacja zamieszkiwanych przez nas budynków w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest dla nas niezwykle uciążliwa. Jak słusznie zauważono w prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego zagospodarowania przestrzennego - teren przez nas zamieszkiwany znajduje się w epicentrum źródeł emisji zanieczyszczeń i hałasu. Wskazujecie Państwo, iż głównym źródłem zanieczyszczeń powietrza jest emisja liniowa z ciągu komunikacyjnego, jakim jest ulica Brzezińska, przebiegająca w pobliżu Autostrada Bursztynowa oraz droga serwisowa tej autostrady. Sami Państwo podkreślacie, że drogi te są jednocześnie głównymi źródłami emisji hałasu, a na zamieszkiwanym przez nas obszarze dopuszczalne poziomy hałasu są znacznie przekraczane - zarówno za dnia, jak i w porze nocnej. Jesteśmy ponadto narażeni na stałe oddziaływanie emisji zanieczyszczeń do powietrza.

Przez lata powtarzano nam, że tereny w których posiadaniu jesteśmy w całości będą przeznaczone na tereny inwestycyjne/przemysłowe - nie tylko ze względu na ich potencjał z uwagi na pobliskie sąsiedztwo węzła, ale również uciążliwość wyżej wspomnianych czynników. Teraz czujemy się nie tylko poszkodowani, ale i oszukani. Pozostaliśmy z terenami na których nie da się godnie żyć, ale również nic nie można z nimi zrobić. Skoro nasze obecne warunki życiowe nie stanowią dla Państwa problemu - uprzejmie prosimy o przesunięcie linii zabudowy w głąb parceli, tak - aby nasze dzieci mogły wybudować tam domy przy gospodarstwach, budynki gospodarcze czy otworzyć punkty usługowe. Ceny nieruchomości w obrębie Nowosolnej diametralnie wzrosły z uwagi na pobliskie położenie zjazdu na autostradę. Proszę nie stawiać nas w położeniu, w którym nie tylko jesteśmy narażeni na nieustające uciążliwości, ale również pozbawieni możliwości decydowania o własnej własności. Jesteśmy w posiadaniu ziemi, którą chcemy wykorzystać w sposób nieuciążliwy dla środowiska. Pogodziliśmy się z koniecznością zamieszkiwania obecnych terenów. Ceny ziemi znajdującej się w okolicach Osiedla Nowosolna wzrosły do niebotycznych sum. Dlaczego mamy kupować ziemię w pobliskim otoczeniu, skoro sami jesteśmy w posiadaniu ziemi? Jesteśmy zmuszeni tu mieszkać i godzimy się na to, dlatego przesunięcie możliwości zabudowy siedli uważamy za uczciwe i sprawiedliwe. Posiadanie ziemi dla każdego stanowi pewną pewność majątkową. Nasza w obecnej sytuacji została naruszona. Nadmieniamy, że również Rada Osiedla Nowosolna zaopiniowała plan zgodnie z naszymi oczekiwaniami, a zatem o umożliwienie na terenach objętych planem - pracy i rozwoju zgodnie z ustawą o ustroju rolnym."

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Frontowa część działki nr 843/17, obejmująca aktualnie zabudowaną część nieruchomości, jest położona w terenie 8MN. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi lokalne stanowią przeznaczenie podstawowe tego terenu, zatem w tym zakresie uwaga jest bezzasadna.

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 przyjęte przez Radę Miejską w Łodzi stanowisko w sprawie modelu rozwoju przestrzennego Łodzi uwzględniającego konieczność ograniczenia nadmiernej suburbanizacji, która pociąga za sobą koszty nadmierne obciążające gminę. W ustaleniach Studium działka nr 842/3 oraz tylna część działki 843/17 są zlokalizowane w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo). Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego przedmiotową nieruchomość pozostawiono częściowo w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy.

W zakresie umożliwienia istniejącym gospodarstwom rolnym pracy i rozwoju zgodnie z ustawą o ustroju rolnym uwaga jest bezzasadna. Ustalenia planu nie kolidują z przepisami ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, która jest aktem prawnym wyższego rzędu. Istniejące gospodarstwa rolne po wejściu w życie planu będą miały możliwość funkcjonowania, a także przebudowy, rozbudowy i nadbudowy zgodnie z ustaleniami planu. Nieruchomość wskazana w uwadze może być nadal wykorzystywana w sposób, w jaki była wykorzystywana do tej pory.

Uwaga nr 13

- wpłynęła 16 grudnia 2022 r.,
- dotyczy działki nr 86/22 w obrębie W-46.

Treść uwagi:

„Działka nr 86/22, której jestem właścicielem, ma już bezpośredni dostęp do drogi (ul. Brzezińska). Przez ww. działkę w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego planowana jest droga. Jest nam ona absolutnie nie potrzebna, nie planujemy również sprzedaży pozostałych gruntów, na których prowadzona jest produkcja rolnicza. Mało tego, planuję pobrać dom w miejscu, gdzie właśnie ktoś wymyślił sobie przebieg drogi. Przez działkę i okres oczekiwania na pozwolenie na budowę znacznie się wydłużył. Dzieci rosną, czas ucieka, nikt o plany na prywatne grunty nas nie zapytał. Ktoś z urzędników chce pozbawić mnie i rodzinę marzeń na dom, wolność, swobodę i radość z życia. Mówię stanowczo nie! dla przebiegu drug w obrębie W-46.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Jednym z celów sporządzenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wyznaczenie zasięgu terenów przeznaczonych pod urbanizację oraz określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy układów komunikacji. Plan miejscowy powinien stanowić zabezpieczenie dostępu do drogi publicznej dla działek budowlanych – zgodnie z art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który definiuje działkę budowlaną jako „nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego”. Wobec powyższego plan określa tereny inwestycyjne wraz z systemem komunikacji opartym na sieci dróg publicznych, kontynuujących funkcje istniejących dróg.

Należy podkreślić, iż przeważająca większość działki nr 86/22 znajduje się w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i można na niej zbudować dom. Projektowana droga, przebiegająca przez przedmiotową działkę, ma na celu doprowadzenie obsługi komunikacyjnej do terenów budowlanych, w których położona jest nieruchomość wnoszącej uwagę. Została ona poprowadzona tak, aby zachować ciągłość już istniejącego układu drogowego oraz ograniczyć liczbę zjazdów z ul. Brzezińskiej do nowej zabudowy.

Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania*”. Tym samym rolnicze przeznaczenie gruntu może zostać utrzymane do czasu realizacji dróg. Ponadto projekt planu ustala dopuszczenie remontu i przebudowy dla zabudowy istniejącej, o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem terenu (§ 5 pkt 3 lit. d), a także dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej na warunkach określonych w § 18 ust. 3 pkt 4.

Uwaga nr 14

- wpłynęła 16 grudnia 2022 r.,
- dotyczy działki nr 582/2 w obrębie W-48 przy ul. Brzezińskiej 273A.

Treść uwagi:

„Przedmiot uwagi:

Projekt ciągu pieszo-rowerowego oraz terenu zieleni urządzonej i drogi dla rowerów 1ZP/KDX Projektowany MPZP wprowadza dalece idącą ingerencję w moje prawo własności do działki 582/2. Chciałbym się odnieść do planu wykorzystania znacznej części mojej działki na cele stworzenia ciągu pieszo-rowerowego oraz terenów zieleni urządzonej i drogi rowerowej (oznaczenie na planie

1ZP/KDX) i jednocześnie wnieść sprzeciw wobec takiemu wykorzystaniu mojej zagospodarowanej już w znacznym stopniu działki.

