



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

---

Łódź, dnia 15 lutego 2018 r.

Poz. 819

### UCHWAŁA NR LXVI/1681/18 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI

z dnia 25 stycznia 2018 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Ner wraz ze Stawami Stefańskiego oraz dolinę rzeki Gadki, położonej na odcinku od ul. Pabianickiej do południowej granicy miasta**

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 2017 r. poz. 1875 i 2232 oraz z 2018 r. poz. 130) 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 2017 r. poz. 1073 i 1566), w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. poz. 774 i 1688) oraz art. 548 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. poz. 1566 i 2180), 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 obejmującej dolinę rzeki Ner wraz ze Stawami Stefańskiego oraz dolinę rzeki Gadki, położonej na odcinku od ul. Pabianickiej do południowej granicy miasta, zwanego dalej „planem”.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały, składający się z trzech arkuszy;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) 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, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

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

**§ 2.** Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, uchwalonego uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r.

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

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Rysunek planu zawiera ustalenia obowiązujące oraz oznaczenia graficzne o charakterze informacyjnym, zgodnie z legendą oznaczeń zamieszczoną na rysunku.

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

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

4. Położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

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

- 1) cechy historyczne zabytku - elementy zabytku stanowiące wartość historyczną, artystyczną lub naukową określone na podstawie aktów archiwalnych;
- 2) dach płaski - dach o kącie nachylenia połaci do 15°;
- 3) elewacja budynku eksponowana z przestrzeni publicznej - zewnętrzna powierzchnia ściany budynku ze wszystkimi znajdującymi się na niej elementami, widoczna od strony istniejących i projektowanych przestrzeni publicznych;
- 4) front działki - część działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub innego ciągu komunikacyjnego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 5) granica obszaru objętego planem - granica sporządzenia planu miejscowego określona w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu;
- 6) infrastruktura techniczna - przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 7) istniejąca zabudowa - budynki istniejące lub posiadające ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia w życie planu;
- 8) intensywność zabudowy - wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, z tym że przez powierzchnię całkowitą zabudowy należy rozumieć łączną powierzchnię wszystkich kondygnacji nadziemnych w ich obrysie zewnętrznym wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na działce budowlanej;
- 9) linia rozgraniczająca - wyznaczona na rysunku planu linia ciągła, stanowiąca granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) linia zabudowy - wyznaczona na rysunku planu linia, odpowiednio: obowiązująca, nieprzekraczalna;
- 11) nadzór archeologiczny - rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień odkrytych w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 12) nieprzekraczalna linia zabudowy - wyznaczona na rysunku planu linia, określająca część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który nie dotyczy elementów wejścia do budynku takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie, elementów nadwieszzeń, takich jak balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, oraz podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem, chyba że ustalenia planu rozstrzygają inaczej;
- 13) obowiązująca linia zabudowy - wyznaczona na rysunku planu linia, określająca część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie minimum 70% powierzchni ściany frontowej budynku, z zakazem jej przekraczania, który nie dotyczy elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie, elementów nadwieszzeń takich jak balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, oraz podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem, chyba że ustalenia planu rozstrzygają inaczej;

- 14) przepisy odrębne - przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze miasta Łodzi;
  - 15) przeznaczenie terenu - sposób wykorzystywania terenu pod określoną funkcję wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami budowlanymi;
  - 16) przeznaczenie podstawowe - ustalone planem przeznaczenie terenu, przeważające na tym terenie;
  - 17) przeznaczenie uzupełniające - dodatkowy sposób wykorzystania terenu dopuszczony na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych;
  - 18) strefa ochrony archeologicznej - strefa ochrony konserwatorskiej wyznaczona na rysunku planu, obejmująca obszar, na którym zlokalizowane są zabytki archeologiczne lub istnieje uzasadnione podejrzenie, że mogą się one na nim znajdować;
  - 19) system informacji miejskiej (SIM) - funkcjonujący w mieście Łodzi na podstawie przepisów odrębnych, jednolity system informacji obejmujący tablice, znaki informacyjne i przestrzenne nośniki informacji stanowiące elementy systemu informacji ulicznej, adresowej, kierunkowej oraz turystycznej, inne niż znaki drogowe i nośniki reklamowe;
  - 20) tablica informacyjna - nośnik informacji wizualnej niestanowiącej reklamy;
  - 21) teren - wydzielone liniami rozgraniczającymi lub liniami granic opracowania planu nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami cyfrowymi i literowymi, z których cyfry oznaczają numer porządkowy terenu, a litery podstawowe przeznaczenie terenu;
  - 22) uchwała - niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łodzi;
  - 23) usługi podstawowe - usługi, których zasadniczym zadaniem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności w rejonie zamieszkania bądź miejsca stałego przebywania, takie jak zakłady usług bytowych (np. fryzjerstwo, magiel, naprawa obuwia czy sprzętu gospodarstwa domowego), sklepy branży ogólnospożywczej i przemysłowej oraz apteki, cukiernictwo, biura, gabinety lekarskie;
  - 24) ustawa - ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
  - 25) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - wskaźnik określający udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
  - 26) wskaźnik powierzchni zabudowy - wskaźnik określający udział powierzchni wyznaczonej przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
  - 27) wysokość zabudowy - określona w metrach wysokość budynku mierzona zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących budownictwa lub wysokość obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, mierzona od najniższego poziomu terenu w miejscu lokalizacji obiektu budowlanego, do najwyższego punktu jego konstrukcji;
  - 28) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna-rezydencjonalna - rodzaj zabudowy jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa, realizowanej na dużych działkach, o niskiej intensywności zabudowy, z wysokim wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej;
  - 29) zieleń izolacyjna - zadrzewienia i zakrzewienia, głównie zimozielone o zwartej strukturze albo formowane w postaci regularnych (rzędowych) nasadzeń lub szpalerów, stanowiące strefę łagodzącą negatywne oddziaływanie komunikacji i infrastruktury.
2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub przepisach odrębnych, 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) nakaz zagospodarowania działek zgodnie z ustalonym przeznaczeniem, parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

- 2) nakaz lokalizowania zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji paneli słonecznych wyłącznie na powierzchni dachów z zakazem wykraczania poza obrys zewnętrzny budynku oraz ustaloną w planie wysokość zabudowy;
- 4) dla istniejącej zabudowy niespełniającej wyznaczonych wskaźników i parametrów oraz dla budynków lub ich części zlokalizowanych pomiędzy wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, a liniami rozgraniczającymi - dopuszczenie wyłącznie remontów, przebudowy oraz prowadzenia innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami prawa;
- 5) dla istniejącej zabudowy, której funkcja jest niezgodna z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie - dopuszczenie:
  - a) zmiany sposobu użytkowania na funkcję zgodną z przeznaczeniem terenu,
  - b) remontów i przebudowy bez prawa do odbudowy, rozbudowy i nadbudowy;
- 6) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem:
  - a) obiektów dopuszczonych w przestrzeniach publicznych,
  - b) obiektów dopuszczonych na terenie US;
- 7) w zakresie kolorystyki i materiałów wykończeniowych obiektów:
  - a) zabytkowych - zgodnie z ustaleniami w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
  - b) pozostałych:
    - zakaz stosowania więcej niż trzech rodzajów materiałów wykończeniowych elewacji (z wyłączeniem ślusarki i stolarki okiennej i drzwiowej), takich jak: tynk, drewno, fasada szklana i kamień naturalny,
    - zakaz stosowania więcej niż dwóch kolorów wypraw tynkarskich z dopuszczeniem maksymalnie dwóch odcieni każdego koloru, tj. różniących się stopniem nasycenia tej samej barwy,
    - nakaz stosowania kolorystyki dachów spadowych w odcieniach czerwieni, brązu i szarości;
- 8) w zakresie zasad i warunków sytuowania tablic informacyjnych - dopuszczenie lokalizowania tablic informacyjnych na obiekcie budowlanym, ogrodzeniu lub jako wolno stojących o powierzchni nie większej niż:
  - a) 1,50 m<sup>2</sup> - na terenach U, UP, US, T,
  - b) 4,0 m<sup>2</sup> - na terenach ZC, ZP, ZP/U, ZN,
  - c) 0,5 m<sup>2</sup> - na pozostałych terenach.

