

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Feliksińskiej, Wieńcowej i Przylesie do terenów kolejowych.

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 2024 r. poz. 609 i 721) 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 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), Rada Miejska w Łodzi

uchwała, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Feliksińskiej, Wieńcowej i Przylesie do terenów kolejowych, zwanego dalej „planem”, wraz z integralnymi jej częściami w postaci:

- 1) rysunku planu wykonanego 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. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego, w planie nie określa się:

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

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

- 1) dach płaski – dach o spadkach połąci do 15°;
- 2) elewacja frontowa – elewację budynku znajdującą się od strony przestrzeni publicznej;
- 3) front działki – odcinek granicy działki budowlanej przylegający do drogi publicznej, drogi wewnętrznej 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, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;

- 5) linia rozgraniczająca – wyznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) linia zabudowy nieprzekraczalna – wyznaczoną na rysunku planu linię określającą 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 nadwieszonych, takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, ogniomur,
 - c) tarasów, werand,
 - d) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,
 - e) zewnętrznych warstw izolacji termicznej, okładzin oraz zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe – wyłącznie w przypadku zabudowy istniejącej;
- 7) podniesienie standardów jakości użytkowania – działania budowlane przy budynkach istniejących obejmujące dobudowę: ciągów komunikacji pionowej, łączników między budynkami, tarasów, werand, ogrodów zimowych;
- 8) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Łodzi;
- 9) 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, przy czym wymóg ten nie obowiązuje w przypadku realizacji dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej i wód powierzchniowych,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe na danej działce, a w przypadku dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej i wód powierzchniowych – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe w danym terenie;
- 10) 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);
- 11) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, oznaczone numerem i symbolem;
- 12) uchwała – niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi;
- 13) ustawa – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 14) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 15) wskaźnik powierzchni zabudowy – udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty pionowe części naziemnych wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 16) wysokość zabudowy – określoną w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzoną od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków – do najwyższego punktu połączenia dachu;
- 17) 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.

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

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) w zakresie kształtowania standardów zagospodarowania i użytkowania terenów:
 - a) zachowanie i ochronę terenów otwartych i leśnych wchodzących w skład systemu przyrodniczego miasta Łodzi,
 - b) zachowanie i ochronę zabytku znajdującego się w obszarze objętym planem;
- 2) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy – dla obiektów budowlanych określa się maksymalną wysokość zabudowy – 30,0 m, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej.

§ 6. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należy teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDL, polegające na nakazie stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

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

- 1) zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem dróg, przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej, melioracji i zalesień,
 - b) punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;
- 3) w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu oraz zieleni:
 - a) nakaz zapewnienia ciągłości korytarza ekologicznego, wskazanego na rysunku planu, w zakresie swobodnego przepływu mas powietrza oraz migracji roślin i zwierząt,
 - b) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień nadwodnych z wyjątkiem działań wynikających z potrzeby zapewnienia przepływu wód powierzchniowych, a także budowy, odbudowy, utrzymania i remontów lub napraw urządzeń wodnych oraz prawidłowego funkcjonowania infrastruktury technicznej;
- 4) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków – nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:
 - a) doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej do terenu przeznaczonego 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:
 - a) nakaz utrzymania istniejących cieków jako cieków otwartych,
 - 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,
 - d) 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,
 - e) zakaz stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód;
- 6) 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;

- 7) w zakresie ochrony powietrza – zakaz stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję spalin przekraczającą dopuszczalne normy;
- 8) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zlokalizowaną w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami RN-ZN oraz ZN zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
 - b) istniejącą zabudowę zagrodową zlokalizowaną w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami RN-ZN oraz ZN zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy zagrodowej” w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
 - c) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1MNW-U zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 9) 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 budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa.

§ 8. Wskazuje się oznaczony na rysunku planu pomnik przyrody, ustanowiony rozporządzeniem Nr 12/91 Wojewody Łódzkiego z dnia 16 grudnia 1991 r. w sprawie uznania niektórych twórców przyrody na terenie województwa łódzkiego za pomniki przyrody i ochrony tych pomników (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 11, poz. 235), dla którego zasady ochrony określają przepisy odrębne.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, wskazuje się zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków (dawną willę Andreasa Kaufmanna przy ul. Wieńcowej 30/32), dla którego ustala się ochronę poprzez nakaz zachowania elementów i parametrów zabytku podlegających ochronie wymienionych w ustaleniach szczegółowych.

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

§ 11. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego:

- 1) ograniczenia sytuowania budowli i budynków – na obszarze oznaczonym na rysunku planu jako strefa "A";
- 2) ograniczenia w wykonywaniu robót ziemnych – na obszarze oznaczonym na rysunku planu jako strefa "B";
- 3) ograniczenia w sytuowaniu drzew i krzewów – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

§ 12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) element układu ponadregionalnego – teren autostrady, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDA (autostrada A1);
- 2) obsługę komunikacyjną oraz połączenie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowią:

- a) teren drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL (ul. Wieńcowa),
- b) drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu,
- c) drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne położone poza granicą obszaru objętego planem miejscowym.

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

- 1) wyposażenie terenów w infrastrukturę techniczną w oparciu o istniejące systemy, ich przebudowę, a także budowę nowych systemów;
- 2) nakaz lokalizacji infrastruktury technicznej jako podziemnej, z wyłączeniem napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 110 kV lub wyższym, stacji transformatorowych oraz elementów infrastruktury technicznej, które jedynie jako nadziemne mogą pełnić swoje funkcje.

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

- 1) podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę – magistrala wodociągowa biegnąca równolegle do ul. Rokicińskiej;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków – Kolektor VII;
- 3) podstawowy odbiornik nadmiaru wód opadowych i roztopowych – zagospodarowane w miejscu powstawania;
- 4) podstawowe źródło zaopatrzenia w gaz – gazociąg średniego ciśnienia Dn 63 zlokalizowany w ul. Dworcowej;
- 5) podstawowe źródło zaopatrzenia w energię elektryczną – Rejonowy Punkt Zasilania EC-4 110/15 kV.

§ 14. Ustala się granicę terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, którą stanowi wskazana na rysunku planu linia rozgraniczająca teren autostrady, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDA.

§ 15. Ustala się granicę terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, którą stanowi wskazana na rysunku planu linia rozgraniczająca teren drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL.

§ 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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNW-U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren infrastruktury technicznej – z wyłączeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, wskazuje się zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków (dawna letniskowa willa Andreasa Kaufmanna przy ul. Wieńcowej 30/32) wraz z elementami budynku i parametrami podlegającymi ochronie:

1) fasada:

- a) ukształtowanie: układ kompozycji elewacji, ryzality, werandy, balkony, balustrady,
- b) detal architektoniczny: elementy snycerskie, drewniane okiennice;

2) elewacja tylna:

- a) ukształtowanie: układ kompozycji elewacji, ryzality, werandy, balkony, balustrady,
- b) detal architektoniczny: elementy snycerskie, drewniane okiennice;

3) ukształtowanie bryły budynku:

- a) geometria dachu oraz jego kształt – dach czterospadowy,
- b) wysokość zabudowy.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 20%,
- b) intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych – minimum 0,02, maksimum 0,25,
- c) intensywność zabudowy dla kondygnacji podziemnych – maksimum 0,1,
- d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 55%,
- e) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych:
 - dla mieszkań w budynkach mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych – 1 stanowisko na każde mieszkanie,
 - dla usług – 1 stanowisko na każde 200 m² powierzchni użytkowej,
- f) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla rowerów – minimum 1 stanowisko na każde 200 m² powierzchni użytkowej usług,
- g) 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,
- h) wymaganą liczbę miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów należy określać:
 - proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrągląc w górę do kolejnej liczby całkowitej,
 - poprzez sumowanie ilości miejsc parkingowych dla równoczesnego użytkowania dla obiektów wielofunkcyjnych, zgodnie z wymogami określonymi w tiret pierwsze;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – maksimum 11 m, z zastrzeżeniem strefy „W”, dla której wysokość zabudowy wynosi maksimum 6 m,
 - budynków usługowych, gospodarczych i garaży – maksimum 6 m,
- b) geometria dachów – dwuspadowe o symetrycznym układzie połączy i jednakowym kącie nachylenia do 35°;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji – zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej i większej niż 200 m²;

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

- a) nakaz stosowania nie więcej niż trzech materiałów wykończeniowych dla ścian spośród: tynku, kamienia naturalnego, betonu architektonicznego, metalu, włókno-cementu, ceramiki budowlanej, drewna, szkła bezbarwnego lub w odcieniach szarości,
- b) nakaz stosowania nie więcej niż trzech kolorów dla ścian dla powierzchni malowanych, struktur barwionych oraz naturalnej kolorystyki zastosowanych materiałów wykończeniowych,
- c) dla dachów innych niż płaskie – nakaz stosowania pokrycia wyłącznie w postaci:
 - blachy dachowej lub materiału bitumicznego w kolorze brązowym, grafitowym lub naturalnym,
 - dachówki w kolorze brązowym, szarym lub grafitowym,
 - szkła,
 - urządzeń fotowoltaicznych;

5) w zakresie lokalizowania urządzeń technicznych:

- a) zakaz umieszczania na elewacjach frontowych elementów technicznego wyposażenia budynków, takich jak: klimatyzatory, anteny, przewody kominowe, za wyjątkiem instalacji służących iluminacji budynków,

- b) zakaz umieszczania na połaciach dachowych widocznych od strony terenów przestrzeni publicznych urządzeń technicznych służących wentylacji i klimatyzacji oraz masztów telekomunikacyjnych,
 - c) dopuszczenie umieszczania skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej na elewacjach frontowych lub ogrodzeniach, wyłącznie jako wbudowanych w ścianę lub ogrodzenie oraz pod warunkiem zastosowania kolorystyki dla widocznej części skrzynek odpowiadającej barwie elewacji lub ogrodzenia, w które są wbudowane, lub w kolorze grafitowym odpowiadającym barwie 7016 w systemie RAL lub w kolorze, który określają przepisy odrębne,
 - d) dopuszczenie zakładania na obiektach budowlanych usytuowanych przy granicy z terenami dróg publicznych znaków i sygnałów drogowych lub innych urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, urządzeń służących do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, a także urządzeń niezbędnych do korzystania z nich, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) powierzchnię działki – minimum 1500 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 15 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – w zakresie od 75° do 90° z tolerancją 3°.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1L do 5L obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren lasu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren infrastruktury technicznej – wyłącznie w zakresie istniejącej infrastruktury.

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

- 1) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) dopuszczenie remontu i przebudowy istniejącej infrastruktury technicznej;
- 4) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 8,0 m.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1RN-ZN do 4RN-ZN obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren infrastruktury technicznej – z wyłączeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,
 - c) teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - d) teren lasu.

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

- 1) zasady lokalizacji obiektów i funkcji – zakaz lokalizacji budynków;
- 2) dla zabudowy istniejącej dopuszczenie remontu, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy na następujących warunkach:
 - a) powierzchnia zabudowy dla budynków:
 - mieszkalnych – maksimum 150 m²,
 - gospodarczych i garaży w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – łącznie maksimum 50 m²,
 - gospodarczych, inwentarskich i garaży w zabudowie zagrodowej – łącznie maksimum 500 m²,
 - b) wysokość zabudowy dla budynków:
 - mieszkalnych – maksimum 10,5 m,
 - gospodarczych i garaży w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – maksimum 4,5 m,
 - gospodarczych, inwentarskich i garaży w zabudowie zagrodowej – maksimum 8 m,

- c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie;
- 3) zakaz realizacji zalesień w granicach korytarza ekologicznego oznaczonego na rysunku planu.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 3000 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 15 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – w zakresie od 75° do 90° z tolerancją 3°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni naturalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren infrastruktury technicznej – z wyłączeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,
 - c) teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - d) teren lasu.