Ciąg pieszo-rowerowy zaprojektowany jest na terenie, który jest już w znacznym stopniu przeze mnie zagospodarowany. Poniosłem bardzo wysokie koszty, aby dostosować działkę do celów mieszkalnych, biorąc pod uwagę panujące na tym terenie warunki glebowe i wodne. Pozwoliłem sobie przygotować zdjęcia z opisami, na których szczegółowo przedstawiam zbudowaną przeze mnie infrastrukturę.

„Rys 1 - gdzie przebiega proponowana ścieżka przez działkę 582 2” - pokazuje poglądowo gdzie na moją działkę wchodziłby ciąg pieszo - rowerowy wg planów przedstawionych w wyłożeniu.

„Rys 2 - przebieg elementów systemu magazynowania wody deszczowej i systemu odwodnienia” - z uwagi na charakter gruntu oraz fakt, że mój budynek jest częściowo podpiwniczony, a ulegał zalewaniu, konieczne było wykonanie drenażu wokół domu położonego na działce 582/2 oraz wykonanie systemu odwodnienia również z działki 582/1. Wbudowane zostały zbiorniki na deszczówkę, studzienka rozsączająca oraz drenaż rozsączający nadmiar wody przelewający się ze zbiorników z wodą deszczową. Dodam, iż były to działania również o charakterze proekologicznym, ponieważ woda ze zbiorników jest wykorzystywana do nawadniania roślinności. W bliskiej odległości proponowanej granicy działki mam również usytuowany zbiornik betonowy na szambo. Znaczna część wspomnianej instalacji znajduje się na terenie, który miałby być przeznaczony na ciąg pieszo-rowerowego.

„Rys 3- instalacje na działce 582 2” – Na terenie, który miałby być przeznaczony wg planu pod ścieżkę rowerową, umiejscowione mam dwa kontenery morskie, które służą mi jako magazyny dla prowadzonej przeze mnie działalności gospodarczej. Do kontenerów doprowadzone są wszelkie instalacje: kable energetyczne, kable telefoniczne – internetowe. Przy proponowanej granicy działki znajduje się studnia głębinowa, która zasila w wodę również budynek mieszkalny, a dalej w terenie poprowadzone są ujęcia wody do celów gospodarczych.

„Rys 4- rolno – gospodarcze” – Działka jest ogrodzona panelami betonowymi, a na tyle działki znajduje się brama przesuwna. Wzdłuż istniejącego ogrodzenia mam nasadzenia, które w tym momencie sięgają już ok 3,5 m wysokości. Poprowadzony jest system nawadniania roślinności. Działka została nawieziona ziemią i wyrównana, przygotowana na przyszłoroczne nasadzenie krzewami oraz drzewami owocowymi – to wszystko znajduje się częściowo lub w całości na terenie, który ma być wg planu zagospodarowany pod ciąg pieszo-rowerowy. W niedalekiej przyszłości planowałem również budowę małego domu jednorodzinnego, którego szacunkowe umiejscowienie zaznaczam również na rysunku.

Usytuowanie drogi na mojej działce, to ogromna ingerencja w moje prawo własności i niosłoby za sobą ogrom konsekwencji chociażby związanych z przebudową istniejących już instalacji, a co za tym idzie - z ogromnymi kosztami. Teren jest ogrodzony, w znacznej części obsadzony roślinnością. Po zakończeniu instalacji wyłożona została kostka brukowa.

Ponadto w miejscu gdzie ciąg pieszo-rowerowy miałby wchodzić na moją działkę, po budowie hal magazynowych powstała znaczna równica w wysokości terenu (proszę spojrzeć na załączone zdjęcia ZDJ1-ZDJ5), sięgająca ok 7m. Nie wiem w tym momencie jakie rozwiązania byłyby przyjęte w czasie budowy tej drogi – czy wiązałoby to się również z obniżeniem terenu na tyle mojej działki – dla mnie jest to ogromne zagrożenie chociażby ze względu na studnię głębinową usytuowaną na działce czy system odwodnienia i drenażu działki, który przestałby funkcjonować, a mój dom zostałby narażony na zalania.

Zdziwiony jestem faktem, iż mając wcześniej (ale i obecnie) naokoło niezagospodarowane tereny, takiego jak łąki, pola, na których znacznie łatwiej i mniejszym kosztem można by zbudować pas zieleni / park / drogę rowerową, wybrano jej przebieg dopiero teraz zaraz na czołe hal, a potem przez w znacznym stopniu zagospodarowaną działkę.

Z przykrością dodam, iż o interesy najbliższych mieszkańców i sąsiadów strefy ekonomicznej Miasto nie zadbało. Samo powstanie pasów zieleni chroniących okoliczne tereny mieszkalne i zmniejszających uciążliwość samej strefy ekonomicznej, powinny być zagwarantowane po stronie inwestorów strefy ekonomicznej, i takie pasy powinny być wydzielone na tymże terenie, a nie teraz, po wybudowaniu się hal, tereny są wydzierane okolicznym mieszkańcom z ich prywatnych posesji.

Osobiście ja i moja rodzina zaakceptowaliśmy mieszkanie w okolicy hal magazynowych. Sam zadbałem o kolejne nasadzenia, by odizolować się od strefy ekonomicznej. Jeśli natomiast jest takie oddzielenie potrzebne dla powstającej na okolicznych działkach strefy 10MN i 1U/MN, proponuję alternatywną lokalizację ścieżki na ścianie tychże stref – od działki 125/9 w dół.

Usytuowanie drogi rowerowej wzdłuż hal – gdzie na co dzień po drogach wewnętrznych poruszają się ciężkie i głośne samochody ciężarowe – zdaje się nie być też najlepszym rozwiązaniem. Wątpliwe, aby takie usytuowanie ścieżki służyło celom rekreacyjnym mieszkańców osiedla. Z mapki zauważyłem również, że droga ta prowadzi do miejsca oznaczonego w planie jako „K” (teren infrastruktury technicznej – kanalizacja), co według mnie nie jest atrakcyjnym miejscem, do których należałoby poprowadzić drogi rowerowe.

Ponadto rozpoczęcie/zakończenie ciągu pieszo-rowerowego przy ulicy Brzezińskiej nie należy do rozwiązań zapewniających bezpieczeństwo jej użytkownikom. Jest to fakt, o czym doskonale wiedzą mieszkańcy pobliskich terenów. Jest to ulica o bardzo dużym natężeniu ruchu, w stale złym stanie technicznym, bez pobocza, bez bezpiecznego chodnika dla pieszych, a tym bardziej bez możliwości bezpiecznego poruszania się po niej przez rowerzystów.

a/ Proszę o zapoznanie się z załączonymi do tego pisma zdjęciami i rozpatrzenie moich uwag. Jestem stanowczo przeciwny wykorzystaniu mojej działki na cele realizacji budowy ciągu pieszo-rowerowego.

b/ Proszę o wyznaczenie alternatywnych rozwiązań odnośnie ciągu pieszo- rowerowego i drogi rowerowej z terenem zieleni.