**§ 6.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wynikające z potrzeb ochrony środowiska:

- 1) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego i zabudowy przemysłowej o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 1 ha, z tym, że na użytek tego przepisu przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęłą przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia;
- 4) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni - nakaz zachowania istniejących szpalerów drzew oznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem wymiany i uzupełniania drzewostanu w sposób kontynuujący zasady kompozycji i doboru gatunkowego;
- 5) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi:

- a) zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa,
  - b) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 6) w zakresie ochrony powietrza:
- a) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
  - b) dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło;
- 7) w zakresie ochrony wód:
- a) nakaz odprowadzania ścieków komunalnych do miejskiej sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do indywidualnych oczyszczalni ścieków, w przypadku braku dostępu do sieci kanalizacyjnej,
  - c) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych do wód i do ziemi,
  - d) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach terenu, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do gruntu na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - e) zakaz zasypywania i likwidacji cieków wodnych, stawów, oczek wodnych, mokradeł okresowych i stałych oraz rowów melioracyjnych spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych;
- 8) w zakresie ochrony ziemi - nakaz zapewnienia dla nieruchomości miejsca służącego do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminach;
- 9) w zakresie ochrony korytarzy ekologicznych wprowadza się nakaz stosowania rozwiązań techniczno-budowlanych umożliwiających zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych w terenach WS;
- 10) w zakresie ochrony przed hałasem wskazuje się tereny chronione akustycznie w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska:
- a) oznaczone na rysunku planu symbolami MN, MNR, jako należące do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: MN/U, 1U, 4U i 5U, jako należące do terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - c) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: MW, MW/U, 1UKR i 3UKR, jako należące do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - d) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: ZP, ZP/U i US, jako należące do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

#### § 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) wskazuje się zabytek, chroniony poprzez wpis do rejestru zabytków, wymieniony w ustaleniach szczegółowych i wskazany graficznie na rysunku planu, w którym prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga pozwolenia właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i prawa budowlanego;
- 2) wskazuje się zabytki archeologiczne wpisane do ewidencji zabytków archeologicznych, dla których przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmian charakteru dotychczasowej działalności nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, wymienione w tabeli w ustaleniach szczegółowych i wskazane graficznie na rysunku planu;

- 3) wyznacza się strefy ochrony archeologicznej, wskazane na rysunku planu, w których przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu obowiązuje prowadzenie nadzoru archeologicznego; wydanie pozwolenia na prowadzenie nadzoru archeologicznego regulują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków;
- 4) wskazuje się miejsce pamięci narodowej, wymienione w ustaleniach szczegółowych i wskazane graficznie na rysunku planu;
- 5) wskazuje się dobro kultury współczesnej, wymienione w ustaleniach szczegółowych i wskazane graficznie na rysunku planu, dla którego ustala się ochronę poprzez:
  - a) zakaz prowadzenia na działce w miejscu dobra kultury współczesnej, robót budowlanych innych niż odbudowa z odtworzeniem na podstawie aktów archiwalnych - w przypadku gdyby uległo ono zniszczeniu,
  - b) zakaz rozbudowy, nadbudowy i przebudowy,
  - c) nakazy, zakazy i dopuszczenia określone w ustaleniach szczegółowych;
- 6) wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, wymienione w tabelach w ustaleniach szczegółowych i wskazane graficznie na rysunku planu, dla których ustala się ochronę poprzez:
  - a) zakaz prowadzenia na działce w miejscu zabytku, robót budowlanych innych niż odbudowa budynku z odtworzeniem cech historycznych zabytku - w przypadku gdyby uległ on zniszczeniu,
  - b) zakaz rozbudowy i nadbudowy,
  - c) zakaz przy przebudowie:
    - wykonywania robót w elewacji budynku powodujących zmiany artykulacji elewacji oraz wyglądu detali architektonicznych,
    - lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków, takich jak: klimatyzatorów, anten satelitarnych i instalacji elektrycznych na elewacji eksponowanej z przestrzeni publicznej oraz pozostałych elewacjach z detalami architektonicznymi, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej,
    - stosowania na elewacji eksponowanej z przestrzeni publicznej parapetów, rynien i rur spustowych wykonanych z PCV,
  - d) dopuszczenie przy przebudowie:
    - wymiany stolarki i ślusarki lub jej odtworzenie pod warunkiem zastosowania formy (gabarytów, geometrii, podziałów) oraz materiałów i kolorystyki zgodnych z cechami historycznymi zabytku,
    - przywrócenia pierwotnych ceglanych elewacji na otynkowanych budynkach, wyłącznie gdy nie będzie to skutkowało destrukcją lica ceglanoego,
  - e) nakaz uwzględnienia cech historycznych zabytku, przy prowadzeniu robót budowlanych,
  - f) nakazy, zakazy i dopuszczenia określone w ustaleniach szczegółowych do poszczególnych zabytków.

**§ 8.** Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny: dróg publicznych KDGP+T, KDZ, KDL i KDD, dróg wewnętrznych KDW, zieleni urządzonej ZP i ZP/U:

- 1) w zakresie zasad umieszczania tymczasowych obiektów budowlanych:
  - a) dopuszczenie lokalizacji ogródków gastronomicznych, pawilonów wystawienniczych i handlowych, przeznaczonych do sezonowego użytkowania, podlegających demontażowi po zakończeniu sezonu wiosenno-letniego,
  - b) dopuszczenie lokalizowania obiektów towarzyszących imprezom plenerowym na okres nie dłuższy niż czas trwania imprezy;
- 2) w zakresie zasad umieszczania urządzeń technicznych - dopuszczenie sytuowania naziemnych urządzeń technicznych pod warunkiem wkomponowania w istniejące zagospodarowanie;
- 3) nakaz stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych;

4) nakaz stosowania tablic i znaków informacyjnych zgodnych z systemem informacji miejskiej (SIM).

**§ 9.** Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

1) wskazuje się na rysunku planu:

a) pomniki przyrody ustanowione zarządzeniem Nr 8/90 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 10 stycznia 1990 r. w sprawie uznania tworów przyrody na terenie województwa łódzkiego za pomniki przyrody i ochrony tych pomników (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 3, poz. 24):

- dąb szypułkowy zlokalizowany na nieruchomości przy ul. Rudzkiej 55/57 w granicach terenu 2ZN i oznaczony nr 1 na rysunku planu,
- dąb szypułkowy zlokalizowany na nieruchomości przy ul. Rudzkiej 55/57 w granicach terenu 2ZN i oznaczony nr 2 na rysunku planu,

b) pomnik przyrody ustanowiony zarządzeniem Nr 12/91 Wojewody Łódzkiego z dnia 16 grudnia 1991 r. w sprawie uznania niektórych tworów przyrody na terenie województwa łódzkiego za pomniki przyrody i ochrony tych pomników (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 11, poz. 235) - topola czarna zlokalizowana w pasie drogowym ulicy 1KDZ, przy ul. Rudzkiej 69/71, oznaczona nr 3 na rysunku planu,

c) granice zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa”, ustanowione uchwałą Nr LVIII/1104/09 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 maja 2009 r. w sprawie ustanowienia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa” (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2017 r. poz. 2340),

d) obiekt wpisany do rejestru zabytków, zabytki archeologiczne oraz miejsce pamięci narodowej, o których mowa w § 7,

e) granice obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, w tym obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

2) określa się sposób zagospodarowania i zasady ochrony:

a) pomników przyrody zgodnie z uchwałą Nr XCI/1612/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 7 lipca 2010 r. w sprawie ustalenia zasad ochrony dla ustanowionych pomników przyrody oraz zniesienia ochrony prawnej w odniesieniu do niektórych obiektów (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2015 r. poz. 251),

b) w zespole przyrodniczo-krajobrazowym „Ruda Willowa”, zgodnie z uchwałą Nr LVIII/1104/09 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 maja 2009 r. w sprawie ustanowienia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa”,

c) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią (zasięg wody 10-letniej lub wody 100-letniej), zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony wód oraz ochrony przed powodzią,

d) na obszarach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat:

- zakaz gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania,
- dopuszczenie lokalizacji zabudowy oraz dróg rowerowych, zgodnie z ustaleniami planu.