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

- 1) zasady lokalizacji obiektów i funkcji – zakaz lokalizacji budynków;
- 2) dla zabudowy istniejącej dopuszczenie remontu, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy na następujących warunkach:
 - a) powierzchnia zabudowy dla budynków:
 - mieszkalnych – maksimum 150 m²,
 - gospodarczych i garaży w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – łącznie maksimum 50 m²,
 - gospodarczych, inwentarskich i garaży w zabudowie zagrodowej – łącznie maksimum 500 m²,
 - b) wysokość zabudowy dla budynków:
 - mieszkalnych – maksimum 10,5 m,
 - gospodarczych i garaży w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – maksimum 4,5 m,
 - gospodarczych, inwentarskich i garaży w zabudowie zagrodowej – maksimum 8 m,
 - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie;
- 3) dopuszczenie, o którym mowa w pkt 2 nie dotyczy budynków położonych w granicach korytarza ekologicznego, wskazanego na rysunku planu;
- 4) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 8,0 m;
- 5) zakaz realizacji zalesień w granicach korytarza ekologicznego oznaczonego na rysunku planu.

4. 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 – w zakresie od 75° do 90° z tolerancją 3°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren telekomunikacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren infrastruktury technicznej – z wyłączeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,
 - c) teren lasu.

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

- 1) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu wspierania rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) maksymalną wysokość obiektów budowlanych – 45,0 m.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 100 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 8 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – w zakresie od 75° do 90° z tolerancją 3°.

§ 22. 1. Dla terenów komunikacji drogowej publicznej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDA i 1KDL obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) 1KDA – teren autostrady,
 - b) 1KDL – teren drogi lokalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren infrastruktury technicznej – z wyłączeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami.

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

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDA:
 - a) klasę A – autostrada,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 100,4 m do 143,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL – ulicy Wieńcowej:
 - a) klasę L – lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,8 m do 19,7 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

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

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

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


 DYREKTOR
 DEPARTAMENTU PLANOWANIA
 I ROZWOJU GOSPODARSTWA
 MIASTA ŁODZI
 Robert Kowalik
 ZASTĘPCA DYREKTORA
 Biura Architekta Miasta


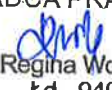


 Beata Kłoczniak
 RADCA PRAWNY

 Hubert Brzezinski
 Łd-M-1557

Projektodawcą jest
Prezydent Miasta Łodzi

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Bartosz DOMASZEWICZ


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

 Regina Wojas
 Łd - 940
 20.05.24
 DYREKTOR
 Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi

 Magdalena Talar-Wisniewska
 Łd. OŚ.Łdz
 KIEROWNIK
 Oddziału Legalityjnego

 Tomasz Urtaś
 20.05.2024r.

PROJEKTANT

 Greta Świt
 21.05.2024
 KILKOMISJA PLANOWANIA I ROZWOJU GOSPODARSTWA MIASTA ŁODZI

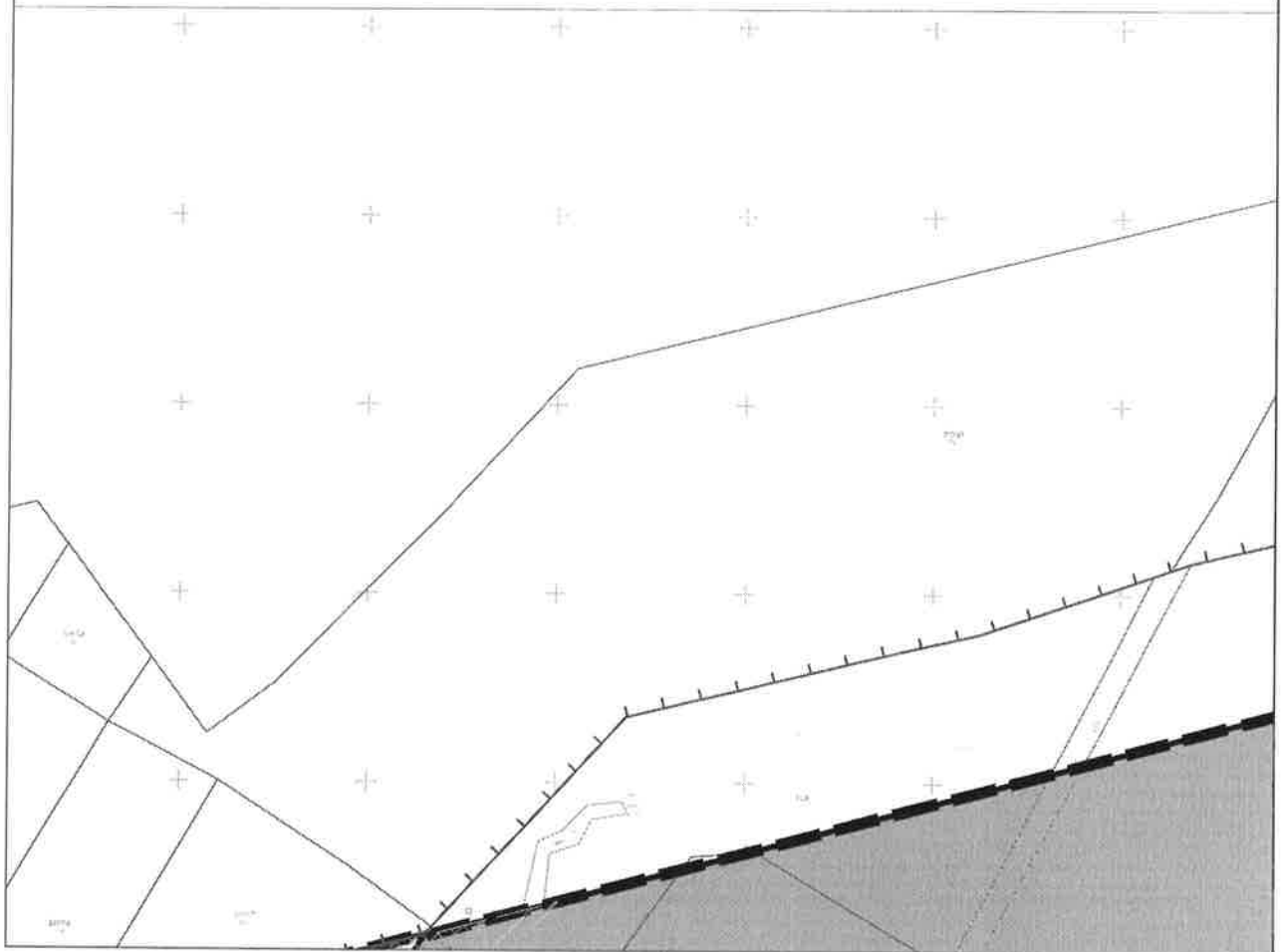
 mgr inż. arch. Dariusz Meksa
 21.05.2024