c/ Proszę o przedłużenie linii zabudowy na mojej działce 582/2 i zrównanie/dopasowanie ich do linii przebiegających na sąsiadującej działce 582/1 oraz zabudowanej już części mojej działki 582/2.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Projektowany teren 1ZP/KDX stanowi realizację 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. Studium ustala strefę zieleni izolacyjnej na granicy między jednostką funkcjonalno-przestrzenną „AG1*” (tereny aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości) i M3 (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej). Dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej AG1*, znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego projektem planu, Studium ustala ograniczenie negatywnego wpływu terenów aktywności gospodarczej na sąsiadującą zabudowę mieszkaniową i kształtowanie krajobrazu poprzez m.in. tworzenie pasów ochronnych, w tym zieleni izolacyjnej (w postaci wielopiętrowej zieleni izolacyjnej, o minimalnej szerokości kilkunastu metrów). Z uwagi na istniejące zagospodarowanie (budynki), realizacja zieleni izolacyjnej na granicy między terenami zabudowy mieszkaniowej i produkcyjnej nie jest możliwa w innym miejscu niż na działkach graniczących z zabudową produkcyjną. Należy podkreślić, iż teren 1ZP/KDX jest w projekcie planu wskazany jako inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym, która podlega procedurom zgodnym z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Wyznaczenie linii zabudowy przebiegających w terenie 1U/MN od strony terenu 1ZP/KDX stanowi realizację wymogu art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „w planie miejscowym określa się obowiązkowo (...) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, (...) linie zabudowy (...)” Są one niezbędne dla ukształtowania ładu przestrzennego w rejonie projektowanej przestrzeni publicznej. Zostały one wyznaczone z uwzględnieniem zabudowy istniejącej oraz możliwości jej potencjalnej rozbudowy.

Uwaga nr 15

- wpłynęła 16 grudnia 2022 r.,
- dotyczy działki nr 86/10 w obrębie W-46 przy ul. Tatarkiewicza 11D.

Treść uwagi:

„Nie zgadzam się z planowanym przebiegiem drogi przez środek mojej działki. Grunty przedzielone drogami użytkowane są rolniczo.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Jednym z celów sporządzenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wyznaczenie zasięgu terenów przeznaczonych pod urbanizację oraz określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy układów komunikacji. Plan miejscowy powinien stanowić zabezpieczenie dostępu do drogi publicznej dla działek budowlanych – zgodnie z art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który definiuje działkę budowlaną jako „nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego”. Wobec powyższego plan określa tereny inwestycyjne wraz z systemem komunikacji opartym na sieci dróg publicznych, kontynuujących funkcje istniejących dróg. Projektowane drogi obsługują nowe tereny budowlane i jednocześnie odciążają istniejący układ drogowy. Zaproponowany układ komunikacyjny został wyznaczony w taki sposób, aby nie kolidował jednocześnie z istniejącą zabudową. Droga 2KDD jest kontynuacją istniejącej drogi położonej poza obszarem objętym planem i tym samym stanowi optymalne uzupełnienie układu komunikacyjnego terenów o przeznaczeniu mieszkaniowym. Należy podkreślić, iż droga 2KDD jest w projekcie planu wskazana jako inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym, która podlega procedurom zgodnym z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania”. Tym samym rolnicze przeznaczenie gruntów między drogami może zostać utrzymane do czasu podjęcia przez właścicieli decyzji o zmianie tego przeznaczenia.

Uwaga nr 17

- wpłynęła 16 grudnia 2022 r.,
- dotyczy działek nr 86/9 i 86/14 w obrębie W-46.

Treść uwagi:

„Jako właścicielka działek budowlanych i rolniczych o numerach 86/9 i 86/14 nie wyrażam zgody na przebieg dróg zaprojektowanych w planie zagospodarowania przestrzennego. Projektowane drogi zajmują znaczny obszar wydzielonych działek, co obniża ich wartość, przydatność. Działki przylegają do budynku mieszkalnego, który zamieszkujemy. Planowana droga utrudni dostęp do działek, spowoduje podział całości nieruchomości, której jestem współspadkobiercą. Obecnie ziemia wykorzystywana jest rolniczo.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Jednym z celów sporządzenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wyznaczenie zasięgu terenów przeznaczonych pod urbanizację oraz określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy układów komunikacji. Plan miejscowy powinien stanowić zabezpieczenie

dostępu do drogi publicznej dla działek budowlanych – zgodnie z art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który definiuje działkę budowlaną jako „nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego”. Wobec powyższego plan określa tereny inwestycyjne wraz z systemem komunikacji opartym na sieci dróg publicznych, kontynuujących funkcje istniejących dróg. Projektowane drogi obsługują nowe tereny budowlane i jednocześnie odciążają istniejący układ drogowy. Zaproponowany układ komunikacyjny został wyznaczony w taki sposób, aby nie kolidował jednocześnie z istniejącą zabudową. Droga 1KDD jest kontynuacją drogi położonej poza obszarem objętym planem i tym samym stanowi optymalne uzupełnienie układu komunikacyjnego terenów o przeznaczeniu mieszkaniowym. Ma także na celu doprowadzenie obsługi komunikacyjnej do nowych terenów budowlanych tak, aby ograniczyć liczbę zjazdów z ul. Brzezińskiej do nowej zabudowy. Należy podkreślić, iż droga 1KDD jest w projekcie planu wskazana jako inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym, która podlega procedurom zgodnym z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania”. Tym samym rolnicze przeznaczenie gruntu pod drogami może zostać utrzymane do czasu przejęcia własności przez Miasto Łódź, natomiast pozostałych gruntów – do czasu podjęcia przez właścicieli decyzji o zmianie tego przeznaczenia.

Uwaga nr 18

- wpłynęła 16 grudnia 2022 r.,

- dotyczy działek nr 86/9, 86/10, 86/14, 86/15, 86/16, 86/18, 86/20, 86/21 i 86/22 w obrębie W-46.

Treść uwagi:

„Przedmiotem uwag jest planowane zagospodarowanie przestrzenne ww. działek, których właścicielami i spadkobiercami jesteśmy wspólnie z dziećmi. Jako właściciele działek nie wyrażamy zgody na planowany przebieg dróg, które zajmują obszar już wydzielonych działek, kolidując z naszymi planami dotyczącymi zagospodarowania tego terenu. Obecnie grunty wykorzystywane są do produkcji rolnej. Planowana droga 1KDD w ogromnej mierze ingeruje w działki 86/9 i 86/14, co ogranicza ich przydatność i wartość, uniemożliwia dostęp od miejsca zamieszkania.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Jednym z celów sporządzenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wyznaczenie zasięgu terenów przeznaczonych pod urbanizację oraz określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy układów komunikacji. Plan miejscowy powinien stanowić zabezpieczenie dostępu do drogi publicznej dla działek budowlanych – zgodnie z art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który definiuje działkę budowlaną jako „nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego”. Plan określa tereny inwestycyjne wraz z systemem komunikacji opartym na sieci dróg publicznych, kontynuując funkcje istniejących dróg. Nowa sieć dróg obsługuje nowe tereny budowlane i jednocześnie odciąża istniejący układ drogowy. Zaproponowany układ komunikacyjny został wyznaczony w taki sposób, aby nie kolidował jednocześnie z istniejącą zabudową. Droga 1KDD jest kontynuacją drogi położonej poza obszarem objętym planem i tym samym stanowi optymalne uzupełnienie układu komunikacyjnego terenów o przeznaczeniu mieszkaniowym. Ma także na celu doprowadzenie obsługi

komunikacyjnej do nowych terenów budowlanych tak, aby ograniczyć liczbę zjazdów z ul. Brzezińskiej do nowej zabudowy. Należy podkreślić, iż droga 1KDD jest w projekcie planu wskazana jako inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym, która podlega procedurom zgodnym z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania”. Tym samym rolnicze przeznaczenie gruntu pod drogami może zostać utrzymane do czasu przejęcia własności przez Miasto Łódź, natomiast pozostałych gruntów – do czasu podjęcia przez właścicieli decyzji o zmianie tego przeznaczenia.