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

1) nie wyznacza się granic obszarów określonych w przepisach odrębnych wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dokonywanego na wniosek określono w ustaleniach szczegółowych w rozdziale 3.

2. Parametry dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących oraz dla działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) zakaz lokalizacji studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, budynków mieszkalnych, zakładów produkujących żywność, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności oraz innych budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi we wskazanej na rysunku planu strefie ochrony sanitarnej cmentarza, której granice wyznaczono w odległości 50,0 m od granicy cmentarza;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych (w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej) i naturalnych przekraczających powierzchnie ograniczające lotniska Łódź - Lublinek, przy czym linie wysokościowe powierzchni ograniczających lotniska, wskazane na rysunku planu, oznaczają:
  - a) linia wysokościowa 224 m n. p. m. wyznacza krawędź powierzchni poziomej wewnętrznej, położonej na północ od niej oraz krawędź dolną powierzchni stożkowej o nachyleniu 5%, położoną na południe od niej,
  - b) linie wysokościowe 230, 240, 250, 260, 270, 280 i 290 m n. p. m. są liniami na powierzchni stożkowej;
- 3) na obszarze zagrożonym powodzią w dolinie rzeki Gadki:
  - a) zakaz gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania,
  - b) zakaz lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem dróg rowerowych i przejść przez rzekę,
  - c) zakaz zmiany ukształtowania terenu, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymaniem wód, budową, przebudową lub remontem dróg rowerowych i przejść przez rzekę;
- 4) w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych, stałych naniesień oraz drzew:
  - a) w pasach ochronnych od przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych - obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków,
  - b) w strefach kontrolowanych od gazociągów - obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych z zakresu lokalizacji sieci gazowych;
- 5) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi w strefach bezpieczeństwa od istniejących elektroenergetycznych napowietrznych linii 15 kV, wskazanych na rysunku planu, wynoszących 6 m od rzutu pionowego osi linii po jej obu stronach.

**§ 12. 1.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego układu drogowo-ulicznego z możliwością przebudowy i rozbudowy;
- 2) zachowanie istniejących i budowę nowych dróg rowerowych;
- 3) zachowanie istniejącego szlaku rowerowego;
- 4) budowę dróg wewnętrznych;
- 5) obsługę komunikacyjną obszaru planu przez docelowy układ drogowo-uliczny w granicach wyznaczonych terenów dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz dróg rowerowych określony na rysunku planu;
- 6) powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez:
  - a) istniejącą ulicę główną ruchu przyspieszonego z tramwajem oznaczoną symbolem 1KDGP + T i 2KDGP + T – ul. Pabianicka - droga krajowa nr 14,
  - b) ulice zbiorcze, oznaczone symbolami:
    - 1KDZ, 2KDZ (ul. Rudzka),
    - 3KDZ (ciąg ulic: Farna, Patriotyczna, Ksawerowska),
    - 4KDZ (ul. Zastawna, na odcinku od ul. Rudzkiej do ul. Lucernianej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu, w gminie Rzgów);
- 7) elementy połączeń w ramach podstawowego wewnętrznego układu drogowego poprzez istniejące ulice lokalne:



- a) 1KDL (ul. Farna na odcinku od ul. Patriotycznej do zachodniej granicy planu),
  - b) 2KDL (ciąg ulic: Konna, Mierzejowa),
  - c) 3KDL (ul. Patriotyczna, na odcinku od ul. Ksawerowskiej do ul. Zastawnej),
  - d) 4KDL (ul. Zastawna, na odcinku od ul. Lucernianej w gminie Rzgów do ul. Ogrodników w gminie Ksawerów),
  - e) 5KDL (ul. Promowa);
- 8) układ drogowy uzupełniający poprzez:
- a) istniejące ulice dojazdowe:
    - 1KDD (ul. Słupska),
    - 2KDD (ul. Narwik),
    - 3KDD (ciąg ulic: Plażowa, Wirowa),
    - 4KDD (ul. Koszalińska),
    - 5KDD (ciąg ulic: Wędkarska, Pogorzel),
    - 6KDD (ul. Tczewska),
    - 7KDD (ul. Bosmańska),
    - 8KDD (ciąg ulic: Pozioma, Zarzeczna),
    - 9KDD (ul. Nad Nerem),
    - 10KDD (ul. Rafowa),
  - b) istniejące drogi wewnętrzne: 1KDW (ul. Lubuska), 2KDW (ul. Falowa), 3KDW, 4KDW, 5KDW (ul. Murawy), 6KDW (ul. Goplany) i 7KDW (ul. Nad Nerem),
  - c) projektowane drogi wewnętrzne: 8KDW i 9KDW.
2. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów:
- 1) za pomocą zjazdów indywidualnych i publicznych z wyznaczonych w planie dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych przyległych do terenów, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dotyczących dróg;
  - 2) z dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, przy zachowaniu następujących warunków:
    - a) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających 7 m,
    - b) dla dróg bez wylotu, służących obsłudze powyżej dwóch działek - obowiązek zakończenia placem do zawracania o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi.
3. W zakresie komunikacji zbiorowej ustala się nakaz dostosowania ulic zbiorczych dla potrzeb publicznego transportu autobusowego.
- § 13.** 1. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
- 1) dla samochodów osobowych:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednorodzinnej-rezydencjonalnej i wielorodzinnej 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie,
    - b) dla funkcji usługowej, stanowiącej przeznaczenie uzupełniające dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i jednorodzinnej-rezydencjonalnej oraz wielorodzinnej 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
    - c) dla usług handlu 4 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - d) dla usług biurowych 5 miejsc parkingowych na 10 zatrudnionych,

- e) dla usług sportu 4 miejsca parkingowe na 20 miejsc dla widzów, nie mniej niż 50 miejsc parkingowych,
  - f) dla zabudowy usługowo-produkcyjnej 5 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - g) dla terenu parku, oznaczonego symbolami 2ZP/U i 3ZP/U nie mniej niż 5 miejsc parkingowych w każdej wyznaczonej na rysunku planu strefie parkowania,
  - h) dla pozostałych usług 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu;
- 2) dla rowerów:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie,
  - b) dla usług handlu 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
  - c) dla usług biurowych 1 miejsce parkingowe na 10 zatrudnionych,
  - d) dla usług sportu 5 miejsc parkingowych na 100 miejsc dla widzów, nie mniej niż 10 stojaków rowerowych,
  - e) dla zabudowy usługowo-produkcyjnej 2 miejsca parkingowe na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - f) dla pozostałych usług 6 miejsc parkingowych na pełne 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, nie mniej niż 3 stojaki rowerowe,
  - g) dla terenu parku, oznaczonego symbolem 2ZP/U i 3ZP/U nie mniej niż 5 stojaków rowerowych w każdej wyznaczonej na rysunku planu strefie parkowania.

2. W ramach miejsc do parkowania dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc parkingowych należy przeznaczyć minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce 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 minimalna liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych.

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

- 1) wyposażanie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, a także przebudowę i rozbudowę istniejących sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
  - a) w terenach przeznaczonych pod tę infrastrukturę, oraz terenach dróg,
  - b) w sposób maksymalnie chroniący istniejącą szatę roślinną;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach o innym przeznaczeniu niż wymienione w pkt. 2 lit. a, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) nakaz lokalizacji sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych i gazowych jako podziemnych;
- 5) nakaz lokalizacji sieci telekomunikacyjnej jako podziemnej z wyłączeniem infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 6) w przypadku przebudowy lub rozbudowy istniejących sieci określonych w pkt. 4 i 5 nakaz ich lokalizowania jako podziemnych.