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSF POŁOŻONEJ W REJONIE ULI



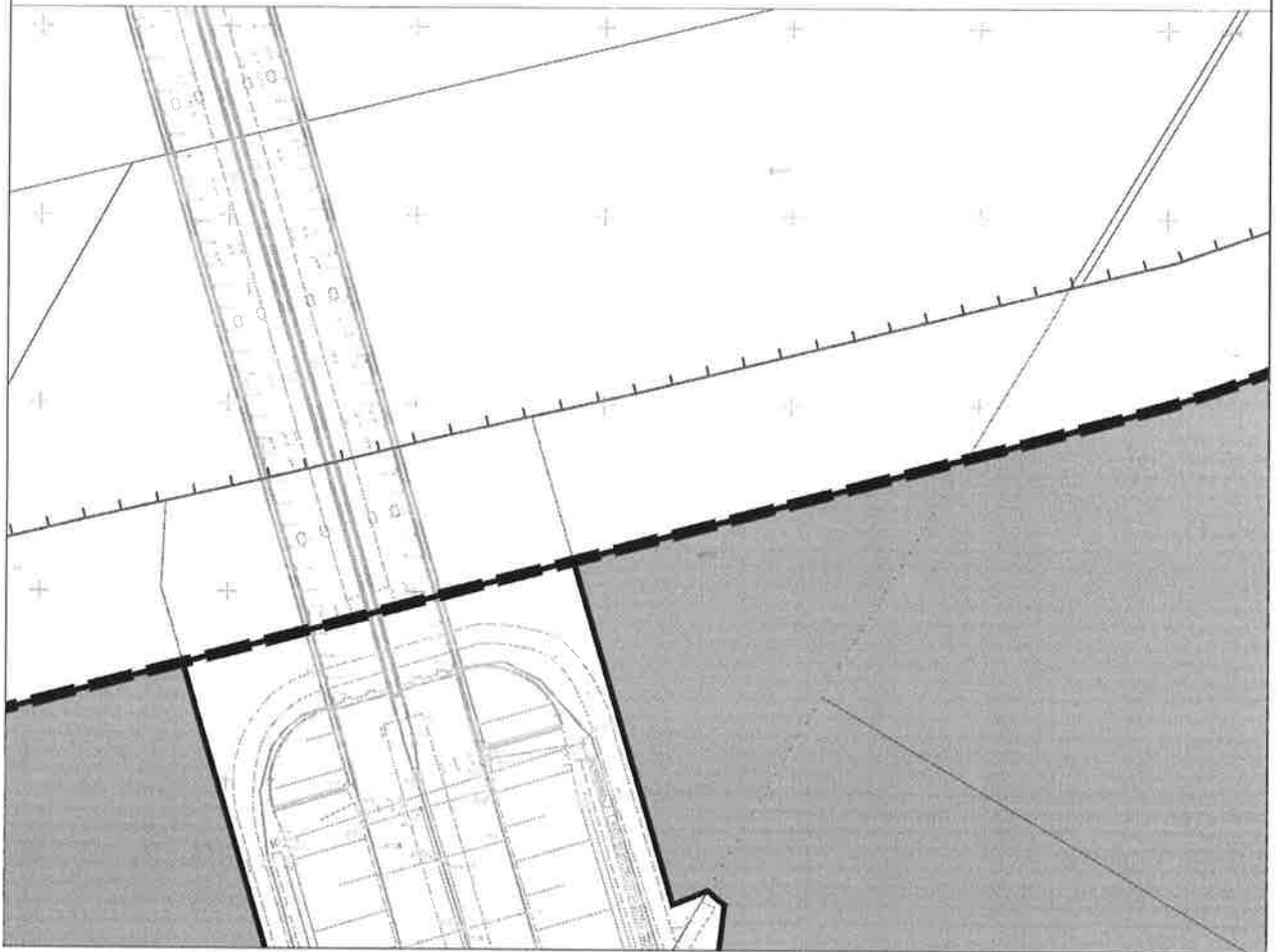
ARKUSZ 1

ODAROWANIA PRZESTRZENNEGO C: FELIKSIŃSKIEJ, WIĘNCOWEJ I PR

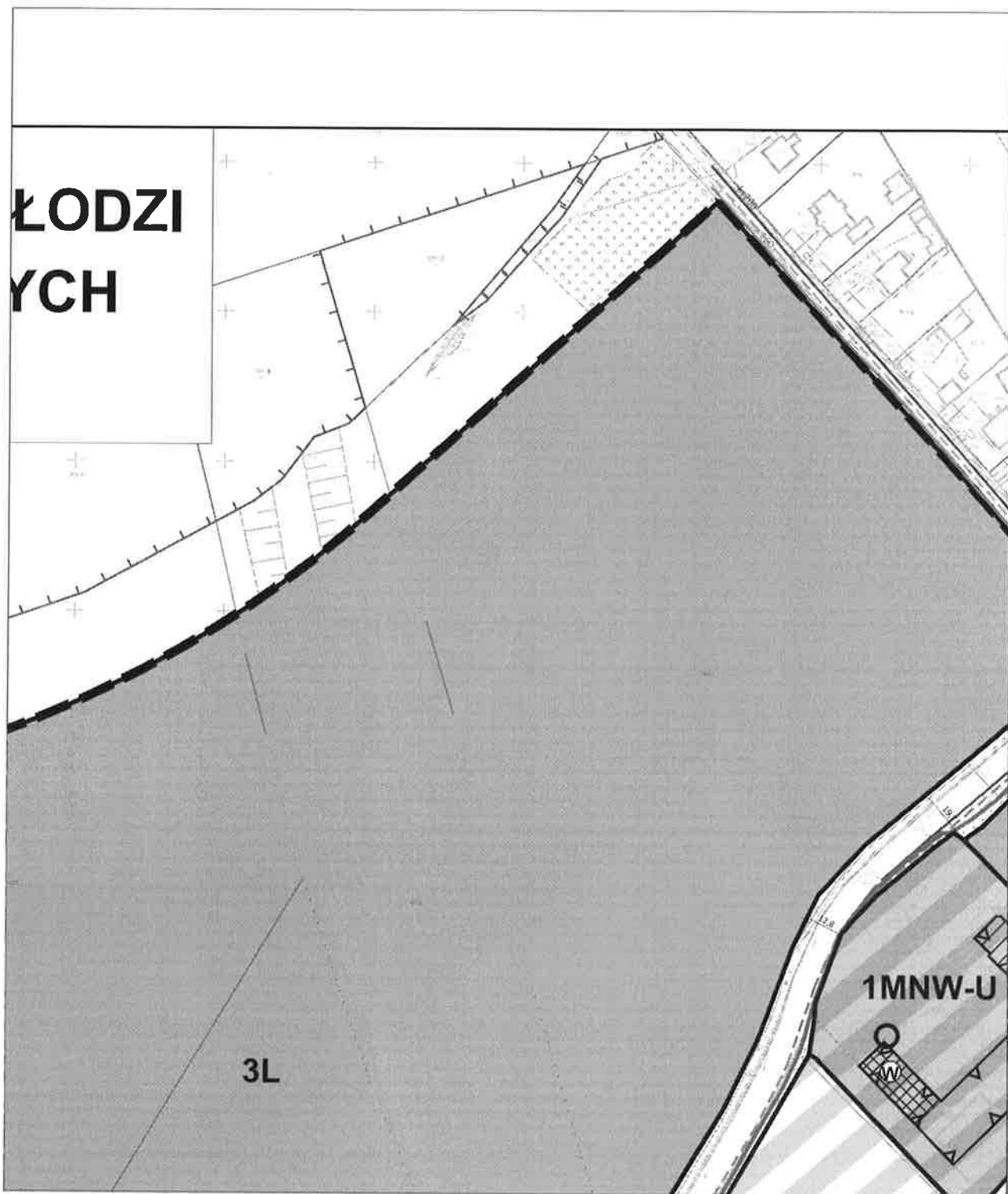


ARKUSZ 2

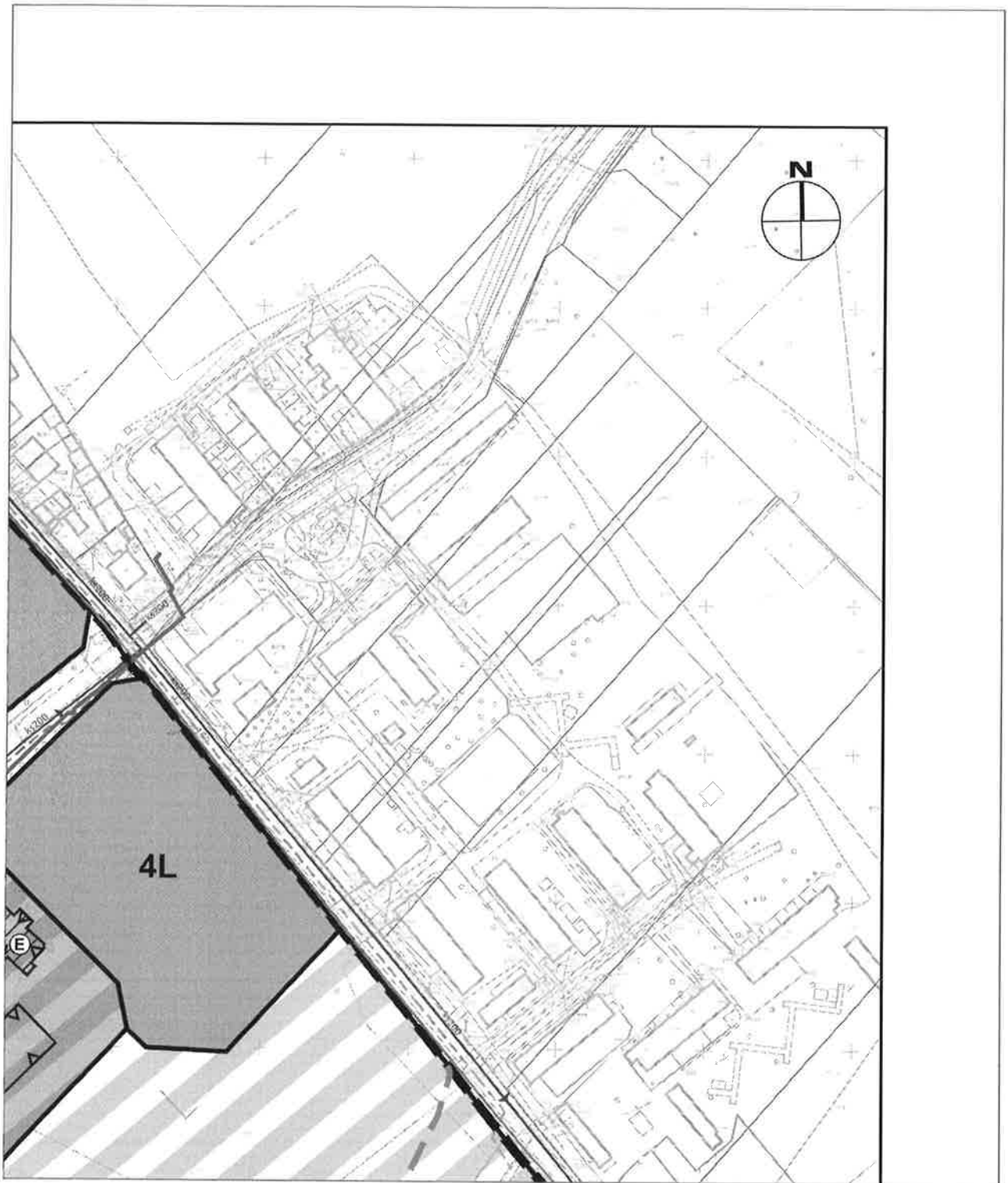
DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA PRZYLESIE DO TERENÓW KOLEJOWYCH