Uwaga nr 19

- wpłynęła 15 grudnia 2022 r.,

- dotyczy działek nr 85/8, 85/9 i 85/10 w obrębie W-46 przy ul. Brzezińskiej 326.

Treść uwagi:

„Zwracam się z wnioskiem o uwolnienie pod zabudowę jednorodzinną działek nr. 85/8, 85/9, 85/10, co do których uchwałą Rady Miejskiej nr. L/1540/2 z dn. 17 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia MPZP dla części obszaru Miasta Łodzi, położonej w rej. autostrady A1 oraz ulicy Brzezińskiej i Więczyńskiej - wschodniej części osiedla Nowosolna tj. pozostających w obrębie W-46, zostały oznaczone jako tereny otwarte.

Uzasadnienie:

Powyższe działki są ziemią o charakterze rolnym, które zostały wyznaczone jako siedliska pod zabudowę jednorodzinną (zgodną z charakterem osiedla Nowosolna) dużym nakładem finansowym. Wzdłuż działek bliźniaczo wyznaczonych po drugiej stronie drogi została wyznaczona sądownie szeroka (8 m) droga dojazdowa. Na całej długości drogi położono kable doprowadzające energię elektryczną. Do każdej z tych działek również zamontowano przyłącza energii elektrycznej, co również wiązało się z dużymi nakładami finansowymi.

Wspomniane działki zostały sprzedane pod zabudowę jednorodzinną i wystąpiono z Wnioskami o Warunki Zabudowy z funkcją mieszkalną. Działki te wchodziły w skład pasa ziemi, na którym są już wydane W-Z,ki, bądź oczekują na wydanie zgody na W-Z,ki a dołączenie tego niewielkiego terenu w MPZP polegałoby jedynie na wyrównaniu obszaru przylegającego do obszaru w MPZP, jako terenów pod zabudowę jednorodzinną. Jest również realizowany projekt zjazdu z ul. Brzezińskiej Na działkę nr.ewid. 85/4, która stanowi drogę wewnętrzną pomiędzy działkami, na które są wydane lub oczekują W-Z,ki.

W przypadku pozostawienia w/w działek w charakterze rolnym/otwartym zniweczy poniesione nakłady finansowe i urbanizacyjne (w tym ze środków publicznych !) i rzeczywiste przeznaczenie działek w raz z ich infrastrukturą.

Będzie to skandaliczną decyzją z pewnością zaskarżoną do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego na podstawie art. 184 Konstytucji RP oraz art. 3 par. 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 roku Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi.

Zmiana charakteru działek na budowlany umożliwi również Gminie na uzyskanie nieporównywalnie większych dochodów niż w przypadku pozostawienia ich jako tereny otwarte zwłaszcza, iż są to tereny nieatrakcyjne przyrodniczo. Doszłoby również do ewidentnego przekroczenia władztwa planistycznego, gdyż w całym sąsiedztwie właściciele uzyskali prawo do zabudowy mieszkaniowej. Przeznaczenie budowlane działek byłoby również zgodne z charakterem osiedla Nowosolna.

Wobec powyższego wnoszę o zmianę granic MPZP, tak aby działki te mogły pozostać działkami pod zabudowę jednorodzinną lub zmianę ich przeznaczenia na budowlane.”

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. Podstawą formułowania założeń i ustaleń Studium, a co za tym idzie również wskazania terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy, było przyjęte przez Radę Miejską w Łodzi stanowisko w sprawie modelu rozwoju przestrzennego Łodzi uwzględniającego konieczność ograniczenia nadmiernej suburbanizacji, która pociąga za sobą koszty nadmiernie obciążające gminę. W ustaleniach Studium działki nr 85/8, 85/9 i 85/10 są zlokalizowane w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo). Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego przedmiotową nieruchomość pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy.

Uwaga nr 20

- wpłynęła 15 grudnia 2022 r.,

- dotyczy działki nr 84/5 z dojazdem (dostępem do drogi publicznej) przez działkę 84/7 w obrębie W-46 przy ul. Brzezińskiej 328.

Treść uwagi:

„Wnioskuje w zakresie przeznaczenia terenu

1. Podstawowe:

2. Zabudowa mieszkalno - usługowa

3. Zabudowa mieszkaniowa przeniesiona w głąb parceli.

Zaproponowana linia zabudowy przedstawiona w planie wskazująca tylko funkcje mieszkaniową jest dla nas nie do zaakceptowania. Uniemożliwia ona zabudowę w głąb parceli oraz rozbudowę siedliska o zabudowania gospodarcze, usługowe i inwentarzowe. Wnioskuje o jej przesunięcie i zmianę z funkcji mieszkaniowej na wiodącą rolniczo usługową z możliwością budowy budynku mieszkalnego wchodzącego w skład gospodarstwa rolnego.

Działania takie mogą podejmować w oparciu o obowiązującą ustawę o ustroju rolnym.

W chwili obecnej trwają uzgodnienia o ustalenie lokalizacji warunków zabudowy dla ww. nieruchomości polegającej na budowie budynku mieszkalno usługowego na terenie działki o nr. ewidencyjnym 84/7 teren (dostępny do drogi publicznej) przez działkę 84/7 w obr. W-46 przy ul. Brzezińskiej. (mapka poglądowa w załączniku). Obecna lokalizacja domu mieszkalnego wielorodzinnego usytuowanego blisko pasa drogi DK-72 w sąsiedztwie ronda, autostrady oraz obwodnicy sprawia, że warunki mieszkaniowe w tej lokalizacji są katastrofalne. Wnioskuje o umożliwienie wybudowania domu przy gospodarstwie w głębi parceli. Jednocześnie informuję, iż obsługa komunikacyjna odbywać się będzie przez teren działki 84/7 obręb W-46, która została wydzielona w ramach podziału rolnego oraz realizacji spadku po Zmarłej mamie (...). Działania na wskazanym terenie mają na celu wyodrębnienie z gospodarstwa wielorodzinnego gospodarstw jednorodzinnych rodziny (...). Droga została pozytywnie zaopiniowana przez gestorów sieci w zakresie możliwości doprowadzenia do gospodarstw oraz domów niezbędnej infrastruktury. Należy zauważyć, że teren we wskazanej lokalizacji był w całości wskazywany dla zabudowy „Przemysłowej” przez okres lat 15 co uniemożliwiło i wstrzymywało rozwój gospodarstw rolnych oraz innych czynności prawnych rodziny (...).

Nadmieniam, iż procesy planistyczne proponowane przez MPU były przedmiotem spotkania w UMŁ. Zaprezentowaliśmy i wnioskowaliśmy wraz z sąsiadami, których tereny znajdują się w bliskim sąsiedztwie o uwzględnienie naszych uwag i wniosków.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Południowa część działki nr 84/5 jest położona w terenie 7MN. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi lokalne stanowią przeznaczenie podstawowe tego terenu, zatem w zakresie przeznaczenia podstawowego ww. fragmentu nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową uwaga jest bezzasadna.