**§ 15.** W zakresie wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa ustala się:

- 1) nakaz ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych ze względu na lokalizację obszaru w rejonie lotniska Łódź - Lublinek;
- 2) nakaz zgłoszenia, przed wydaniem pozwolenia na budowę, właściwym organom odpowiedzialnym za bezpieczeństwo wojskowego ruchu lotniczego (Szefostwu Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP) wszystkich obiektów (wież, kominów, masztów, słupów itp.) o wysokości 50,00 m nad poziomem terenu i większej w celu ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów;

- 3) nakaz dostosowania do działań w sytuacji szczególnych zagrożeń, zgodnie z wymaganiami przepisów dotyczących obronności państwa:
- dróg publicznych i parkingów,
  - sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę,
  - sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

**§ 16. 1.** Ustala się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości, służącą określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30% dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 1MNR, 1MW, 2MW, 1MW/U, 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 3UKR, 1U/P, 1US, 1ZP/U, 1G, 1T, 1E.

2. Dla terenów niewymienionych w ust. 1 znajdujących się na obszarze planu, nie ustala się stawki procentowej z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

### **Rozdział 3** **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§ 17. 1.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN i od 4MN do 25MN, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- przeznaczenie uzupełniające:
  - usługi podstawowe,
  - zabudowa związana z produkcją ogrodnictw na terenie 17MN,
  - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

Symbol na rysunku planu	Adres zabytku i nazwa (symbol terenu)	Szczegółowy zakres ustaleń
E1	ul. Falowa 6a - Willa (7MN)	– nakaz zachowania oryginalnych elewacji ceglanych i otynkowanych, – zakaz zmiany kąta nachylenia dachu, – zakaz realizacji nowych lukarn i okien połączonych, – zakaz likwidacji detali architektonicznych i elementów wystroju architektonicznego, w tym: balkonów, balustrad, schodów zewnętrznych, – zakaz stosowania rolet zewnętrznych, krat i okiennic, niezgodnych z cechami historycznymi zabytku
E3	ul. Farna 19 - Willa (20MN)	
E10	ul. Rudzka 43, Zespół willowo-ogrodowy (wraz z ogrodzeniem) Braci Kiorhassan, (5MN)	
E11	ul. Rudzka 49 - Willa (7MN)	
E13	ul. Rudzka 97- Willa (8MN)	

- tereny oznaczone symbolami od 8MN do 16MN i 18MN oraz fragment terenu 17MN znajdują się w strefie ochrony archeologicznej.

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

- wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - wskaźnik powierzchni zabudowy:

- dla działek budowlanych o powierzchni do 1000 m<sup>2</sup> - maksimum 25%,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1000 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup> - maksimum 20%,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup> - maksimum 15%,

b) intensywność zabudowy:

- dla działek budowlanych o powierzchni do 1000 m<sup>2</sup> - minimum 0,2, maksimum 0,7,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1000 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup> - minimum 0,2, maksimum 0,6,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup> - minimum 0,15, maksimum 0,4,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- dla działek budowlanych o powierzchni do 1000 m<sup>2</sup> - minimum 55%,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1000 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup> - minimum 60%,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup> - minimum 65%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć powierzchni ograniczających lotniska Łódź - Lublinek, wskazanych na rysunku planu,

b) dla zabytków nakaz utrzymania istniejącej wysokości zabudowy i ilości kondygnacji oraz kształtu dachu,

c) wysokość zabudowy dla budynków niebędących zabytkami:

- mieszkalnych - maksimum 11,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe,
- gospodarczych i garażowych - maksimum 4,5 m, 1 kondygnacja nadziemna,

d) geometria dachów budynków niebędących zabytkami:

- mieszkalnych - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 20°-35°,
- gospodarczych i garażowych - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 20°-35° lub dachy płaskie,
- gospodarczych i garażowych zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną - dachy płaskie;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

a) zakaz lokalizacji zabudowy szeregowej,

b) na terenach 21MN, 22MN i 24MN dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych wyłącznie dobudowanych do budynków mieszkalnych,

c) dopuszczenie lokalizacji usług wyłącznie w lokalu użytkowym w bryle budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zakresu budownictwa.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

1) dla terenów: 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 19MN, 20MN, 23MN, 24MN i 25MN - 800 m<sup>2</sup>,

2) dla terenów: 18MN, 21MN i 22MN - 1000 m<sup>2</sup>,

3) dla terenów: 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN i 13MN - 1500 m<sup>2</sup>,

4) dla terenów 5MN i 14MN - 2000 m<sup>2</sup>,

5) dla terenów: 15MN, 16MN i 17MN - 2500 m<sup>2</sup>

– parametry te nie dotyczą działek wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących oraz działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

## 1) powierzchnia działki:

- a) dla terenów: 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 19MN, 20MN, 23MN, 24MN i 25MN - minimalna - 800 m<sup>2</sup>,
- b) dla terenów: 18MN, 21MN i 22MN - minimalna - 1000 m<sup>2</sup>,
- c) dla terenów: 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN i 13MN - minimalna - 1500 m<sup>2</sup>,
- d) dla terenów 5MN i 14MN - minimalna - 2000 m<sup>2</sup>,
- e) dla terenów: 15MN, 16MN i 17MN - minimalna - 2500 m<sup>2</sup>;

## 2) szerokość frontu działki:

- a) dla terenów: 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN i 17MN - minimalna - 25,0 m,
- b) dla pozostałych terenów - minimalna - 20,0 m;

## 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 52° do 90°.

**§ 18. 1.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. Ustala się przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 80%;
- 2) wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć powierzchni poziomej wewnętrznej wynoszącej 224 m n. p. m., wskazanej na rysunku planu;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji - zakaz lokalizacji budynków.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki - minimalna - 100 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki - minimalna - 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 59° do 90°.

**§ 19. 1.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN/U do 4MN/U, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej na terenie 1MN/U.

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

## 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 15%,
- b) intensywność zabudowy - minimum 0,06, maksimum 0,3,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 75%;

## 2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć powierzchni poziomej wewnętrznej wynoszącej 224 m n. p. m., wskazanej na rysunku planu,
- b) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych - maksimum 11,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe,
- dla budynków usługowych - maksimum 11,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,
- dla budynków gospodarczych i garażowych - maksimum 4,5 m, 1 kondygnacja nadziemna,

c) geometria dachów:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 20°-35°,
- dla budynków gospodarczych i garażowych - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 20°-35° lub dachy płaskie,
- dla budynków gospodarczych i garażowych zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną - dachy płaskie;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w wyznaczonej strefie ochrony sanitarnej cmentarza,
- b) zakaz lokalizacji zabudowy szeregowej,
- c) dopuszczenie lokalizacji usług w lokalu użytkowym w bryle budynku mieszkalnego lub w odrębnym budynku usługowym o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 1500 m<sup>2</sup>. Parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących oraz działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki minimalna - 1500 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki minimalna - 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 87° do 90°.

**§ 20. 1.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNR, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej-rezydencjonalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi podstawowe.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się zabytki archeologiczne wpisane do ewidencji zabytków archeologicznych:

Symbol na rysunku planu	Obszar AZP	Nr stanowiska na obszarze	Lokalizacja	Nr stanowiska w miejscowości	Funkcja obiektu	Kultura chronologia
A1	68-51	10	Łódź	405	1. nieokreślona 2. ślad osadniczy	1. łużycka, 2. przeworska okres wpływów rzymskich
A2	68-51	11	Łódź	406	1. ślad osadniczy 2. ślad osadniczy	1. łużycka 2. przeworska okres wpływów rzymskich

A3	68-51	81	Łódź	427	1. ślad osadniczy, 2. punkt osadniczy	1. nieokreślona pradzieje 2. późne średniowiecze /okres nowożytny XV-XVII wiek
----	-------	----	------	-----	------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------

2) teren znajduje się w strefie ochrony archeologicznej.