ARKUSZ 3



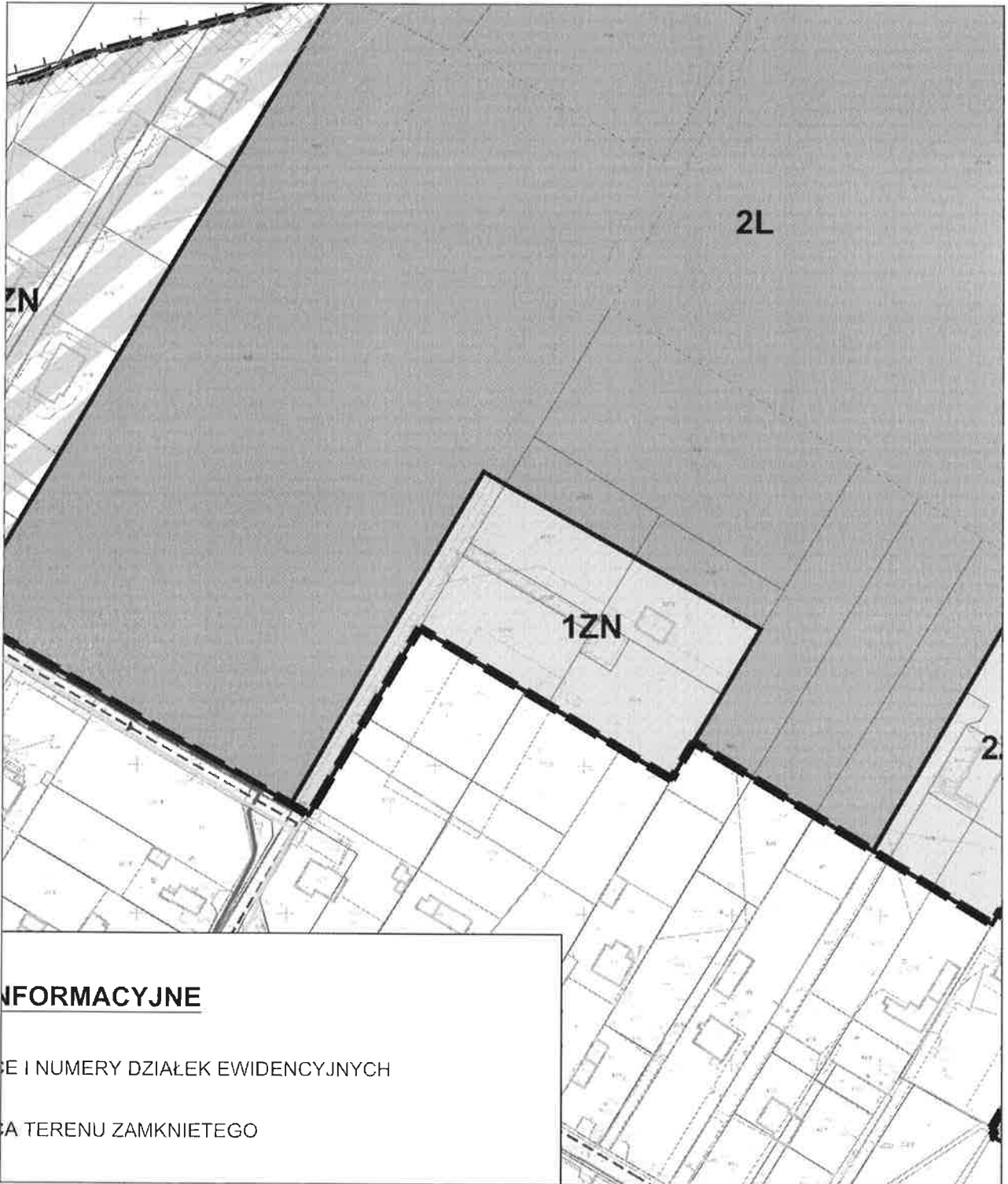
ARKUSZ 4



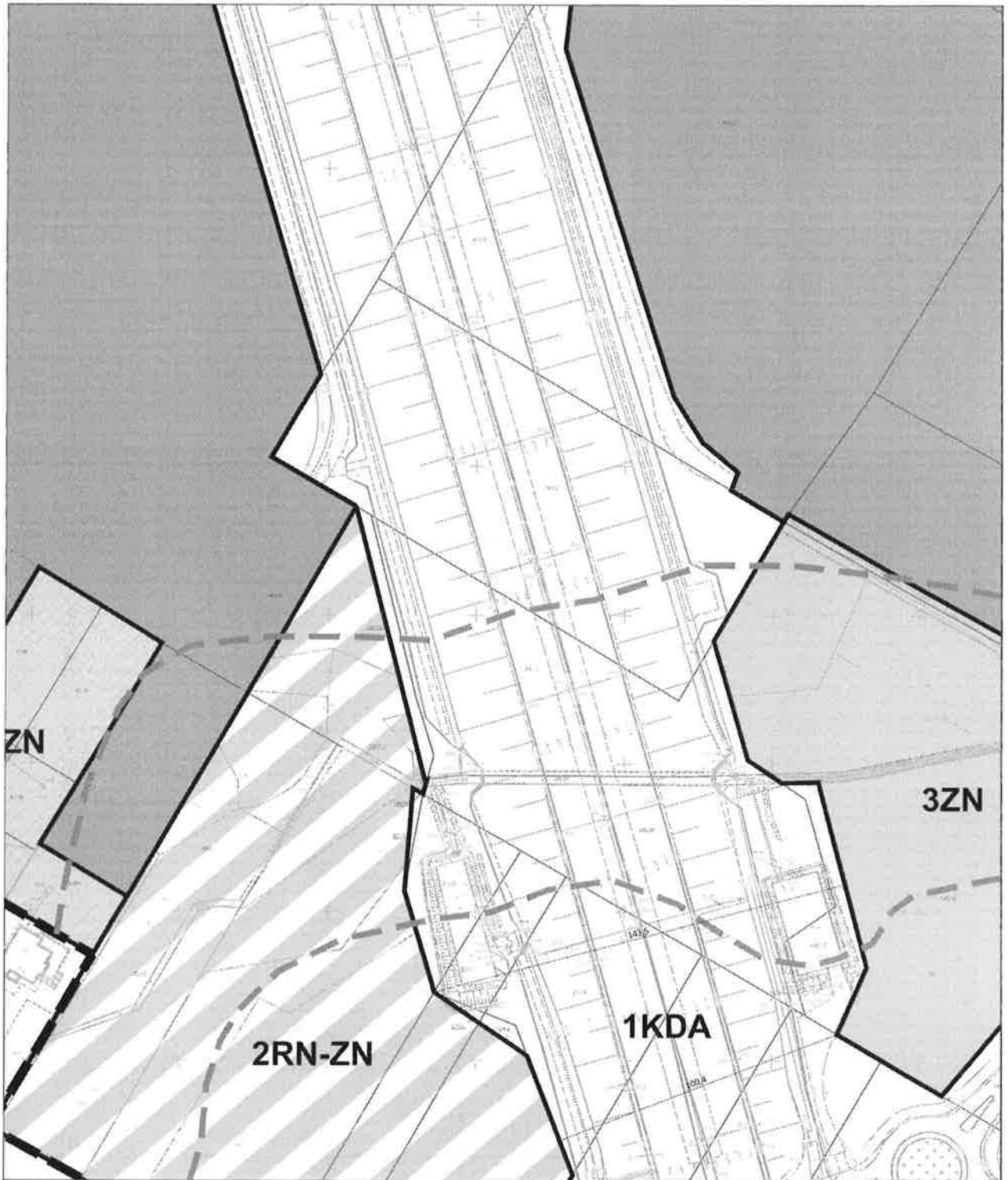
ARKUSZ 5



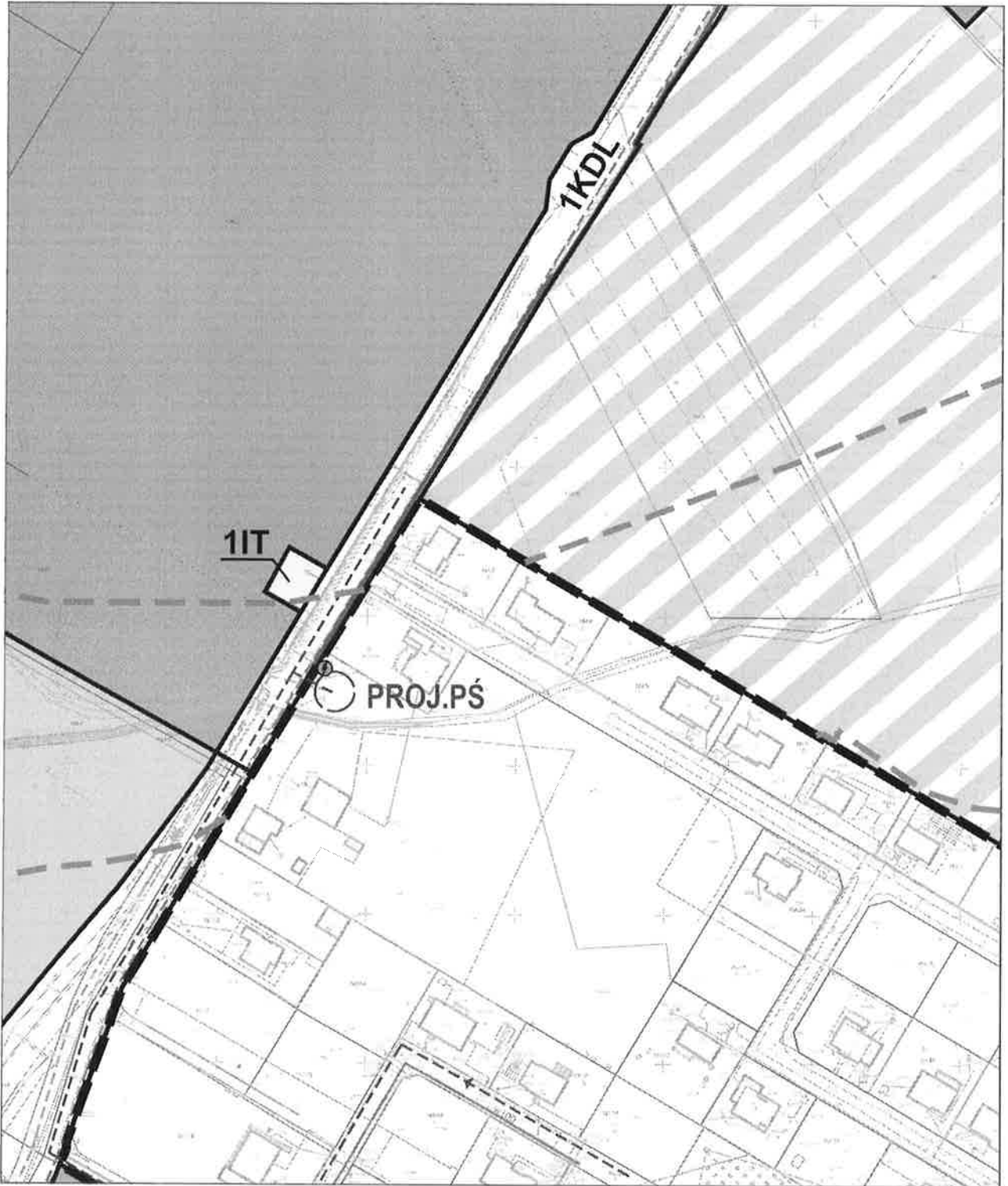
ARKUSZ 6



ARKUSZ 7



ARKUSZ 8



ARKUSZ 9



ARKUSZ 10

	LINIA ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNA		WODOCIĄG
	STREFA RÓŻNIĄCA SIĘ WSKAŹNIKAMI ZAGOSPODAROWANIA TERENU		POSTULACJA
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG		PRZEPŁYTKA
	TEREN TELEKOMUNIKACJI		POSTULACJA
	TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY LUB ZIELENI NATURALNEJ		KANAŁY
	TEREN LASU		POSTULACJA
	TEREN ZIELENI NATURALNEJ		POSTULACJA
	TEREN AUTOSTRADY		POSTULACJA
	TEREN DROGI LOKALNEJ		KABEL
	KORYTARZ EKOLOGICZNY		ISTNIEJĄCY
			GAZOCIĄG

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

	ZABYTEK OBJĘTY OCHRONĄ W PLANIE - WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW	OBSZAR OBJĘTY PLANEM GŁÓWNEGO ZBIORNIKA - ZBIORNIKA MIĘDZY
	POMNIK PRZYRODY	
	STREFA "A" W SĄSIEDZTWIE LINII KOLEJOWEJ	
	STREFA "B" W SĄSIEDZTWIE LINII KOLEJOWEJ	

CIĄG ROZDZIELCZY

OWANY WODOCIĄG ROZDZIELCZY

OMPOWNIA ŚCIEKÓW

OWANA PRZEPOMPOWNIA ŚCIEKÓW

ZACJA SANITARNA

OWANA KANALIZACJA SANITARNA

OWANA KANALIZACJA SANITARNA - TŁOCZNA

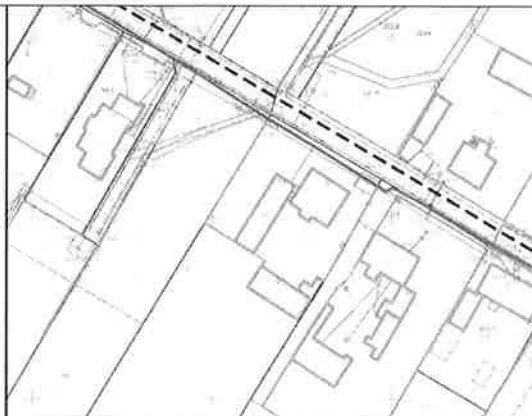
OWANA KANALIZACJA DESZCZOWA

ENERGETYCZNY ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

ĄCA STACJA TRANSFORMATOROWA

ĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA

NEM POŁOŻONY JEST W CAŁOŚCI W ZASIĘGU
KA WÓD PODZIEMNYCH 403
MÓRENOWEGO BRZEZINY - LIPCE REYMONTOWSKIE



Rysunek został sporządzony na kopii mapy zasadniczej opatrzonej
Lidią Marią Wachowicz z Łódzkiego Ośrodka Geodezji w Łodzi w
Podpis zweryfikowano pozytywnie.
Państwowy Układ Współrzędnych Geodezyjnych 2000, PL-2000, S



MIEJSKA PRACOWNIA U
90 - 418 Łódź, al.
tel. 42/628-75-00,

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA
POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC: FELIKSIŃSKIEJ, WIENCOWEJ I PRZ**

ZESPÓŁ AUTORSKI:

DYREKTOR
MPW W ŁODZI: mgr inż. arch. Magdalena Talar - Wiśniewska

Z-CA DYREKTORA
MPW W ŁODZI, NADZÓR
MERYTORYCZNY: mgr inż. arch. Paulina Górka

GLÓWNY
PROJEKTANT: mgr inż. arch. Dagmara Meksa

STRUKTURA
PRZESTRZENNA
I OCHRONA
DZIEDZICTWA
KULTUROWEGO: mgr inż. arch. Dagmara Meksa
mgr Magdalena Saliwa
mgr inż. Greta Świt