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. Podstawą formułowania założeń i ustaleń Studium, a co za tym idzie również wskazania terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy, było przyjęte przez Radę Miejską w Łodzi stanowisko w sprawie modelu rozwoju przestrzennego Łodzi uwzględniającego konieczność ograniczenia nadmiernej suburbanizacji, która pociąga za sobą koszty nadmiernie obciążające gminę. W ustaleniach Studium północna część działki nr 84/5 jest zlokalizowana w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo). Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego przedmiotową część działki pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy.

Uwaga nr 21

- wpłynęła 15 grudnia 2022 r.,

- dotyczy działek nr 84/15, 84/16, 84/17 z dojazdem (dostępem do drogi publicznej) przez działkę 84/7 w obrębie W-46 przy ul. Brzezińskiej 328.

Treść uwagi:

„Wnioskuje w zakresie przeznaczenia terenu

1. Podstawowe: Gospodarstwa rolne siedliskowe kształtowane w oparciu o ustawę o ustroju rolnym o powierzchni (1 ha).

2. Uzupełniające usługi.

3. Zabudowa mieszkaniowa przeniesiona w głąb parceli.

Zaproponowana linia zabudowy przedstawiona w planie wskazująca tylko funkcje mieszkaniową jest dla nas nie do zaakceptowania. Uniemożliwia ona zabudowę w głąb parceli oraz rozbudowę siedliska o zabudowania gospodarcze, usługowe i inwentarzowe.

Wnioskuje o jej przesunięcie i zmianę z funkcji mieszkaniowej na wiodącą rolniczo usługową z możliwością budowy budynku mieszkalnego wchodzącego w skład gospodarstwa rolnego.

Działania takie mogą podejmować w oparciu o obowiązującą ustawę o ustroju rolnym.

W chwili obecnej trwają uzgodnienia o ustalenie lokalizacji warunków zabudowy dla ww. nieruchomości polegającej na budowie budynków mieszkalnego oraz gospodarczych w zabudowie siedliskowej (gospodarstwo rolne) na terenie działek ewidencyjnych nr 84/15, 84/16, 84/17 z dojazdem (dostępem do drogi publicznej) przez działkę 84/7 obr W-46 przy ul. Brzezińskiej. Podjęte

działania to warunek niezbędny do osiągnięcia warunków ekonomicznych i opłacalności gospodarstwa jednorodzinnego, (mapka poglądowa w załączniku). Obecna lokalizacja domu mieszkalnego wielorodzinnego usytuowanego blisko pasa drogi DK-72 w sąsiedztwie ronda, autostrady oraz obwodnicy sprawia, że warunki mieszkaniowe w tej lokalizacji są katastrofalne. Wnioskuję o umożliwienie wybudowania domu przy gospodarstwie w głębi parceli. Jednocześnie informuję, iż obsługa gospodarstwa odbywać się będzie między innymi na terenie działki 84/7 obręb W-46, która została wydzielona w ramach podziału rolnego oraz realizacji spadku po Zmarłej mamie (...). Działania na wskazanym terenie mają na celu wyodrębnienie z gospodarstwa wielorodzinnego gospodarstw jednorodzinnych rodziny (...). Droga została pozytywnie zaopiniowana przez gestorów sieci w zakresie możliwości doprowadzenia do gospodarstw oraz domów niezbędnej infrastruktury. Należy zauważyć, że teren we wskazanej lokalizacji był w całości wskazywany dla zabudowy „Przemysłowej” przez okres lat 15 co uniemożliwiło i wstrzymywało rozwój gospodarstw rolnych oraz innych czynności prawnych rodziny (...).

Nadmieniam, iż procesy planistyczne proponowane przez MPU były przedmiotem spotkania w UME. Zaprezentowaliśmy i wnioskowaliśmy wraz z sąsiadami, których tereny znajdują się w bliskim sąsiedztwie o uwzględnienie naszych wniosków. Jednocześnie prosimy o wskazanie podmiotów do współpracy przy realizacji zaplecza ekonomicznego dla funkcjonujących gospodarstw rolnych.”

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. Podstawą formułowania założeń i ustaleń Studium, a co za tym idzie również wskazania terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy, było przyjęte przez Radę Miejską w Łodzi stanowisko w sprawie modelu rozwoju przestrzennego Łodzi uwzględniającego konieczność ograniczenia nadmiernej suburbanizacji, która pociąga za sobą koszty nadmiernie obciążające gminę. W ustaleniach Studium działki nr 84/15, 84/16 i 84/17 są zlokalizowane w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo). Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego przedmiotową nieruchomość pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy.

Uwaga nr 22

- wpłynęła 15 grudnia 2022 r.,
- dotyczy działek nr 84/12, 84/13, 84/14 z dojazdem (dostępem do drogi publicznej) przez działkę 84/7 w obrębie W-46 przy ul. Brzezińskiej 328.

Treść uwagi:

„Wnioskuję w zakresie przeznaczenia terenu

1. Podstawowe: Gospodarstwa rolne siedliskowe kształtowane w oparciu o ustawę o ustroju rolnym o powierzchni (1 ha).
2. Uzupełniające usługi.
3. Zabudowa mieszkaniowa przeniesiona w głąb parceli.

Zaproponowana linia zabudowy przedstawiona w planie wskazująca tylko funkcje mieszkaniową jest dla nas nie do zaakceptowania. Uniemożliwia ona zabudowę w głąb parceli oraz rozbudowę siedliska o zabudowania gospodarcze i inwentarzowe.

Wnoszę o jej przesunięcie i zmianę z funkcji mieszkaniowej na wiodącą rolniczo usługową z możliwością budowy budynku mieszkalnego wchodzącego w skład gospodarstwa rolnego.

Działania takie mogą podejmować w oparciu o obowiązującą ustawę o ustroju rolnym.

W chwili obecnej trwają uzgodnienia o ustalenie lokalizacji warunków zabudowy dla ww. nieruchomości polegającej na budowie budynków mieszkalnego oraz gospodarczych w zabudowie siedliskowej (gospodarstwo rolne) na terenie działek ewidencyjnych nr 84/12, 84/13, 84/14 z dojazdem (dostępem do drogi publicznej) przez działkę 84/7 obr. W-46 przy ul. Brzezińskiej. Podjęte działania to warunek niezbędny do osiągnięcia warunków ekonomicznych i opłacalności gospodarstwa jednorodzinnego, (mapka poglądowa w załączniku). Obecna lokalizacja domu mieszkalnego wielorodzinnego usytuowanego blisko pasa drogi DK-72 w sąsiedztwie ronda, autostrady oraz obwodnicy sprawia, że warunki mieszkaniowe w tej lokalizacji są katastrofalne. Wnoszę o umożliwienie wybudowania domu przy gospodarstwie w głębi parceli. Jednocześnie informuję, iż obsługa gospodarstwa odbywać się będzie między innymi na terenie działki 84/7 obręb W-46, która została wydzielona w ramach podziału rolnego oraz realizacji spadku po Zmarłej mamie (...). Działania na wskazanym terenie mają na celu wyodrębnienie z gospodarstwa wielorodzinnego gospodarstw jednorodzinnych rodziny (...). Droga została pozytywnie zaopiniowana przez gestorów sieci w zakresie możliwości doprowadzenia do gospodarstw oraz domów niezbędnej infrastruktury. Należy zauważyć, że teren we wskazanej lokalizacji był w całości wskazywany dla zabudowy „Przemysłowej” przez okres lat 15 co uniemożliwiło i wstrzymywało rozwój gospodarstw rolnych rodziny (...).