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 10%,
- b) intensywność zabudowy - minimum 0,01, maksimum 0,2,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 80%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć powierzchni ograniczających lotniska Łódź - Lublinek, wskazanych na rysunku planu,
- b) wysokość zabudowy:
  - dla budynków mieszkalnych - maksimum 11,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe,
  - dla budynków gospodarczych i garażowych - maksimum 4,5 m, 1 kondygnacja nadziemna,
- c) geometria dachów - dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 20°-35° lub dachy płaskie;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji - dopuszczenie lokalizacji usług wyłącznie w lokalu użytkowym w bryle budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 5000 m<sup>2</sup>. Parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących.

6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki - minimalna - 2500 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki - minimalna - 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90°.

**§ 21. 1.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW i 2MW, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi podstawowe.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków:

Symbol na rysunku planu	Adres zabytku i nazwa (symbol terenu)	Szczegółowy zakres ustaleń
E14	ul. Rudzka 99/101 - Willa (2MW)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– zakaz zmiany kąta nachylenia dachu,</li> <li>– zakaz realizacji nowych lukarn i okien połaciowych,</li> <li>– zakaz likwidacji detali architektonicznych i elementów wystroju architektonicznego, w tym: balkonów, schodów zewnętrznych,</li> <li>– zakaz stosowania rolet zewnętrznych, krat i okiennic</li> </ul>

2) tereny znajdują się w strefie ochrony archeologicznej.

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 15%,
- b) intensywność zabudowy - minimum 0,2, maksimum 0,4,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 70%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć powierzchni ograniczających lotniska Łódź - Lublinek, wskazanych na rysunku planu,
- b) dla zabytków nakaz utrzymania istniejącej wysokości zabudowy i ilości kondygnacji oraz kształtu dachu,
- c) wysokość zabudowy dla budynków niebędących zabytkami - maksimum 11,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,
- d) geometria dachów budynków niebędących zabytkami - dachy płaskie;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) dopuszczenie lokalizacji usług wyłącznie w lokalu użytkowym w bryle budynku mieszkalnego, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej poszczególnych budynków,
- b) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 2200 m<sup>2</sup>. Parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących.

6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki - minimalna - 2200 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki - minimalna - 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 85° do 90°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.



3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

Symbol na rysunku planu	Adres zabytku i nazwa	Szczegółowy zakres ustaleń
E9	ul. Rudzka 33/35 Zespół fabryczny A. Ejznera i Z. Erlichstera, później Rudzkiej Przędzalni Bawełny, na który składają się obiekty oznaczone numerem: 2. oficyna mieszkalna, 3. stołówka i ambulatorium, później ośrodek zdrowia i budynek mieszkalny, 4. stajnia, później budynek mieszkalny	- dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania na usługi podstawowe

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 20%,
  - b) intensywność zabudowy - minimum 0,2, maksimum 1,0,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 60%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć powierzchni ograniczających lotniska Łódź - Lublinek, wskazanych na rysunku planu,
  - b) dla zabytków nakaz utrzymania istniejącej wysokości zabudowy i ilości kondygnacji oraz kształtu dachu,
  - c) wysokość zabudowy dla budynków niebędących zabytkami - maksimum 10,5 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,
  - d) geometria dachów budynków niebędących zabytkami - dachy płaskie;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
  - a) dopuszczenie lokalizacji usług w lokalu użytkowym w bryle budynku mieszkalnego, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej poszczególnych budynków,
  - b) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 1700 m<sup>2</sup>. Parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących.

6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki - minimalna - 1700 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki - minimalna - 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90°.

§ 23. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) wskazuje się zabytek wpisany do rejestru zabytków:

Symbol na rysunku planu	Adres zabytku i nazwa	Nr rejestru, data wpisu
R1	ul. Pabianicka 238 - Zespół willowy P. Habika	A/294, z dnia 20 grudnia 1983 r.

2) wskazuje się zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków:

Symbol na rysunku planu	Adres zabytku i nazwa	Szczegółowy zakres ustaleń
E8	ul. Rudzka 7 Budynek dawnego magistratu miasta Ruda Pabianicka	- zakaz likwidacji tablicy pamiątkowej upamiętniającej Bitwę pod Grunwaldem

3) wyznacza się strefę ochrony archeologicznej, w granicach zespołu willowego P. Habika.

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 10%,
- b) intensywność zabudowy - minimum 0,07, maksimum 0,3,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 60%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć powierzchni poziomej wewnętrznej wynoszącej 224 m n. p. m., wskazanej na rysunku planu,
- b) dla zabytków nakaz utrzymania istniejącej wysokości zabudowy i ilości kondygnacji oraz kształtu dachu,
- c) wysokość zabudowy dla budynków niebędących zabytkami:
  - mieszkalnych i usługowych - maksimum 11,0 m do 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe,
  - gospodarczych i garażowych - maksimum 4,5 m, 1 kondygnacja nadziemna,
- d) geometria dachów budynków niebędących zabytkami:
  - mieszkalnych i usługowych - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 20°-35°,
  - gospodarczych i garażowych - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 20°-35° lub dachy płaskie,
  - gospodarczych i garażowych zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną - dachy płaskie;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) dopuszczenie realizacji funkcji mieszkaniowej o powierzchni stanowiącej nie więcej niż 50% powierzchni użytkowej poszczególnych budynków,
- b) dopuszczenie lokalizacji budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy niej.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 3500 m<sup>2</sup>. Parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących oraz działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki - minimalna - 3500 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki - minimalna - 35,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90°.

§ 24. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

Symbol na rysunku planu	Adres zabytku i nazwa	Szczegółowy zakres ustaleń
E9	ul. Rudzka 33/35 Zespół fabryczny A. Ejznera i Z. Erlichstera, później Rudzkiej Przędzalni Bawełny, na który składa się obiekt oznaczony numerem: 1. przędzalnia, później tkalnia, maszynownia później brakarnia, kotłownia z kominem, warsztat elektryczny	– zakaz zmiany formy, kształtu, konstrukcji i rodzaju pokrycia dachu szedowego budynku przędzalni, – zakaz wyburzania komina, – dopuszczenie lokalizacji urządzeń telekomunikacyjnych na najwyższych częściach obiektów budowlanych, np.: kominie

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 50%,
  - b) intensywność zabudowy - minimum 0,3, maksimum 1,0,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 35%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć powierzchni poziomej wewnętrznej wynoszącej 224 m n. p. m., wskazanej na rysunku planu,
  - b) dla zabytku nakaz utrzymania istniejącej wysokości zabudowy i ilości kondygnacji oraz kształtu dachu,
  - c) wysokość zabudowy dla budynków niebędących zabytkami - maksimum 15,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - d) geometria dachów budynków niebędących zabytkami - dachy płaskie;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji - zakaz lokalizacji wolnostojących stacji transformatorowych.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 10000 m<sup>2</sup>. Parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących.

6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki - minimalna - 10000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki - minimalna - 60,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 71° do 90°.

**§ 25.** 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa produkcyjna.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 50%,
  - b) intensywność zabudowy - minimum 0,06, maksimum 0,7,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 30%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć powierzchni poziomej wewnętrznej wynoszącej 224 m n. p. m., wskazanej na rysunku planu,
  - b) wysokość zabudowy:
    - dla budynków usługowych i produkcyjnych- maksimum 11,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych - maksimum 4,5 m, 1 kondygnacja nadziemna,
  - c) geometria dachów - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 20°-35° lub dachy płaskie.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 1000 m<sup>2</sup>. Parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki minimalna - 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki minimalna - 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 86° do 90°.