KOMUNIKACJA: mgr inż. Marek Gruchala

WOD-KAN: mgr inż. Monika Meckier

ENERGETYKA /
TELEKOM / CO / GAZ: inż. Marek Bubiak

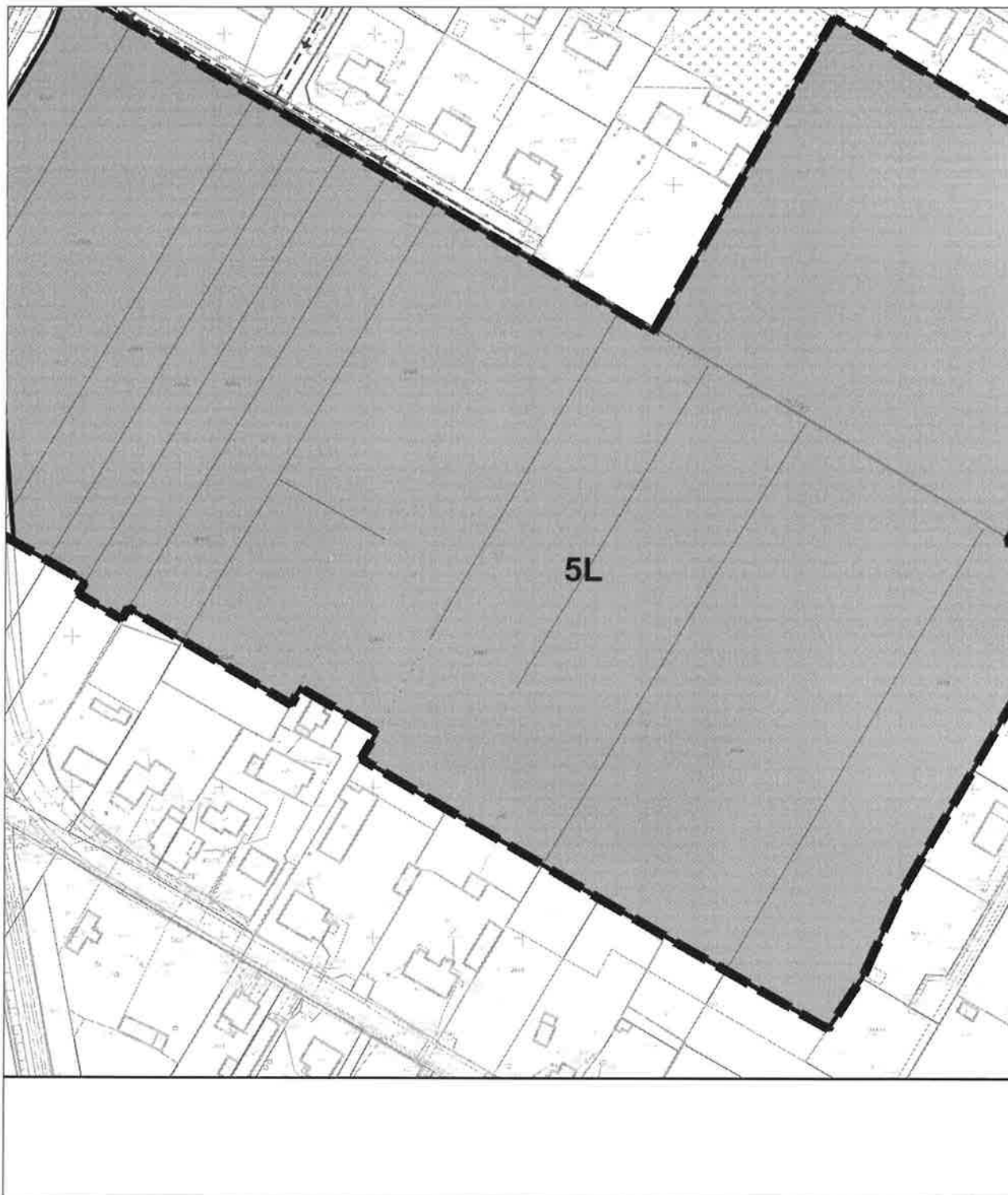
ŚRODOWISKO
PRZYRODNICZE: mgr inż. Anna Olaczek-Wołowska

PRZEDMIOT RYSUNKU: **RYSUNEK PLANU**

nr rys. 1 **Łódź, listopad 2023 r.**



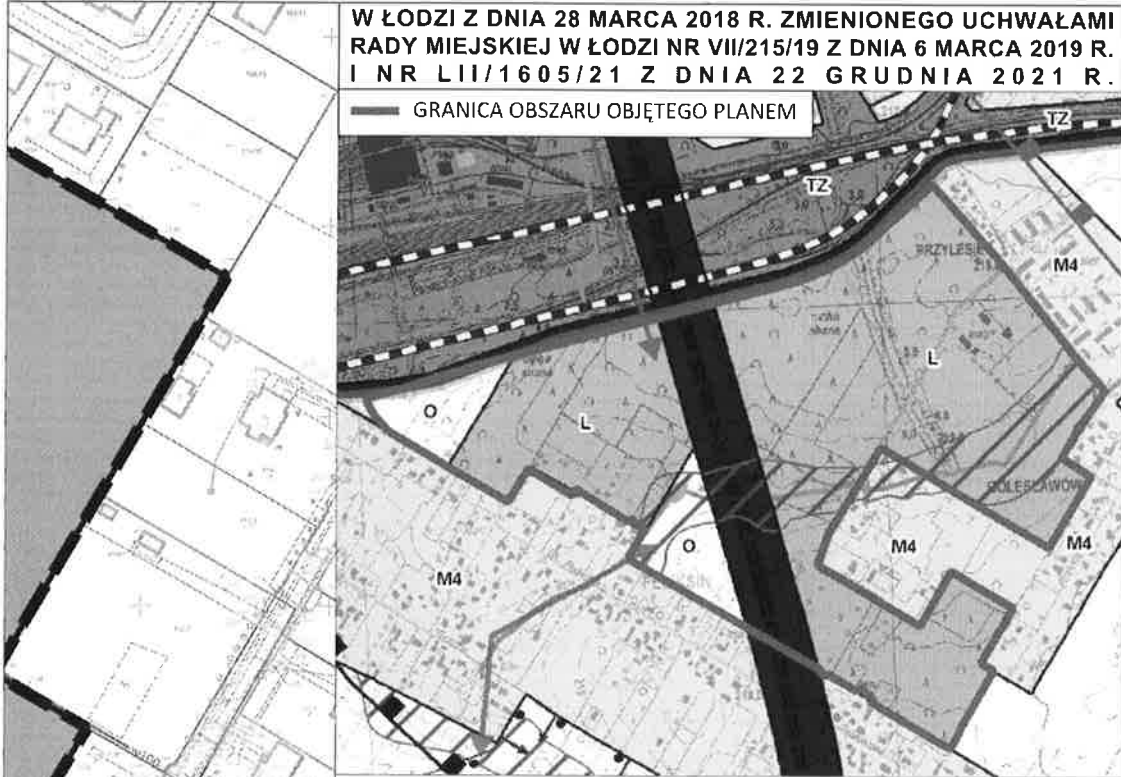
ARKUSZ 12



ARKUSZ 14

W ŁODZI Z DNIA 28 MARCA 2018 R. ZMIENIONEGO UCHWAŁAMI
 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI NR VII/215/19 Z DNIA 6 MARCA 2019 R.
 I NR LII/1605/21 Z DNIA 22 GRUDNIA 2021 R.

— GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



JEDNOSTKI FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE

TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ



Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na dużych działkach

TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY



Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo



Tereny lasów o powierzchni minimum 3 ha

ELEMENTY SZCZEGÓLNE

Elementy systemu przyrodniczego



Korytarze ekologiczne i kierunki powiązań - łączniki przyrodnicze

Tereny zamknięte











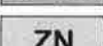



Tereny zamknięte - kolejowe, policyjne

Granice udokumentowanych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr:





401	402	403	404

(GZWP: nr 401 Niska Łódź-3, nr 402 Zbiornik Siołków, nr 403 Zbiornik iniekcjonowniczy Białosty-Lyceum Fryderykowski, nr 404 Zbiornik Kukułki-Tomaszów)


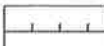





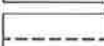


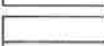


USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	LINIA ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNA
	STREFA RÓŻNIĄCA SIĘ WSKAŹNIKAMI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
	TEREN TELEKOMUNIKACJI
	TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY LUB ZIELENI NATURALNEJ
	TEREN LASU
	TEREN ZIELENI NATURALNEJ
	TEREN AUTOSTRADY
	TEREN DROGI LOKALNEJ
	KORYTARZ EKOLOGICZNY

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

	ZABYTEK OBJĘTY OCHRONĄ W PLANIE - WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	POMNIK PRZYRODY
	STREFA "A" W SĄSIEDZTWIE LINII KOLEJOWEJ
	STREFA "B" W SĄSIEDZTWIE LINII KOLEJOWEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	GRANICE I NUMERY DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
	GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO
	WODOCIĄG ROZDZIELCZY
	POSTULOWANY WODOCIĄG ROZDZIELCZY
	PRZEPOMPOWNIA ŚCIEKÓW
	POSTULOWANA PRZEPOMPOWNIA ŚCIEKÓW
	KANALIZACJA SANITARNA
	POSTULOWANA KANALIZACJA SANITARNA
	POSTULOWANA KANALIZACJA SANITARNA - TŁOCZNA
	POSTULOWANA KANALIZACJA DESZCZOWA
	KABEL ENERGETYCZNY ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
	ISTNIEJĄCA STACJA TRANSFORMATOROWA
	GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA

OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W CAŁOŚCI W ZASIĘGU GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH 403 - ZBIORNIKA MIĘDZYMORENOWEGO BRZEZINY - LIPCE REYMONTOWSKIE

LEGENDA

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 ulic: Feliksińskiej, Wieńcowej i Przylesie do terenów kolejowych został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20 lutego 2024 r. do 12 marca 2024 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 26 marca 2024 r., wpłynęło 11 uwag. Prezydent Miasta Łodzi rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu zgodnie z przywołanymi w wyjaśnieniach aktami prawnymi w ich brzmieniu na dzień podpisania zarządzenia. Rada Miejska w Łodzi postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia:

Uwaga 1

- złożona 11 marca 2024 r.,
- dotyczy działki nr 9/12 w strefie 1RN-ZN przy ul. Dworcowej w Łodzi, obręb W-38.

Przedmiot uwagi: „zastrzeżenia do treści § 19 Uchwały NR RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI z dnia r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Feliksińskiej, Wieńcowej i Przylesie do terenów kolejowych.

Powyższy projekt przepisu dotyczy czterech terenów oznaczonych na planie symbolami 1RN-ZN, 2RN-ZN, 3RN-ZN i 4ZN-RN, z których strefa 1RN-ZN w rzeczywistości różni się w sposób zasadniczy od pozostałych. Jest ona podzielona na kilkanaście działek, z których 15 największych (powyżej 1.000m²) de facto nie jest terenami rolniczymi tylko są to działki budowlane. Na 7-miu z nich bowiem znajdują się już od wielu lat starsze i nowe budynki mieszkalne i gospodarskie, połączone wewnętrzną drogą dojazdową biegnącą od ul. Dworcowej do granic każdej z tych działek. Każda z działek ma dostęp do linii energetycznej a pod drogą wewnętrzną biegnie wodociąg zbudowany na koszt właścicieli działek. Właściciele działek zakupili te działki albo pozyskali je w drodze dziedziczenia [...] z zamiarem ich zabudowy budynkami jednorodzinnymi. Część właścicieli to uczyniła i wybudowała już tam swoje domy. W żadnym wypadku nie można więc, w zakresie przeznaczenia terenu określonego w planie symbolem 1RN-ZN ustalić, że, jego przeznaczenie podstawowe to teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej i zakwalifikować ten teren jako grunty rolne bez możliwości ich zabudowy, jak proponuje się to w w/w przepisie. Nierealne są również planowane w tym przepisie wymogi formalne w zakresie minimalnej powierzchni działek w wys. 3.000m² (większość działek jest bowiem o wiele mniejsza) czy ograniczanie powierzchni budynków mieszkalnych (po ewentualnej ich rozbudowie) do 150m² a budynków gospodarskich do 50m², ponieważ, niektóre istniejące już budynki i inne naniesienia są większe. Przepis ten więc w proponowanym brzmieniu stanowiłby fikcję prawną niezgodną ze stanem faktycznym.

Tereny oznaczone w planie symbolami 2RN-ZN, 3RN-ZN i 4RN-ZN są niezabudowane, nie „uzbrojone” w media i jeszcze nie podzielone na działki mniejsze niż 3.000 m² a więc powyższy przepis mógłby ewentualnie mieć zastosowanie wobec tych terenów.

Reasumując uważam, że, wbrew temu co zawarte jest w uzasadnieniu projektu w/w uchwały RADY MIASTA, w stosunku do terenów określonych symbolem 1 RN-ZN projekt rażąco narusza nabyte już prawa własności właścicieli działek zlokalizowanych na tym terenie (w tym [...] prawo własności) oraz nie uwzględnia interesu prywatnego, gdyż pomija całkowicie ochronę istniejącego stanu zagospodarowania tego terenu bezzasadnie zmieniając jego faktyczną, dotychczasową funkcję z terenu częściowo już zabudowanego na teren rolniczy bez prawa zabudowy.

Dlatego wnoszę o ustalenie dla terenu oznaczonego symbolem 1RN-ZN analogicznie jak dla terenu oznaczonego na planie symbolem 1MNW-U, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §17 projektu uchwały Rady Miasta, tj.: w zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług.”

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”. Działka objęta uwagą zgodnie ze 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., znajduje się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo). Nie ma możliwości przeznaczenia w zgodności ze studium wskazanym w uwadze działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą lub usługi.

Uwaga 2

- złożona 18 marca 2024 r.,

- dotyczy działek nr 9/11, 9/14 w strefie 1RN-ZN przy ul.Dworcowej w Łodzi, obręb W-38.