Nadmieniam, iż procesy planistyczne proponowane przez MPU były przedmiotem spotkania w UMŁ. Zaprezentowaliśmy i wnioskowaliśmy wraz z sąsiadami, których tereny znajdują się w bliskim sąsiedztwie o uwzględnienie naszych wniosków. Jednocześnie prosimy o wskazanie podmiotów do współpracy przy realizacji zaplecza ekonomicznego dla funkcjonujących gospodarstw rolnych.”

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. Podstawą formułowania założeń i ustaleń Studium, a co za tym idzie również wskazania terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy, było przyjęte przez Radę Miejską w Łodzi stanowisko w sprawie modelu rozwoju przestrzennego Łodzi uwzględniającego konieczność ograniczenia nadmiernej suburbanizacji, która pociąga za sobą koszty nadmierne obciążające gminę. W ustaleniach Studium działki nr 84/12, 84/13 i 84/14 są zlokalizowane w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo). Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego przedmiotową nieruchomość pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy.

Uwaga nr 23

- wpłynęła 15 grudnia 2022 r.,
- dotyczy działki nr 84/2 z dojazdem (dostępem do drogi publicznej) przez działkę 84/7 w obrębie W-46 przy ul. Brzezińskiej 328.

Treść uwagi:

„Wnioskuje w zakresie przeznaczenia terenu

1. Podstawowe: Gospodarstwa rolne siedliskowe kształtowane w oparciu o ustawę o ustroju rolnym o powierzchni (1 h).
2. Uzupełniające usługi.
3. Zabudowa mieszkaniowa przeniesiona w głąb parceli.
4. Agrofotowoltaika w gospodarstwie rolnym.

Zaproponowana linia zabudowy przedstawiona w planie wskazująca tylko funkcje mieszkaniową jest dla nas nie do zaakceptowania. Uniemożliwia ona zabudowę w głąb parceli oraz rozbudowę siedliska o zabudowania gospodarcze i inwentarzowe.

Wnioskuje o jej przesunięcie i zmianę z funkcji mieszkaniowej na wiodącą rolniczo usługową z możliwością budowy budynku mieszkalnego wchodzącego w skład gospodarstwa rolnego. Działania takie mogą podejmować w oparciu o obowiązującą ustawę o ustroju rolnym. W chwili obecnej trwają uzgodnienia o ustalenie lokalizacji warunków zabudowy dla ww. nieruchomości o możliwość polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej wraz z magazynem na fragmencie działki ewidencyjnej nr 84/2 obr W-47 przy ul. Brzezińskiej, w oparciu o koncepcje jednoczesnej uprawy roli, produkcji energii elektrycznej, wykorzystywanej przy hodowli, bądź produkcji żywności. Jest to warunek niezbędny do osiągnięcia warunków ekonomicznych i opłacalności gospodarstwa jednorodzinnego, (mapka pogłądowa w załączniku).

Obecna lokalizacja domu mieszkalnego usytuowanego blisko pasa drogi DK.-72 w sąsiedztwie ronda, autostrady oraz obwodnicy sprawia, że warunki mieszkaniowe w tej lokalizacji są katastrofalne. Wnioskuje o umożliwienie wybudowania domu przy gospodarstwie w głębi parceli. Jednocześnie informuję, iż obsługa gospodarstwa odbywać się będzie między innymi na terenie działki 84/7 obręb W-46, która została wydzielona w ramach podziału rolnego oraz realizacji spadku po Zmarłej mamie (...). Działania na wskazanym terenie mają na celu wyodrębnienie z gospodarstwa wielorodzinnego gospodarstw jednorodzinnych rodziny (...). Droga została pozytywnie zaopiniowana przez gestorów sieci w zakresie możliwości doprowadzenia do gospodarstw oraz domów niezbędnej infrastruktury. Należy zauważyć, że teren we wskazanej lokalizacji był w całości wskazywany dla zabudowy „Przemysłowej” przez okres lat 15 co uniemożliwiło i wstrzymywało rozwój gospodarstw rolnych rodziny (...).

Nadmieniam, iż procesy planistyczne proponowane przez MPU były przedmiotem spotkania w UML. Zaprezentowaliśmy i wnioskowaliśmy wraz z sąsiadami, których tereny znajdują się w bliskim sąsiedztwie o uwzględnienie naszych wniosków. Jednocześnie prosimy o wskazanie podmiotów do współpracy przy realizacji zaplecza ekonomicznego dla funkcjonujących gospodarstw rolnych.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Południowa część działki nr 84/2 jest położona w terenie 7MN. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi lokalne stanowią przeznaczenie podstawowe tego terenu, zatem w zakresie przeznaczenia podstawowego ww. fragmentu nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową uwaga jest bezzasadna. Ponadto dla terenu 7MN jest dopuszczona lokalizacja mikroinstalacji zgodnie z art. 15 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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. Podstawą formułowania założeń i ustaleń Studium, a co za tym idzie również wskazania terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy, było przyjęte przez Radę Miejską w Łodzi stanowisko w sprawie modelu rozwoju przestrzennego Łodzi uwzględniającego konieczność ograniczenia nadmiernej suburbanizacji, która pociąga za sobą koszty nadmiernie obciążające gminę. W ustaleniach Studium pozostała część działki nr 84/2 jest zlokalizowana w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo). Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego przedmiotową nieruchomość pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy.

Należy również podkreślić, że obszar objęty projektem planu został wskazany w Studium jako strefa krajobrazu charakterystycznego – krajobrazu ruralistycznego siedlisk dawnej wsi Nowosolna. Dla tej strefy Studium ustala ochronę m.in. poprzez wyraźny podział przestrzenny zachowanych układów ruralistycznych na krajobraz siedliska wsi i krajobraz otwarty rozłogów pól, łąk, pastwisk, wraz z preferencją ich rolniczego użytkowania. Dopuszczenie w projekcie planu zabudowy, w tym systemami fotowoltaicznymi, byłoby sprzeczne z powyższą zasadą ochrony krajobrazu.

Uwaga nr 24

- wpłynęła 15 grudnia 2022 r.,

- dotyczy działek nr 84/9, 84/10, 84/11 z dojazdem (dostępem do drogi publicznej) przez działkę 84/7 w obrębie W-46 przy ul. Brzezińskiej 328.

Treść uwagi:

„*Wniosek-uwaga w zakresie przeznaczenia terenu*

1. Podstawowe: Gospodarstwa rolne siedliskowe kształtowane w oparciu o ustawę o ustroju rolnym o powierzchni (1 h).

2. Uzupełniające usługi.

3. Zabudowa mieszkaniowa przeniesiona w głąb parceli.

4. Agrofotowoltaika w gospodarstwie rolnym.

Zaproponowana linia zabudowy przedstawiona w planie wskazująca tylko funkcje mieszkaniową jest dla nas nie do zaakceptowania. Uniemożliwia ona zabudowę w głąb parceli oraz rozbudowę siedliska o zabudowania gospodarcze i inwentarzowe.