**§ 26.** 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 4U, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 20%,
  - b) intensywność zabudowy - minimum 0,2, maksimum 0,4,

- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 60%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
- a) wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć powierzchni poziomej wewnętrznej wynoszącej 224 m n. p. m., wskazanej na rysunku planu,
  - b) wysokość zabudowy dla budynków - maksimum 11,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe,
  - c) geometria dachów - dachy dwuspadowe o spadkach 20°-35° lub dachy płaskie;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
- a) dopuszczenie realizacji funkcji mieszkaniowej o powierzchni stanowiącej nie więcej niż 50% powierzchni użytkowej poszczególnych budynków,
  - b) dopuszczenie lokalizacji budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy niej.
4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 2000 m<sup>2</sup>. Parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących.
5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
- 1) powierzchnia działki - minimalna - 2000 m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki - minimalna - 30,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90°.
- § 27.** 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 5U, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.
2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy usługowej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren znajduje się w wyznaczonej strefie ochrony archeologicznej.
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 25%,
    - b) intensywność zabudowy - minimum 0,2, maksimum 0,7,
    - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 40%;
  - 2) parametry kształtowania zabudowy:
    - a) wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć powierzchni poziomej wewnętrznej wynoszącej 224 m n. p. m., wskazanej na rysunku planu,
    - b) wysokość zabudowy dla budynków - maksimum 11,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe,
    - c) geometria dachów - dachy dwuspadowe o spadkach 20°-35° lub dachy płaskie;
  - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
    - a) dopuszczenie realizacji funkcji mieszkaniowej o powierzchni stanowiącej nie więcej niż 50% powierzchni użytkowej poszczególnych budynków,

b) dopuszczenie lokalizacji budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy niej.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 2000 m<sup>2</sup>. Parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących.

6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki - minimalna - 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki - minimalna - 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90°.

**§ 28.** 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 6U, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. Ustala się przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 15%,
  - b) intensywność zabudowy - minimum 0,06, maksimum 0,3,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 75%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć powierzchni poziomej wewnętrznej wynoszącej 224 m n. p. m., wskazanej na rysunku planu,
  - b) wysokość zabudowy dla budynków - maksimum 11,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - c) geometria dachów:
    - dla budynków usługowych - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 20°-35°,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 20°-35° lub dachy płaskie,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną - dachy płaskie;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji - dopuszczenie lokalizacji budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy niej.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 1000 m<sup>2</sup>. Parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki - minimalna - 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki - minimalna - 22,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90°.

**§ 29.** 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 7U, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. Ustala się przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 40%,
  - b) intensywność zabudowy - minimum 0,2, maksimum 1,0,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 40%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć powierzchni poziomej wewnętrznej wynoszącej 224 m n. p. m., wskazanej na rysunku planu,
  - b) wysokość zabudowy dla budynków - maksimum 15,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,
  - c) geometria dachów - dachy płaskie;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji - dopuszczenie lokalizacji budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy niej.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 2000 m<sup>2</sup>. Parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki - minimalna - 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki - minimalna - 22,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90°.

**§ 30.** 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1UKR do 3UKR, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług kultu religijnego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa usług oświaty,
  - b) zabudowa zamieszkania zbiorowego na terenach 1UKR i 3UKR,
  - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej na terenie 1UKR.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

Symbol na rysunku planu	Adres zabytku i nazwa (symbol terenu)	Szczegółowy zakres ustaleń
E2	ul. Farna 15 Kościół rzymsko-katolicki pod wezwaniem Św. Józefa Oblubieńca Najświętszej Maryi Panny (2UKR)	– dopuszczenie lokalizacji urządzeń telekomunikacyjnych na najwyższych częściach obiektów budowlanych, np.: wieży
E12	ul. Rudzka 55/57 Kościół ewangelicko-augsburski, obecnie Kościół rzymsko-katolicki pod wezwaniem Najświętszej Maryi Panny Ostrobramskiej (1UKR)	

2) wskazuje się dobro kultury współczesnej:

Symbol na rysunku planu	Adres i nazwa (symbol terenu)	Szczegółowy zakres ustaleń
DKW1	ul. Farna 15 Dzwonnica przy Kościele rzymsko-katolicki pod wezwaniem Św. Józefa Oblubieńca Najświętszej Maryi Panny (2UKR)	– zakaz zmiany artykulacji i wyglądu elementów architektonicznych, – nakaz zachowania pomnikowej formy wolno stojącej

3) teren 3UKR znajduje się w strefie ochrony archeologicznej.

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 35%,
- b) intensywność zabudowy - minimum 0,07, maksimum 0,5,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 50%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć powierzchni poziomej wewnętrznej wynoszącej 224 m n. p. m., wskazanej na rysunku planu,
- b) dla zabytków nakaz utrzymania istniejącej wysokości zabudowy i ilości kondygnacji oraz kształtu dachu,
- c) dla dobra kultury współczesnej nakaz utrzymania istniejącej wysokości zabudowy,
- d) wysokość zabudowy dla budynków niebędących zabytkami - maksimum 12 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
- e) geometria dachów budynków niebędących zabytkami - dachy płaskie;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji - dopuszczenie lokalizacji budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy niej.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 2000 m<sup>2</sup>. Parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących.

6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki - minimalna - 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki - minimalna - 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) składy, magazyny,
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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



- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 35%,
  - b) intensywność zabudowy - minimum 0,2, maksimum 0,7,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 50%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć powierzchni poziomej wewnętrznej wynoszącej 224 m n. p. m., wskazanej na rysunku planu,
  - b) wysokość zabudowy dla budynków - maksimum 15,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - c) geometria dachów - dachy płaskie;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji - zakaz lokalizacji wolno stojących stacji transformatorowych.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 10000 m<sup>2</sup>. Parametry te nie dotyczą działek wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących oraz działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki - minimalna - 5000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki - minimalna - 50,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 71° do 90°.

§ 32. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa hotelowa i biurowo-administracyjna,
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 20%,
  - b) intensywność zabudowy - minimum 0,2, maksimum 0,4,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 20%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć powierzchni poziomej wewnętrznej wynoszącej 224 m n. p. m., wskazanej na rysunku planu,
  - b) wysokość zabudowy:
    - dla budynku hali sportowej - maksimum 15 m, do 1 kondygnacji nadziemnej,
    - dla budynków: hotelu i biurowo-administracyjnego - maksimum 15,0 m, do 4 kondygnacji nadziemnej,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych - maksimum 4,5 m, do 1 kondygnacji nadziemnej,
  - c) geometria dachów - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 20°-35° lub dachy płaskie;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji - dopuszczenie lokalizacji:

- a) tymczasowych obiektów budowlanych, takich jak: pawilony handlowe i wystawowe, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, urządzenia rozrywkowe, barakowozy i obiekty kontenerowe, na czas trwania imprezy masowej,
- b) wolnostojących masztów telekomunikacyjnych.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 25000 m<sup>2</sup>. Parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących oraz działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki - minimalna - 12500 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki - minimalna - 75,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 65° do 90°.

§ 33. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZC, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. Ustala się przeznaczenie terenu - cmentarz.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazuje się zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków oraz miejsce pamięci narodowej:

Symbol na rysunku planu	Adres zabytku i nazwa	Szczegółowy zakres ustaleń
E4 MPN1	ul. Mierzejowa 1 Cmentarz rzymsko-katolicki parafii Św. Józefa Oblubieńca Najświętszej Maryi Panny	– zakaz zmiany układu rozplanowania przestrzennego cmentarza

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

- 1) obowiązek zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi o cmentarzach i chowaniu zmarłych;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 0,05%,
  - b) intensywność zabudowy - minimum 0,01, maksimum 0,05,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 5%;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć powierzchni poziomej wewnętrznej wynoszącej 224 m n. p. m., wskazanej na rysunku planu,
  - b) wysokość zabudowy dla budynków - maksimum 4,5 m, 1 kondygnacja nadziemna,
  - c) geometria dachów - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 20°-35° lub dachy płaskie;
- 4) nakaz zachowania istniejących wejść na cmentarz.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki - minimalna - 15000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki - minimalna - 80,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90°.