Przedmiot uwagi: „Zastrzeżenie do treści § 19 projektu RADY MIASTA W ŁODZI.

Powyższy projekt dotyczy między innymi terenu oznaczonego na planie symbolem 1RN-ZN. Obszar przy ul.Dworcowej w rzeczywistości różni się od pozostałych stref. Teren ten stanowi rodzaj „małej społeczności”, o którą dbają wszyscy właściciele. Jest on podzielony na kilkanaście działek. Na 7-miu z nich znajdują się już od wielu lat nowe i starsze budynki mieszkalne i gospodarcze, połączone wewnętrzną drogą dojazdową biegnącą od ulicy Dworcowej do granic każdej z tych działek. Każda z działek ma dostęp do linii energetycznej a pod drogą wewnętrzną biegnie wodociąg zbudowany na koszt właścicieli działek.

[...]

Właściciele pozostałych działek zakupili je z zamiarem ich zabudowy budynkami jednorodzinnymi. Na części wybudowano już domy. Z powyższego wynika, iż nie można zakwalifikować powyższego terenu jako grunty rolnicze bez możliwości zabudowy.

Uważam, iż projekt UCHWAŁY RADY MIASTA narusza [...] prawo własności i pomija całkowicie ochronę istniejącego już stanu faktycznego bezzasadnie zmieniając jego funkcję z terenu już częściowo zabudowanego na teren rolniczy (VI klasa ziemi) bez prawa zabudowy. Dlatego wnoszę o ustalenie dla terenu oznaczonego symbolem 1RN-ZN analogicznie jak dla terenu oznaczonego w planie symbolem 1MNW-W, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17 projektu uchwały Rady Miasta, tj.: w zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług.”

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”. Działki objęte uwagą zgodnie ze 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., znajdują się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo). Nie ma możliwości przeznaczenia w zgodności ze studium wskazanych w uwadze działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub usługi. Należy podkreślić, że zgodnie z ustaleniami § 19 ust. 3 pkt 2 planu dla zabudowy istniejącej jest dopuszczony remont i przebudowa, a także rozbudowa i nadbudowa na określonych warunkach. Zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 17 planu budynki posiadające w dniu wejścia w życie planu prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę są traktowane jako zabudowa istniejąca.

Uwagi 3 - 4

- złożone 25 marca 2024 r.,

- dotyczą działek nr 9/20 w strefie 1RN-ZN, obręb w-38 przy ulicy Dworcowej 25A w Łodzi; 9/13 w strefie 1RN-ZN, obręb w-38 przy ulicy Dworcowej 27b w Łodzi.

Przedmiot uwagi: *„zastrzeżenia do treści §19 projektu Uchwały NR RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Feliksińskiej, Wieńcowej i Przylesie do terenów kolejowych.*

Powyższy projekt dotyczy między innymi strefy 1RN-ZN, która różni się w sposób zasadniczy od innych ujętych w tym projekcie. Jest ona podzielona na kilkanaście działek, z których kilka nie jest terenami rolniczymi tylko budowlanymi. Na siedmiu z nich znajdują się już budynki mieszkalne, starsze jak i nowo pobudowane, połączone wspólną drogą dojazdową biegnącą od ulicy Dworcowej do granic każdej z tych działek. Pod drogą biegnie wodociąg i każda z działek jest podłączona do linii energetycznej. Moja działka [...] jest już zabudowana domem jednorodzinnym i oddana do użytkowania, posiada wszystkie media i odprowadzam za nią podatek od nieruchomości. Jak zatem ma stać się gruntem rolnym bez możliwości zabudowy jak określa projekt uchwały RADY MIEJSKIEJ?

W żadnym wypadku nie można więc, w zakresie przeznaczenia terenu określonego w planie symbolem 1RN-ZN ustalić, że jego przeznaczenie podstawowe to teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej i zakwalifikować ten teren jako grunty rolne bez możliwości zabudowy, jak proponuje się to w/w przepisie.

Nierealne są również planowane w tym przepisie wymogi formalne w zakresie minimalnej powierzchni działek w wys. 3000m², większość działek jest bowiem o wiele mniejsza (moja działka ma [tu podano powierzchnię działki składającego uwagę]). Przepis ten więc, na tej strefie i w tym konkretnym przypadku stanowiłby fikcję prawną niezgodną ze stanem faktycznym.

Reasumując, wbrew temu co zawarte jest w uzasadnieniu projektu w/w uchwały RADY MIASTA, w stosunku do terenów określonych symbolem 1RN-ZN projekt rażąco narusza nabyte już praw własności mieszkańców i właścicieli tych działek, oraz pomija całkowicie ochronę istniejącego stanu zagospodarowania tego terenu bezzasadnie zmieniając jego faktyczną, dotychczasową funkcję z terenu częściowo już zabudowanego na teren rolniczy bez prawa zabudowy.

Dlatego wnoszę o ustalenie dla terenu oznaczonego symbolem 1RN-ZN przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług. ”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „[...] prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego [...] zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem [...]”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Działka objęta uwagą zgodnie ze 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., znajduje się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo). Nie ma możliwości przeznaczenia w zgodności ze studium wskazanej w uwadze działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub usługi. Należy podkreślić, że zgodnie z ustaleniami § 19 ust. 3 pkt 2 planu dla zabudowy istniejącej jest dopuszczony remont i przebudowa, a także rozbudowa i nadbudowa na określonych warunkach. Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nieruchomość będąca przedmiotem uwagi może być wykorzystywana w sposób dotychczasowy. Zmiana jej przeznaczenia na wskazane w planie nastąpi, gdy właściciel podejmie decyzję o zmianie tego przeznaczenia.

Uwaga 5

- złożona 25 marca 2024 r.,

- dotyczy działki nr 6/5 w strefie 1RN-ZN obręb w-38 przy ulicy Dworcowej w Łodzi.

Przedmiot uwagi: „zastrzeżenia do treści §19 projektu Uchwały NR RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Feliksińskiej, Wieńcowej i Przylesie do terenów kolejowych.

Powyższy projekt dotyczy między innymi strefy 1RN-ZN, która różni się w sposób zasadniczy od innych ujętych w tym projekcie. Jest ona podzielona na kilkanaście działek, z których kilka nie jest terenami rolniczymi tylko budowlanymi. Na siedmiu z nich znajdują się już budynki mieszkalne, starsze jak i nowo pobudowane, połączone wspólną drogą dojazdową biegnącą od ulicy Dworcowej do granic każdej z tych działek. Pod drogą biegnie wodociąg i każda z działek jest podłączona do linii energetycznej.

W żadnym wypadku nie można więc, w zakresie przeznaczenia terenu określonego w planie symbolem 1RN-ZN ustalić, że jego przeznaczenie podstawowe to teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej i zakwalifikować ten teren jako grunty rolne bez możliwości zabudowy, jak proponuje się to w/w przepisie.

Nierealne są również planowane w tym przepisie wymogi formalne w zakresie minimalnej powierzchni działek w wys. 3000m², większość działek jest bowiem o wiele mniejsza. Przepis ten więc, na tej strefie i w tym konkretnym przypadku stanowiłby fikcję prawną niezgodną ze stanem faktycznym.

Reasumując, wbrew temu co zawarte jest w uzasadnieniu projektu w/w uchwały RADY MIASTA, w stosunku do terenów określonych symbolem 1RN-ZN projekt rażąco narusza nabyte już prawa własności mieszkańców i właścicieli tych działek, oraz pomija całkowicie ochronę istniejącego stanu zagospodarowania tego terenu bezzasadnie zmieniając jego faktyczną, dotychczasową funkcję z terenu częściowo już zabudowanego na teren rolniczy bez prawa zabudowy.

Dlatego wnoszę o ustalenie dla terenu oznaczonego symbolem 1RN-ZN przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług.”

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”. Działka objęta uwagą zgodnie ze 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., znajduje się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo). Nie ma możliwości przeznaczenia w zgodności ze studium wskazanej w uwadze działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub usługi. Należy podkreślić, że zgodnie z ustaleniami § 19 ust. 3 pkt 2 planu dla zabudowy istniejącej jest dopuszczony remont i przebudowa, a także rozbudowa i nadbudowa na określonych warunkach.

Uwaga 6

- złożona 25 marca 2024 r.,

- dotyczy działki nr 37/14, obręb W-38, ul. Dworcowa.

Przedmiot uwagi: „W związku z posiadaną prawomocną decyzją o pozwolenie na budowę oraz trwającymi pracami budowlanymi przy budowie domu jednorodzinnego wnosimy o zmianę jednostki funkcjonalno-przestrzennej z „tereny zieleni naturalnej” na „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” (M3 lub M4). Działki o nr 37/19 i 37/20 sąsiadujące z naszą od południa są zakwalifikowane jako „teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na dużych działkach”. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Łodzi (uchwała nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r.), na podstawie którego projektowany jest MPZP, z uwagi na czas opracowania nie uwzględniało stanu zagospodarowania terenu, który jest obecnie.”

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”. Działka objęta uwagą zgodnie ze 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., znajduje się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „L” (tereny lasy o powierzchni minimum 3ha). Nie ma możliwości przeznaczenia w zgodności ze studium wskazanym w uwadze działki pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Należy podkreślić, że zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 17 planu budynki posiadające w dniu wejścia w życie planu prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę są traktowane jako zabudowa istniejąca i dopuszczony jest ich remont i przebudowa, a także rozbudowa i nadbudowa na określonych warunkach.

Uwaga 7

- złożona 26 marca 2024 r.,

- dotyczy działki nr 9/19 obręb W-38, ul. Dworcowa 25b według projektu strefa 1RN-ZN.

Przedmiot uwagi: „zastrzeżenia do treści par.19 w/w projektu planu zagospodarowania przestrzennego.

Powyższy projekt dotyczy czterech terenów oznaczonych na planie symbolami: 1RN-ZN, 2RN-ZN, 3RN-ZN, 4RN-ZN, z których 1RN-ZN w rzeczywistości różni się zasadniczo od pozostałych. Jest on podzielony kilkanaście małych działek o arealach z zakresu 600 m² – 2200 m². Na siedmiu z tych działek w tym na naszej istnieje zabudowa jednorodzinna lub budynki gospodarcze.

Żadna z działek nie jest wykorzystywana rolniczo co więcej nie ma możliwości takiego wykorzystania teraz ani w przyszłości ze względu na zbyt małe arealy i klasę gleby, w znakomitej większości działki są uzbrojone w media i zostały nabyte celem wykorzystania pod zabudowę jednorodziną i na części z nich takowa powstała.

Oznaczenie w w/w projekcie terenu 1RN-ZN jako teren rolnictwa z zakazem zabudowy jest skrajnie i rażąco niezgodne ze stanem faktycznym i tworzy absurdalną sytuację gdy będziemy mieszkać i mamy domy w miejscu gdzie jest zakaz budowy co więcej tworzy to niepokojący i nieokreślony stan prawny dla naszych posesji co może mieć poważne konsekwencje w przypadku chęci zbycia nieruchomości.

Dopuszczenie możliwości rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych do pow. 150 m² i gospodarczych do 50 m² jest kolejną fikcją ponieważ większość istniejących na tym terenie budynków ma powierzchnie zabudowy wykraczające poza te limity.

Oznaczenie na mapie stanowiącej załącznik do w/w projektu całego terenu 1RN-ZN w sposób jednorodny jest próbą zaklamania rzeczywistości ponieważ teren ten jest w chwili obecnej mozaiką działek zabudowanych i niezabudowanych o arealach wykluczających je z działalności rolniczej. Jeżeli chcemy aby w/w teren był docelowo w miarę jednorodny i spójny urbanistycznie to mamy dwie możliwości: pierwsza to nakazać eksmisję mieszkańców i wyburzenie istniejących naniesień, druga zezwolić na ewentualną zabudowę na działkach które jeszcze zabudowane nie są. Myślę że pierwsza skrajnie trudna lub wręcz niemożliwa w ramach istniejącego prawa więc pozostaje druga.