Wnioskuję o jej przesunięcie i zmianę z funkcji mieszkaniowej na wiodącą rolniczo usługową z możliwością budowy budynku mieszkalnego wchodzącego w skład gospodarstwa rolnego. Działania takie mogą podejmować w oparciu o obowiązującą ustawę o ustroju rolnym. W chwili obecnej trwają uzgodnienia o ustalenie lokalizacji warunków zabudowy dla ww. nieruchomości o możliwość polegającej na budowie budynków mieszkalnego oraz gospodarczych w zabudowie siedliskowej (gospodarstwo rolne) oraz farmy fotowoltaicznej o mocy do 1 MW na terenie działek ewidencyjnych nr 84/9, 84/10, 84/11 z dojazdem (dostępem do drogi publicznej) przez działkę 84/7 obr. W-46 przy ul. Brzezińskiej. Podjęte działania to warunek niezbędny do osiągnięcia warunków ekonomicznych i opłacalności gospodarstwa jednorodzinnego, (mapka poglądowa w załączniku). Obecna lokalizacja domu mieszkalnego wielorodzinnego usytuowanego blisko pasa drogi DK-72 w sąsiedztwie ronda, autostrady oraz obwodnicy sprawia, że warunki mieszkaniowe w tej lokalizacji są katastrofalne. Wnioskuję o umożliwienie wybudowania domu przy gospodarstwie w głębi parceli. Jednocześnie informuję, iż, obsługa gospodarstwa odbywać się będzie między innymi na terenie działki 84/7 obręb W-46, która została wydzielona w ramach podziału rolnego oraz realizacji spadku

po zmarłej mamie (...). Działania na wskazanym terenie mają na celu wyodrębnienie z gospodarstwa wielorodzinnego gospodarstw jednorodzinnych rodziny (...). Droga została pozytywnie zaopiniowana przez gestorów sieci w zakresie możliwości doprowadzenia do gospodarstw oraz domów niezbędnej infrastruktury. Należy zauważyć, że teren we wskazanej lokalizacji był w całości wskazywany dla zabudowy „Przemysłowej” przez okres lat 15 co uniemożliwiło i wstrzymywało rozwój gospodarstw rolnych rodziny (...).

Nadmieniam, iż procesy planistyczne proponowane przez MPU były przedmiotem spotkania w UMŁ. Zaprezentowaliśmy i wnioskowaliśmy wraz z sąsiadami, których tereny znajdują się w bliskim sąsiedztwie o uwzględnienie naszych wniosków. Jednocześnie proszę o wskazanie podmiotów do współpracy przy realizacji zaplecza ekonomicznego dla funkcjonujących gospodarstw rolnych.”

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. Podstawą formułowania założeń i ustaleń Studium, a co za tym idzie również wskazania terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy, było przyjęte przez Radę Miejską w Łodzi stanowisko w sprawie modelu rozwoju przestrzennego Łodzi uwzględniającego konieczność ograniczenia nadmiernej suburbanizacji, która pociąga za sobą koszty nadmiernie obciążające gminę. W ustaleniach Studium działki nr 84/9, 84/10 i 84/11 są zlokalizowane w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo). Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego przedmiotową nieruchomość pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy.

Należy również podkreślić, że obszar objęty projektem planu został wskazany w Studium jako strefa krajobrazu charakterystycznego – krajobrazu ruralistycznego siedlisk dawnej wsi Nowosolna. Dla tej strefy Studium ustala ochronę m.in. poprzez wyraźny podział przestrzenny zachowanych układów ruralistycznych na krajobraz siedliska wsi i krajobraz otwarty rozłogów pól, łąk, pastwisk, wraz z preferencją ich rolniczego użytkowania. Dopuszczenie w projekcie planu zabudowy, w tym systemami fotowoltaicznymi, byłoby sprzeczne z powyższą zasadą ochrony krajobrazu.

Uwaga nr 25

- wpłynęła 15 grudnia 2022 r.,

- dotyczy działek nr 84/6, 84/8 i 84/7 w obrębie W-46 przy ul. Brzezińskiej 328.

Treść uwagi:

„Wnioskuje w zakresie przeznaczenia terenu

1. Podstawowe: Gospodarstwa rolne siedliskowe kształtowane w oparciu o ustawę o ustroju rolnym o powierzchni (1 ha).

2. Uzupełniające usługi.

3. Zabudowa mieszkaniowa przeniesiona w głąb parceli.

Zaproponowana linia zabudowy przedstawiona w planie wskazująca tylko funkcje mieszkaniową jest dla nas nie do zaakceptowania. Uniemożliwia ona zabudowę w głąb parceli oraz rozbudowę siedliska o zabudowania gospodarcze i inwentarzowe.

Wnoszę o jej przesunięcie i zmianę z funkcji mieszkaniowej na wiodącą rolniczo usługową z możliwością budowy budynku mieszkalnego wchodzącego w skład gospodarstwa rolnego. Działania takie mogą podejmować w oparciu o obowiązującą ustawę o ustroju rolnym. W chwili obecnej trwają uzgodnienia dotyczące uzyskania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynków: mieszkalnego oraz gospodarczych w zabudowie siedliskowej (gospodarstwo rolne) na terenie działek ewidencyjnych nr 84/6, 84/8, oraz 84/7 obr. W-46 przy ul. Brzezińskiej 328, (mapka poglądowa w załączniku).

Obecna lokalizacja domu mieszkalnego usytuowanego blisko pasa drogi DK-72 w sąsiedztwie ronda, autostrady oraz obwodnicy sprawia, że warunki mieszkaniowe w tej lokalizacji są katastrofalne. Uwaga dotyczy umożliwienia wybudowania domu przy gospodarstwie w głębi parceli, natomiast w obecnej siedli domu oraz zabudowaniach inwentarzowych wraz z terenem przyległym funkcji usług. Jednocześnie informuję, iż obsługa gospodarstwa odbywać się będzie między innymi na terenie działki 84/7 obręb W-46, która została wydzielona w ramach podziału rolnego oraz realizacji spadku po zmarłej mamie (...). Działania na wskazanym terenie mają na celu wyodrębnienie z gospodarstwa wielorodzinnego gospodarstw jednorodzinnych rodziny (...). Droga została pozytywnie zaopiniowana przez gestorów sieci w zakresie możliwości doprowadzenia do gospodarstw oraz domów niezbędnej infrastruktury. Należy zauważyć, że teren we wskazanej lokalizacji był w całości wskazywany dla zabudowy „Przemysłowej” przez okres lat 15 co uniemożliwiło i wstrzymywało rozwój gospodarstw rolnych rodziny (...).

W naszym obecnie funkcjonującym gospodarstwie nie zinwentaryzowano budynków wchodzących w jego skład (nie uwzględniono tego stanu w studium i w projekcie planu) Nadmieniam, iż procesy planistyczne proponowane przez MPU były przedmiotem spotkania w UME. Zaprezentowaliśmy i wnioskowaliśmy wraz z sąsiadami, których tereny znajdują się w bliskim sąsiedztwie o uwzględnienie naszych wniosków. Jednocześnie prosimy o wskazanie podmiotów do współpracy przy realizacji zaplecza ekonomicznego dla funkcjonujących gospodarstw rolnych.”