§ 34. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP i 2ZP, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. Ustala się przeznaczenie terenów - zieleń urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - tereny znajdują się w wyznaczonej strefie ochrony archeologicznej.

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

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 80%;
- 2) wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć powierzchni poziomej wewnętrznej wynoszącej 224 m n. p. m., wskazanej na rysunku planu;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji - zakaz lokalizacji budynków i ogrodzeń.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki:
  - a) dla terenu 1ZP - minimalna - 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenu 2ZP - minimalna 7000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki - minimalna - 60,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 66° do 107°.

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

2. Ustala się przeznaczenie terenu - teren zieleni urządzonej i zabudowy usługowej w postaci zabudowy hotelowej.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 10%,
  - b) intensywność zabudowy - minimum 0,15, maksimum 0,3,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 80%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć powierzchni poziomej wewnętrznej wynoszącej 224 m n. p. m., wskazanej na rysunku planu,
  - b) wysokość zabudowy:
    - dla budynku hotelu - maksimum 11,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych - maksimum 4,5 m, 1 kondygnacja nadziemna,
  - c) geometria dachów:
    - dla budynku hotelu - dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 3700 m<sup>2</sup>. Parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki - minimalna - 3700 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki - minimalna - 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 77° do 90°.

§ 36. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 2ZP/U do 4ZP/U, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni urządzonej i zabudowy usługowej w postaci zabudowy hotelowej, gastronomicznej, sportowo-rekreacyjnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na terenie 3ZP/U wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

Symbol na rysunku planu	Adres zabytku i nazwa	Szczegółowy zakres ustaleń
E5	ul. Patriotyczna 2 Budynek dawnej cukrowni	– zakaz zmiany kąta nachylenia dachu, – zakaz realizacji okien połaciowych
E6	ul. Patriotyczna 10 - Willa	– zakaz zmiany kąta nachylenia dachu, – zakaz realizacji lukarn i okien połaciowych, – zakaz likwidacji detali architektonicznych i elementów wystroju architektonicznego, w tym: balkonów, schodów zewnętrznych, – zakaz stosowania rolet zewnętrznych, krat i okiennic
E7	ul. Patriotyczna 32/36 - Willa	– nakaz zachowania oryginalnych elewacji ceglanych i pokrycia dachowego, – zakaz zmiany kąta nachylenia dachu, – zakaz realizacji okien połaciowych, – zakaz likwidacji detali architektonicznych i elementów wystroju architektonicznego, w tym: balkonów, schodów zewnętrznych, – zakaz stosowania rolet zewnętrznych, krat i okiennic

- 2) na terenie 4ZP/U wskazuje się zabytek archeologiczny wpisany do ewidencji zabytków archeologicznych:

Symbol na rysunku planu	Obszar AZP	Nr stanowiska na obszarze	Lokalizacja	Nr stanowiska w miejscowości	Funkcja obiektu	Kultura chronologia
A1	68-51	10	Łódź	405	1. nieokreślona 2. ślad osadniczy	1. łużycka 2. przeworska okres wpływów rzymskich

- 3) tereny znajdują się w strefie ochrony archeologicznej.

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

- 1) zagospodarowanie terenów w formie parku z uwzględnieniem:

- a) nakazu zachowania wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej - minimum 75%,

- b) wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć powierzchni ograniczających lotniska Łódź - Lublinek, wskazanych na rysunku planu,
  - c) nakazu urzędnika założenia parkowego z zielenią z dużym udziałem przestrzeni otwartych,
  - d) nakazu urzędnika głównych wejść na teren parku,
  - e) zakazu lokalizacji nowych budynków i ogrodzeń,
  - f) dopuszczenia nadbudowy, rozbudowy, przebudowy i remontu istniejącej zabudowy zgodnej z przeznaczeniem terenu, parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy, oraz zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy,
  - g) dopuszczenia zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej na zabudowę usługową: hotelową, gastronomiczną, sportowo-rekreacyjną,
  - h) dopuszczenia lokalizacji ciągów pieszych,
  - i) dopuszczenia lokalizacji dróg rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - j) dopuszczenia lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - k) dopuszczenia lokalizacji miejsc do parkowania w wyznaczonych na rysunku planu strefach parkowania;
- 2) dla istniejącej zabudowy hotelowej:
- a) wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 35%,
    - intensywność zabudowy - minimum 0,3, maksimum 0,6,
    - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 55%,
  - b) parametry kształtowania zabudowy:
    - dla zabudowy nakaz utrzymania istniejącej wysokości zabudowy i ilości kondygnacji oraz kształtu dachu,
    - wysokość zabudowy dla budynku niebędącego zabudową - maksimum 11,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,
    - geometria dachu budynku niebędącego zabudową - dach płaski,
  - c) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
    - nakaz lokalizacji zabudowy wyłącznie jako wolnostojącej,
    - zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych,
  - d) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 3500 m<sup>2</sup>;
- 3) dla istniejącej zabudowy obsługi przystani:
- a) wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 30%,
    - intensywność zabudowy - minimum 0,06, maksimum 0,3,
    - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 55%,
  - b) parametry kształtowania zabudowy:
    - wysokość zabudowy - maksimum 5,0 m, 1 kondygnacja nadziemna,
    - geometria dachów - dachy płaskie,
  - c) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
    - nakaz lokalizacji zabudowy wyłącznie, jako wolnostojącej,
    - zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych,

d) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 2000 m<sup>2</sup>.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki - minimalna - 80 000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki - minimalna - 100,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90°.

**§ 37.** 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1ZN do 8ZN, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni naturalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej na terenach 1ZN i 2ZN.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren 3ZN oraz fragmenty terenów 4ZN i 5ZN znajdują się w strefie ochrony archeologicznej.

4. W zakresie warunków zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 95%;
- 2) wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć powierzchni poziomej wewnętrznej wynoszącej 224 m n. p. m. oraz powierzchni ograniczających lotniska Łódź - Lublinek, wskazanych na rysunku planu;
- 3) nakaz lokalizacji drogi rowerowej wzdłuż zachodniej linii rozgraniczającej terenu 1ZN;
- 4) nakaz zagospodarowania terenu 2ZN, poza granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w formie bulwaru z uwzględnieniem lokalizacji:
  - a) drogi rowerowej wzdłuż wschodniej linii rozgraniczającej terenu,
  - b) urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 5) zakaz lokalizacji budynków i ogrodzeń;
- 6) dopuszczenie lokalizacji dróg rowerowych na pozostałych terenach;
- 7) dopuszczenie lokalizacji przejść pieszo-rowerowych przez rzekę.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki:
  - a) dla terenów 1ZN i 2ZN - minimalna - 70000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenu 3ZN - minimalna - 4000 m<sup>2</sup>,
  - c) dla terenów 4ZN i 5ZN - minimalna - 20000 m<sup>2</sup>,
  - d) dla terenów 6ZN i 18ZN - minimalna - 15000 m<sup>2</sup>,
  - e) dla terenu 7ZN - minimalna - 8000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki - minimalna - 70,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 51° do 111°.

**§ 38.** 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1ZL do 11ZL, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. Ustala się przeznaczenie terenów - lasy i zalesienia.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - tereny od 3ZL do 8ZL znajdują się w strefie ochrony archeologicznej.

4. W zakresie warunków zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 95%;
- 2) wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć powierzchni ograniczających lotniska Łódź - Lublinek, wskazanych na rysunku planu;
- 3) nakaz prowadzenia trwale zrównoważonej gospodarki leśnej, zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi lasów;
- 4) zakaz lokalizacji budynków i ogrodzeń;
- 5) na terenach 1ZL i 4ZL dopuszczenie lokalizacji ścieżek dydaktycznych i dróg rowerowych;
- 6) na terenach 1ZL i 4ZL dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 7) na terenie 1ZL nakaz zachowania istniejącego ukształtowania terenu oraz zieleni, tworzących uroczysko „Przy ul. Rudzkiej”;
- 8) na terenie 4ZL dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej na zabudowę związaną z gospodarką leśną i rekreacją.