Reasumując, uważam że wbrew temu co zawarte jest w uzasadnieniu w/w projektu planu zagospodarowania przestrzennego, w stosunku do terenów określonych symbolem 1RN-ZN projekt rażąco narusza nabyte już prawa właścicieli zabudowanych działek zlokalizowanych na tym terenie oraz nie uwzględnia interesu mieszkańców, gdyż pomija całkowicie ochronę istniejącego stanu zagospodarowania tego terenu bezzasadnie zmieniając jego faktyczną dotychczasową funkcję z terenu częściowo już zabudowanego na teren rolniczy bez prawa zabudowy.

Dlatego wnoszę o ustalenie dla terenu oznaczonego symbolem 1ZN-RN analogicznie jak dla terenu oznaczonego na planie symbolem 1MNW-U, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w par. 17 projektu uchwały Rady Miasta, tj.: w zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług.”

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”. Działka objęta uwagą zgodnie ze 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., znajduje się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo). Nie ma możliwości przeznaczenia w zgodności ze studium wskazanej w uwadze działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą lub usługi. Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nieruchomość będąca przedmiotem uwagi może być wykorzystywana w sposób dotychczasowy.

Zmiana jej przeznaczenia na wskazane w planie nastąpi, gdy właściciel podejmie decyzję o zmianie tego przeznaczenia.

Uwaga 8

- złożona 26 marca 2024 r.,

- dotyczy działki nr 6/7 obręb W-38, ul. Dworcowa 25b według projektu strefa 1RN-ZN.

Przedmiot uwagi: „zastrzeżenia do treści par.19 w/w projektu planu zagospodarowania przestrzennego.

Powyższy projekt dotyczy czterech terenów oznaczonych na planie symbolami: 1RN-ZN, 2RN-ZN, 3RN-ZN, 4RN-ZN, z których 1RN-ZN w rzeczywistości różni się zasadniczo od pozostałych. Jest on podzielony kilkanaście małych działek o arealach z zakresu 600 m² – 2200 m². Na siedmiu z tych działek w tym na naszej istnieje zabudowa jednorodzinna lub budynki gospodarcze.

Żadna z działek nie jest wykorzystywana rolniczo co więcej nie ma możliwości takiego wykorzystania teraz ani w przyszłości ze względu na zbyt małe arealy i klasę gleby, w znakomitej większości działki są uzbrojone w media i zostały nabyte celem wykorzystania pod zabudowę jednorodzinną i na części z nich takowa powstała.

Działka 6/7 według dotychczasowej klasyfikacji jest w części przeznaczona pod zabudowę i istnieją na niej budynki, pozostała część to grunty rolnicze klasy VI czyli w praktyce nie nadające się do uprawy czegokolwiek, areal działki również wyklucza takowe wykorzystanie, działka jest uzbrojona i została zakupiona z myślą o budowie budynku mieszkalnego co dotychczas było możliwe niestety ze względu na zawirowania gospodarcze (pokłosie pandemii i wybuch wojny na Ukrainie) plany zostały odłożone w czasie ale są ciągle aktualne.

Oznaczenie na mapie stanowiącej załącznik do w/w projektu całego terenu 1RN-ZN w sposób jednorodny jest próbą zakłamania rzeczywistości ponieważ teren ten jest w chwili obecnej mozaiką działek zabudowanych i niezabudowanych o arealach wykluczających je z działalności rolniczej. Jeżeli chcemy aby w/w teren był docelowo w miarę jednorodny i spójny urbanistycznie to mamy dwie możliwości: pierwsza to nakazać eksmisję mieszkańców i wyburzenie istniejących naniesień, druga zezwolić na ewentualną zabudowę na działkach które jeszcze zabudowane nie są. Myślę że pierwsza skrajnie trudna lub wręcz niemożliwa w ramach istniejącego prawa więc pozostaje druga.

Reasumując, uważam że wbrew temu co zawarte jest w uzasadnieniu w/w projektu planu zagospodarowania przestrzennego, w stosunku do terenów określonych symbolem 1RN-ZN projekt rażąco narusza nabyte już prawa właścicieli zabudowanych działek zlokalizowanych na tym terenie oraz nie uwzględnia interesu mieszkańców, gdyż pomija całkowicie ochronę istniejącego stanu zagospodarowania tego terenu bezzasadnie zmieniając jego faktyczną dotychczasową funkcję z terenu częściowo już zabudowanego na teren rolniczy bez prawa zabudowy.

Dlatego wnoszę o ustalenie dla terenu oznaczonego symbolem 1ZN-RN analogicznie jak dla terenu oznaczonego na planie symbolem 1MNW-U, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w par. 17 projektu uchwały Rady Miasta, tj.: w zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług.”

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”. Działka objęta uwagą zgodnie ze 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., znajduje się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo). Nie ma możliwości przeznaczenia w zgodności ze studium wskazanej w uwadze działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub usługi. Należy podkreślić, że zgodnie z ustaleniami § 19 ust. 3 pkt 2 planu dla zabudowy istniejącej jest dopuszczony remont i przebudowa, a także rozbudowa i nadbudowa na określonych warunkach. Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nieruchomość będąca przedmiotem uwagi może być wykorzystywana w sposób dotychczasowy. Zmiana jej przeznaczenia na wskazane w planie nastąpi, gdy właściciel podejmie decyzję o zmianie tego przeznaczenia.

Uwaga 9

- złożona 25 marca 2024 r.,

- dotyczy działki nr ewid. 37/15 i 37/13, obręb W-38 ul. Dworcowa 17.

Przedmiot uwagi: „W nawiązaniu do zmian w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2023 poz.977) wnioskuję o odstąpienie od procedowania uchwalania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Feliksińskiej, Wieńcowej i Przylesie do terenów kolejowych lub wyłączenie z projektu działki o nr 37/15 z uwagi na niejednoznacznie przebiegającą linię rozgraniczającą jednostki funkcjonalne w studium (granica przebiegała przez teren przedmiotowej działki, prowadzona była w linii prostej). Przedmiot wniosku stanowi działka przy ulicy Dworcowej o nr ewidencyjnym 37/15, obręb W-38 wraz z drogą dojazdową zlokalizowaną na działce nr 37/13, do której wnioskodawca posiada udziały własności.

Aktualne działka uznana została jako budowlana (działka wyłączona z produkcji rolnej w obrębie miasta), z wydanymi warunkami zabudowy, pozwoleniem na budowę oraz wyposażeniem w niezbędne media. Na przedmiotowej działce nr 37/15 istnieje budynek jednorodzinny którego budowa realizowana jest zgodnie z wyżej wspomnianym pozwoleniem na budowę.

Decyzje administracyjne na budowę budynków jednorodzinnych zostały uzyskane w zgodzie z obowiązującymi zasadami dla miejsc, gdzie nie uchwalono miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W wyniku spełnienia warunków określonych w art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gmina wydała dla działki 37/15 warunki zabudowy, a następnie pozwolenie na budowę. Nie można uznać, że proces ten jest niekontrolowany przez gminę jak mowa w Zarządzeniu nr 427/2023 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 27 lutego 2023 r.

Proponowane zagospodarowanie terenu na działce nr ew. 37/15 tj. zieleni naturalnej w miejscu, gdzie do czynienia mamy z aktualną urbanizacją i istniejącymi obiektami budowlanymi, nie wpływa na zatrzymanie procesu urbanizacji. Istniejące budynki jednorodzinne jak i gospodarce pozostaną na przedmiotowym obszarze, a proponowanie funkcji zieleni naturalnej wskazuje jedynie na niespójność uchwalanego aktu prawa miejscowego w odniesieniu do stanu rzeczywistego, rodzi szereg wątpliwości formalnych i stanowi tylko pozorne narzędzie do ograniczenia urbanizacji. Zmiana przeznaczenia działki z budowlanej z możliwością budowy obiektów na działkę o funkcji zieleni naturalnej z ograniczeniami w zakresie zagospodarowania terenu, do którego wnioskodawca posiada tytuł własności, wpłynie na znaczny spadek wartości przedmiotowej działki. Tym samym wnioskodawca będzie wnosił o odszkodowanie z tytułu poniesionych start.

Mając na uwadze:

- zmianę Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wprowadzającą Plan Ogólny Gminy, który zastąpi Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego;

- obecny stan zagospodarowania przedmiotowego obszaru w oparciu o decyzje administracyjne,

wnioskując o odstąpienie od procedury uchwalania planu miejscowego dla przedmiotowego terenu w chwili obecnej z jednoczesnym uwzględnieniem obecnych funkcji terenu, dobra mieszkańców, przejrzystości obowiązujących założeń w parze z rzeczywistym stanem zagospodarowania w Planie Ogólnym Gminy.

Wstrzymanie procedury uchwalenia planu miejscowego w oparciu o Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które nie odpowiada aktualnym funkcjom i w najbliższym czasie stanie się nieobowiązujące na rzecz wykonania inwentaryzacji terenu i uwzględnienie jej w Planie Ogólnym Gminy daje możliwość utworzenia rzetelnego narzędzia do kreowania przestrzeni."

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

W zakresie odstąpienia od procedury uchwalania planu miejscowego uwaga nie dotyczy ustaleń planu miejscowego, w związku z czym nie może być uwzględniona ze względów formalnych. Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: „*uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu [...]*”. Należy wyjaśnić, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi jest nadal obowiązującym dokumentem i jego ustalenia są nadal wiążące dla organów gminy. Zabudowa zrealizowana niezgodnie z polityką przestrzenną gminy, zawartą w powyższym dokumencie, zgodnie z ustaleniami § 19 ust. 3 pkt 2 planu może podlegać remontowi i przebudowie, a także rozbudowie i nadbudowie na określonych warunkach. Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nieruchomości będące przedmiotem uwagi mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy. Zgodnie z art. 27a ww. ustawy: „*Plan miejscowy albo jego zmiana może być sporządzany w trakcie sporządzania planu ogólnego albo jego zmiany [...]*”. Cytowany artykuł potwierdza możliwość równoczesnego procedowania planu ogólnego oraz planu miejscowego. Zgodnie z tym uchwalenie planu miejscowego nie uniemożliwia jednocześnie uchwalenia planu ogólnego.

Uwaga 10

- złożona 26 marca 2024 r.

- dotyczy działki nr 6/4 w strefie 1RN-ZN obręb W-38 przy ulicy Dworcowej w Łodzi.

Przedmiot uwagi: „*zastrzeżenia do treści §19 projektu Uchwały NR RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Feliksińskiej, Wieńcowej i Przylesie do terenów kolejowych.*

Powyższy projekt dotyczy między innymi strefy 1RN-ZN, która różni się w sposób zasadniczy od innych ujętych w tym projekcie. Jest ona podzielona na kilkanaście działek, z których kilka nie jest terenami rolniczymi tylko budowlanymi. Na siedmiu z nich znajdują się już budynki mieszkalne, starsze jak i nowo pobudowane, połączone wspólną drogą dojazdową biegnącą od ulicy Dworcowej do granic każdej z tych działek. Pod drogą biegnie wodociąg i każda z działek jest podłączona do linii energetycznej.

W żadnym wypadku nie można więc, w zakresie przeznaczenia terenu określonego w planie symbolem 1RN-ZN ustalić, że jego przeznaczenie podstawowe to teren rolnictwa z zakazem zabudowy

lub zieleni naturalnej i zakwalifikować ten teren jako grunty rolne bez możliwości zabudowy, jak proponuje się to w w/w przepisie.

Nierealne są również planowane w tym przepisie wymogi formalne w zakresie minimalnej powierzchni działek w wys. 3000m², większość działek jest bowiem o wiele mniejsza. Przepis ten więc, na tej strefie i w tym konkretnym przypadku stanowiłby fikcję prawną niezgodną ze stanem faktycznym.