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. Podstawą formułowania założeń i ustaleń Studium, a co za tym idzie również wskazania terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy, było przyjęte przez Radę Miejską w Łodzi stanowisko w sprawie modelu rozwoju przestrzennego Łodzi uwzględniającego konieczność ograniczenia nadmiernej suburbanizacji, która pociąga za sobą koszty nadmierne obciążające gminę. W ustaleniach Studium działka nr 84/8 oraz północna część działek nr 84/6 i 84/7 są zlokalizowane w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo). Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego przedmiotową nieruchomość pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy.

Ustalenia planu nie kolidują z przepisami ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, która jest aktem prawnym wyższego rzędu. Należy podkreślić, że istniejące gospodarstwa rolne po wejściu w życie planu będą miały możliwość funkcjonowania, a zlokalizowana na nich zabudowa będzie mogła być przebudowywana, rozbudowywana i nadbudowywana zgodnie z ustaleniami planu.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Marcin GOŁASZEWSKI

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 2023 r.

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

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

- wydzielenie i wykup terenu pod realizację nowych i poszerzenie istniejących dróg publicznych,
- budowa bądź przebudowa dróg publicznych, w tym: jezdni, chodników, dróg rowerowych, nawierzchni pieszo-jezdnych i sieci oświetlenia ulicznego,
- uzbrojenie terenu w sieć wodociągową, kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz sieć oświetlenia ulicznego.

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

Finansowanie będzie się opierało o budżet gminy, z wykorzystaniem funduszy strukturalnych Unii Europejskiej oraz środków Funduszu Ochrony Środowiska, a także innych możliwych do pozyskania środków zewnętrznych.

Niniejszy załącznik nie zawiera obciążeń miasta z tytułu odszkodowań w trybie art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Marcin GOŁASZEWSKI

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Łodzi

z dnia 2023 r.

Zalacznik4.gml

Rada Miejska w Łodzi na podstawie art. 67a ust. 3 ustawy 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 autostrady A1 oraz ulic Brzezińskiej i Wiączyńskiej - wschodniej części osiedla Nowosolna.

Projekt planu (wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko” i „Prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego”) został opracowany na podstawie uchwały Nr L/1540/21 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 17 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie autostrady A1 oraz ulic Brzezińskiej i Wiączyńskiej - wschodniej części osiedla Nowosolna. Powierzchnia obszaru objętego ustaleniami planu wynosi ok. 96,8 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 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.

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 w układach ulicowych (PM) oraz tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane przyrodniczo (O). Wyznaczona została także strefa pasów ochronnych, w tym zieleni izolacyjnej, na granicy z sąsiadującym z obszarem opracowania terenem aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości (AGI*).

Celem prac planistycznych było określenie zasięgu terenów przeznaczonych pod urbanizację oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenów wynikających w znacznym stopniu z unikatowego układu przestrzennego osiedla Nowosolna oraz usprawnienie jego obsługi komunikacyjnej. W planie, kierując się zasadami zrównoważonego rozwoju, wyznaczono zasięg terenów inwestycyjnych: przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług, usługowo-mieszkaniową, a także terenów otwartych, których ochrona przed urbanizacją jest niezbędna dla zachowania unikatowych walorów przyrodniczych i krajobrazowych osiedla. W planie wyznaczono również teren infrastruktury kanalizacyjnej służący do m.in. regulacji przepływów i ochronie przed powodzią.

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. Przesłankami zastosowania niniejszej skali jest relatywnie 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, 1846, 2185 i 2747).

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 obszaru oraz polityką przestrzenną Miasta wyrażoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, precyzujące założenia urbanistyczne dla jego funkcjonowania oraz szanujące warunki krajobrazowe i środowiskowe (ochrona naturalnego obniżenia dolinnego rzeki Miazgi, tereny otwarte),

b) określenie 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) ochronę krajobrazu poprzez podporządkowanie nowego sposobu zagospodarowania walorom zagospodarowania dla obszaru osiedla Nowosolna poprzez zachowanie charakterystycznych cech: układ sieci ulic (promienisty układ ulic odchodzących od placu oraz obwodnicowy układ wpisujący się w przebieg granic działek zgodny z własnościowym podziałem), zachowanie czytelności charakterystycznych podziałów własnościowych, ciągłość i spójność przestrzenna krajobrazu otwartego doliny rzeki Miazgi, wyraźny podział przestrzenny zachowanego układu ruralistycznego na krajobraz siedliska dawnej wsi i krajobraz otwarty;

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

a) ustalenie ograniczeń w zakresie wykorzystywania terenów,

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

c) ustalenie przeznaczenia gruntów leśnych oraz ograniczenie przeznaczania gruntów rolnych na funkcje nierolnicze;

3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:

a) uwzględnienie zabytków archeologicznych wraz ze strefami ochrony archeologicznej,

b) nieokreślenie zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na fakt, że nie występują one w obszarze objętym przystąpieniem do sporządzenia planu;

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 oraz obiektów przekraczających powierzchnie ograniczające lotniska;

5) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne 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 inwestycje celu publicznego 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:

- 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 2022 r. poz. 1029, 1260, 1261, 1783, 1846, 2185 i 2687), w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi,

- udostępnienie projektu planu do wglądu w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu zarówno w siedzibie jak i na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi,

- zorganizowanie i przeprowadzenie dyskusji publicznej,

- umożliwienie składania wniosków do planu i uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu,

- 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, 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 powiązanego z zewnętrznym układem komunikacyjnym;

2) zróżnicowanie struktury funkcjonalnej poprzez wprowadzenie terenu zabudowy usługowo-mieszkaniowej oraz 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 uzupełnianie istniejącej zabudowy, tak aby zminimalizować transportochłonność układu przestrzennego;

4) uwzględnienie obiektów budowlanych związanych z obsługą komunikacji zbiorowej w ramach przeznaczenia terenów dróg publicznych, celem umożliwienia obsługi komunikacyjnej obszaru.

4. W projekcie planu nie ustalono szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wynikających z występowania istniejącej sieci wodociągowej. Podejmując decyzję Prezydent Miasta zważył interes Miasta, gestora sieci infrastruktury technicznej oraz interesy prywatne właścicieli poszczególnych nieruchomości. Przepis art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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. 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 przyjęta uchwałą Nr LXXIX/2113/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 listopada 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, nie przewiduje konieczności aktualizacji ustaleń Studium w odniesieniu do obszaru objętego projektem planu. W związku z powyższym projekt planu jest zgodny z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności Studium. Podtrzymane zostają 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. 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.

DYREKTOR
Miejskiego Zarządu Urbanistycznej w Łodzi

Magdalena Jędrzejewska

Łódź, 09 stycznia 2023 r.

DFP-Bd-II.3024.2.2023

Pani
Magdalena Talar-Wiśniewska
Dyrektor
Miejskiej Pracowni
Urbanistycznej w Łodzi

W związku z przesłanym do zaopiniowania, przy piśmie znak MPU.ZP4.46.273.2022.DM.MaK z dnia 30 grudnia 2022 r., projektem uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie autostrady A1 oraz ulic Brzezińskiej i Wiączyńskiej – wschodniej części osiedla Nowosolna, informuję, iż przyjmuję do wiadomości przedstawioną prognozę skutków finansowych.

Z uwagi na fakt, iż skutki finansowe uchwalenia w/w planu stanowią ujemny wynik finansowy na poziomie ok. (-) 8,94 mln. zł, wszelkie działania wynikające z realizacji planu powinny być zgłaszane przez merytoryczne jednostki organizacyjne UMŁ z odpowiednim wyprzedzeniem.

Krzysztof MĄCZKOWSKI