Reasumując, wbrew temu co zawarte jest w uzasadnieniu projektu w/w uchwały RADY MIASTA, w stosunku do terenów określonych symbolem 1RN-ZN projekt rażąco narusza nabyte już prawa własności mieszkańców i właścicieli tych działek, oraz pomija całkowicie ochronę istniejącego stanu zagospodarowania tego terenu bezzasadnie zmieniając jego faktyczną, dotychczasową funkcję z terenu częściowo już zabudowanego na teren rolniczy bez prawa zabudowy.

Dlatego wnoszę o ustalenie dla terenu oznaczonego symbolem 1RN-ZN przeznaczenie podstawowe-teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług."

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”. Działka objęta uwagą zgodnie ze 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., znajduje się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo). Nie ma możliwości przeznaczenia w zgodności ze studium wskazanym w uwadze działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą lub usługi.

Uwaga 11

- złożona 26 marca 2024 r.,

- dotyczy działki bez numeru w strefie 1RN-ZN obręb W-38 przy ulicy Dworcowej 27D w Łodzi.

Przedmiot uwagi: „zastrzeżenia do treści §19 projektu Uchwały NR RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Feliksińskiej, Wieńcowej i Przylesie do terenów kolejowych.

Powyższy projekt dotyczy między innymi strefy 1RN-ZN, która różni się w sposób zasadniczy od innych ujętych w tym projekcie. Jest ona podzielona na kilkanaście działek, z których kilka nie jest terenami rolniczymi tylko budowlanymi. Na siedmiu z nich znajdują się już budynki mieszkalne, starsze jak i nowo pobudowane, połączone wspólną drogą dojazdową biegnącą od ulicy Dworcowej do granic każdej z tych działek. Pod drogą biegnie wodociąg i każda z działek jest podłączona do linii energetycznej.

W żadnym wypadku nie można więc, w zakresie przeznaczenia terenu określonego w planie symbolem 1RN-ZN ustalić, że jego przeznaczenie podstawowe to teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej i zakwalifikować ten teren jako grunty rolne bez możliwości zabudowy, jak proponuje się to w w/w przepisie.

Nierealne są również planowane w tym przepisie wymogi formalne w zakresie minimalnej powierzchni działek w wys. 3000m², większość działek jest bowiem o wiele mniejsza. Przepis ten więc, na tej strefie i w tym konkretnym przypadku stanowiłby fikcję prawną niezgodną ze stanem faktycznym.

Reasumując, wbrew temu co zawarte jest w uzasadnieniu projektu w/w uchwały RADY MIASTA, w stosunku do terenów określonych symbolem 1RN-ZN projekt rażąco narusza nabyte już prawa własności mieszkańców i właścicieli tych działek, oraz pomija całkowicie ochronę istniejącego stanu zagospodarowania tego terenu bezzasadnie zmieniając jego faktyczną, dotychczasową funkcję z terenu częściowo już zabudowanego na teren rolniczy bez prawa zabudowy.

Dlatego wnoszę o ustalenie dla terenu oznaczonego symbolem 1RN-ZN przeznaczenie podstawowe-teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług."

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”. Na podstawie podanych danych nie jest możliwa dokładna lokalizacja działki, w związku z powyższym rozpatrzono uwagę w odniesieniu do całego terenu 1RN-ZN. Teren 1RN-ZN objęty uwagą zgodnie ze 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., znajduje się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo). Nie ma możliwości przeznaczenia w zgodności ze studium wskazanym w uwadze terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą lub usługi.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Bartosz DOMASZEWICZ

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

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

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

- budowa chodnika,
- uzbrojenie terenu w sieć wodociągową, kanalizacji deszczowej i sanitarnej.

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.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Bartosz DOMASZEWICZ

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia r.
Zalacznik4.gml

Rada Miejska w Łodzi na podstawie art. 67a ust. 3 ustawy przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do planu

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Feliksińskiej, Wieńcowej i Przylesie do terenów kolejowych.

Projekt planu (wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko” i „Prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego”) został opracowany na podstawie uchwały Nr LXVIII/2032/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Feliksińskiej, Wieńcowej i Przylesie do terenów kolejowych. Powierzchnia obszaru objętego ustaleniami planu wynosi ok. 62,96 ha.

Przedmiotem planu, zgodnie z jego uchwałą inicjującą, jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz realizowaną polityką przestrzenną miasta określoną w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., 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: tereny lasów o powierzchni powyżej 3 ha (oznaczone w studium symbolem L), tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo (oznaczone w studium symbolem O) oraz teren drogi publicznej (autostrady A2).

Projekt planu miejscowego wskazuje tereny wyłączone z możliwości zabudowy, w tym: tereny lasów, zieleni naturalnej oraz rolnictwa z zakazem zabudowy.

Na etapie sporządzania planu miejscowego, przy wyznaczaniu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, Studium dopuszcza możliwość wyznaczenia terenów o przeznaczeniu innym niż określone w poszczególnych jednostkach funkcjonalno-przestrzennych, zgodnie z istniejącym użytkowaniem lub funkcją, do której mogą być adaptowane istniejące obiekty. Dodatkowo wskazuje na konieczność ochrony istniejących elementów dziedzictwa kulturowego, także w jednostce lasów o powierzchni powyżej 3 ha. W związku z powyższym w ramach adaptacji istniejącego zainwestowania w projekcie planu ustalono przeznaczenie terenu pod:

- zabudowę mieszkaniowo-usługową (teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1MNW-U), w celu utrzymania istniejących warunków dających ekonomiczne podstawy dalszego funkcjonowania zabytkowej willi ujętej w gminnej ewidencji zabytków,
- teren telekomunikacji (teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1IT), w celu zachowania istniejącego masztu telekomunikacyjnego.

Zgodnie z ustaleniami studium dotyczącymi terenu lasów o powierzchni powyżej 3 ha, zachowano także w dotychczasowym użytkowaniu grunty nieleśne, posiadające walory przyrodnicze, usytuowane w zasięgu doliny cieków z Kolonii Bolesławów – zostały one wskazane w projekcie planu jako tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

Obowiązujący dokument Studium na obszarze jednostki funkcjonalno-przestrzennej L oraz O dopuszcza możliwość funkcjonowania istniejącej zabudowy niezgodnej z przeznaczeniem terenu określonym w kartach ustaleń dla przedmiotowych jednostek funkcjonalno-przestrzennych, w granicach istniejącego zainwestowania. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej określone zostały możliwości i zasady prowadzenia robót budowlanych.

W układzie komunikacyjnym wskazane zostały tereny dróg publicznych (autostrady oraz drogi lokalnej), a także droga wewnętrzna.

W ramach terenu objętego projektem planu określanie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu w ostatnich latach odbywało się w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Efektem takiego mechanizmu procesów inwestycyjnych jest zabudowa, która coraz silniej ingeruje w tereny aktywne przyrodniczo. Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy na opracowywanym terenie, w zgodzie z wymogami ładu przestrzennego oraz ekonomią miasta.

Celem opracowania planu jest kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów poprzez:

- zachowanie i ochronę terenów otwartych i leśnych wchodzących w skład systemu przyrodniczego Miasta,
- zachowanie i ochronę zabytku znajdującego się w obszarze objętym planem.

Rysunek planu stanowiący Załącznik Nr 1 do uchwały wykonano na mapie zasadniczej 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 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739).

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 oraz w trakcie procedury jego sporządzania 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, umożliwiając dalsze funkcjonowanie istniejącej zabudowy oraz szanując uwarunkowania przyrodnicze (ochronę naturalnego obniżenia dolinnego cieką z Kolonii Bolesławów, terenów otwartych oraz istniejących lasów),

b) określenie zasad kształtowania zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy oraz wskaźnikami i parametrami (w tym maksymalną powierzchnię użytkową budynku usług handlu, która pozwoli na zachowanie gabarytów zabudowy zgodnych z istniejącą zabudową w obszarze) oraz określenie materiałów wykończeniowych,

c) ochronę istniejącego krajobrazu leśnego oraz terenów otwartych poprzez podporządkowanie nowego sposobu zagospodarowania walorom przyrodniczym;

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 cieków z Kolonii Bolesławów),
 - 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 ochrony zabytku ujętego w gminnej ewidencji zabytków - dawnej letniskowej willi Andreeasa Kaufmanna usytuowanej przy ul. Wieńcowej 30/32,
 - 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 2022 r. poz. 2240 oraz z 2024 r. poz. 731) poprzez 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;
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni, ustalając przeznaczenia poszczególnych terenów z zachowaniem wymogów ochrony środowiska oraz umożliwiając racjonalne wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu;
- 6) prawo własności, poprzez umożliwienie kształtowania zagospodarowania zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, określając możliwości i zasady prowadzenia robót budowlanych przy istniejącej zabudowie, ograniczenie ingerencji w tereny stanowiące własność prywatną wyłącznie do sytuacji uzasadnionych potrzebami wynikającymi z interesu publicznego, ochrony środowiska lub ładu przestrzennego;
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, ustalając ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz 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, wskazując istniejący nadajnik telekomunikacyjny oraz określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;
- 10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
- a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu oraz wyłożeniu do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, 1113, 1501, 1506, 1688, 1719, 1890, 1906 i 2029), w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi,

- b) udostępnienie projektu planu do publicznego wglądu, zarówno w siedzibie, jak i na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi,
- c) zorganizowanie i przeprowadzenie dyskusji publicznej,
- d) umożliwienie składania wniosków oraz uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu,
- e) 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.

Plan miejscowy nie ma wpływu na uwzględnienie w nim pozostałych wymagań, walorów i potrzeb, które uwzględnia się w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie z art. 1 ust. 2 ww. ustawy.

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, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaproponowane w planie rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne są wynikiem analizy obecnego stanu zagospodarowania obszaru. W projekcie dokumentu uwzględniono ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenów poprzez utrzymanie dotychczasowych funkcji, w tym poprzez wskazanie zasady prowadzenia robot budowlanych przy istniejących obiektach. Wyodrębniono ponadto wartościowe elementy zagospodarowania obejmujące obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

3. Umożliwiając rozwój istniejącej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:

- 1) istniejące struktury przestrzenne oparto o istniejący system komunikacyjny;
- 2) ustalenie przeznaczenia, a także wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu (w tym 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;
- 3) zapewniono rozwiązania przestrzenne, gwarantujące ochronę istniejących walorów przyrodniczych współtworzących system ekologiczny miasta, a także cechy krajobrazu kulturowego w postaci zabytkowej willei.

4. W projekcie planu nie ustalono szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wynikających z występowania istniejącej sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji sanitarnej. 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 uchwalona uchwałą Nr LXXIX/2113/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 listopada 2018 r. nie przewiduje konieczności zrewidowania ustaleń Studium w odniesieniu do obszaru objętego projektem planu. W związku z powyższym projekt planu jest zgodny z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności Studium i zostają podtrzymane kierunki rozwoju ustalone w Studium.

III. Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie:

- w zakresie dostępności architektonicznej poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, w ramach kształtowania przestrzeni publicznych,
- w zakresie dostępności cyfrowej zapewniając dostępność strony internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi zgodnie z zamieszczoną deklaracją dostępności, wymaganą ustawą z dnia 4 kwietnia 2019 r. o dostępności cyfrowej stron internetowych i aplikacji mobilnych podmiotów publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1440) poprzez możliwość zapoznania się ze stanem zaawansowania prac planistycznych, obwieszczeniami o przystąpieniu i wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, informacji o możliwości składania wniosków i uwag, czy możliwości zapoznania się z rozwiązaniami planistycznymi przyjętymi w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu,
- w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej poprzez wykorzystanie w serwisie internetowym Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi zdalnego dostępu online do usługi tłumacza przez strony internetowe i aplikacje, zamieszczanie na stronie internetowej w postaci plików elektronicznych zawierających teksty odczytywane maszynowo, a także zapewnienie, na wniosek osoby ze szczególnymi potrzebami, komunikacji z podmiotem publicznym w formie określonej w tym wniosku.

IV. 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 z tytułu uchwalenia planu miejscowego 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
Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi
Magdalena Palas-Wróblewska