**§ 39.** 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1WS do 5WS, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny wód powierzchniowych wraz z przepustami, mostami, urządzeniami służącymi ochronie przeciwpowodziowej i urządzeniami infrastruktury technicznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) dla terenu 2WS - obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
  - b) dla terenu 3WS - obiekty i urządzenia służące gospodarce rybackiej.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - tereny od 2WS do 4WS oraz fragment terenu 5WS znajdują się w strefie ochrony archeologicznej.

**§ 40.** 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1G, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. Ustala się przeznaczenie terenu - teren obiektów i urządzeń gazowniczych - stacja redukcyjno-pomiarowa.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 20%,
  - b) intensywność zabudowy - minimum 0,01, maksimum 0,2,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 60%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć powierzchni poziomej wewnętrznej wynoszącej 224 m n. p. m., wskazanej na rysunku planu,
  - b) wysokość zabudowy dla budynków - maksimum 4,5 m, 1 kondygnacja nadziemna,
  - c) geometria dachów - dachy płaskie.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki - minimalna - 500 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki - minimalna - 5,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90°.

**§ 41.** 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1T, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. Ustala się przeznaczenie terenu - teren obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych - stacja nadawcza i przekątnikowa.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren znajduje się w strefie ochrony archeologicznej.

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 5%,

b) intensywność zabudowy - minimum 0,001, maksimum 0,03,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 80%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć powierzchni ograniczających lotniska Łódź - Lublinek, wskazanych na rysunku planu,

b) wysokość zabudowy dla budynków - maksimum 4,5 m, 1 kondygnacja nadziemna,

c) geometria dachów - dachy płaskie.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

1) powierzchnia działki - minimalna - 1000 m<sup>2</sup>;

2) szerokość frontu działki - minimalna - 25,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90°.

**§ 42.** 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1E, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. Ustala się przeznaczenie terenu - teren obiektów i urządzeń elektroenergetycznych - stacja transformatorowa.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren 1E znajduje się w strefie ochrony archeologicznej.

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 40%,

b) intensywność zabudowy - minimum 0,3, maksimum 0,4,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 10%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć powierzchni poziomej wewnętrznej wynoszącej 224 m n. p. m., wskazanej na rysunku planu,

b) wysokość zabudowy dla budynków - maksimum 4,5 m, 1 kondygnacja nadziemna,

c) geometria dachów - dachy płaskie.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 70 m<sup>2</sup>.



6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki - minimalna - 70 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki - minimalna - 7,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90°.

**§ 43.** 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KS, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren wielostanowiskowego parkingu naziemnego o łącznej ilości miejsc parkingowych do 60 wraz z sanitariatami;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy - maksimum 100,0 m<sup>2</sup>,
  - b) intensywność zabudowy - minimum 0,01, maksimum 0,05,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 50%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć powierzchni poziomej wewnętrznej wynoszącej 224 m n. p. m., wskazanej na rysunku planu,
  - b) wysokość zabudowy dla budynku - maksimum 4,5 m, 1 kondygnacja nadziemna,
  - c) geometria dachów - dachy płaskie;
- 3) nakaz stosowania nawierzchni utwardzonej z materiałów azurowych;
- 4) nakaz wykonania nasadzeń zieleni izolacyjnej wokół parkingu.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki - minimalna - 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki - minimalna - 22,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90°.

**§ 44.** 1. Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDGP + T, KDZ, KDL, KDD obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - ulice, ulica z tramwajem wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni, obiekty małej architektury, wiaty przystankowe dla komunikacji zbiorowej, drogi rowerowe, kioski uliczne zespolone z wiatą przystankową.

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

- 1) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolami 1KDGP+T i 2KDGP+T - ul. Pabianicka:
  - a) klasę GP - główna ruchu przyspieszonego,
  - b) tramwaj na wydzielonym torowisku,

- c) południowo-wschodnią linię rozgraniczającą, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) szerokość fragmentu terenu pod pas drogowy ulicy oznaczonej symbolem 1KDGP +T, zawarty w granicach planu zmienna od 0,7 m do 27,3 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) szerokość fragmentu terenu pod pas drogowy ulicy oznaczonej symbolem 2KDGP +T, zawarty w granicach planu zmienna od 14,3 m do 17,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ - ul. Rudzka na odcinku od ulicy 1KDGP+T (ul. Pabianicka) do ul. Popioły zlokalizowanej poza granicami planu:
- a) klasę Z - zbiorcza,
  - b) zachodnią linię rozgraniczającą oraz fragmenty wschodniej linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 21,3 m do 27,9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) szerokość fragmentu terenu pod pas drogowy ulicy zawarty w granicach planu zmienna od 18,6 m do 33,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) nakaz zachowania istniejącej drogi rowerowej;
- 3) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDZ - ul. Rudzka na odcinku od ul. Popioły do południowej granicy planu:
- a) klasę Z - zbiorcza,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 18,3 m do 28,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) nakaz zachowania istniejącej drogi rowerowej;
- 4) dla ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem 3KDZ - ciąg ulic: Farna, Patriotyczna, Ksawerowska:
- a) klasę Z - zbiorcze,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 20,0 m do 21,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) ulica znajduje się w strefie ochrony archeologicznej;
- 5) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDZ - ul. Zastawna na odcinku od ulicy 2 KDZ (ul. Rudzka) do ul. Lucernianej (zlokalizowanej poza granicą planu, w gminie Rzgów):
- a) klasę Z - zbiorcza,
  - b) północno-zachodnią linię rozgraniczającą zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) szerokość fragmentu terenu pod pas drogowy ulicy zawarty w granicach planu zmienna od 14,3 m do 17,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL - ul. Farna na odcinku od ulicy 3KDZ (ul. Patriotyczna) do zachodniej granicy planu:
- a) klasę L - lokalna,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 13,7 m do 16,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem 2KDL - ciąg ulic: Konna, Mierzejowa:
- a) klasę L - lokalna,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,5 m do 15,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL - ul. Patriotyczna na odcinku od ulicy 3 KDZ (ul. Ksawerowska) do ulicy 4 KDL (ul. Zastawna):
- a) klasę L - lokalna,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,0 m do 16,1 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) ulica znajduje się w strefie ochrony archeologicznej;

- 9) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDL - ul. Zastawna na odcinku od ul. Lucernianej w gm. Rzgów do ul. Ogrodników w gm. Ksawerów (obie zlokalizowane poza granicą planu):
- klasę L - lokalna,
  - szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDL - ul. Promowa:
- klasę L - lokalna,
  - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,0 m do 16,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - na odcinku ulicy w południowej części obszaru planu - wschodnią linię rozgraniczającą oraz fragment terenu pod pas drogowy ulicy zawarty w granicach planu o szerokości zmiennej od 8,1 m do 16,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD - ul. Słupska:
- klasę D - dojazdowa,
  - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,0 m do 14,3 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - ulica zakończona placem do zawracania od strony terenu 2ZN;
- 12) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD - ul. Narwik:
- klasę D - dojazdowa,
  - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,8 m do 13,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - ulica zakończona placem do zawracania od strony terenu 2ZN;
- 13) dla ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem 3KDD - ciąg ulic: Plażowa, Wirowa:
- klasę D - dojazdowa,
  - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 9,6 m do 14,9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - ulica znajduje się w wyznaczonej strefie ochrony archeologicznej;
- 14) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD - ul. Koszalińska:
- klasę D - dojazdowa,
  - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 9,1 m do 20,7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - zakończenie ulicy placem do zawracania bez możliwości podłączenia do ulicy 1KDGP+T;
- 15) dla ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem 5KDD - ciąg ulic: Wędkarska, Pogorzel:
- klasę D - dojazdowa,
  - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 9,4 m do 17,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 16) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDD - ul. Tczewska:
- klasę D - dojazdowa,
  - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 11,6 m do 13,2 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - zakończenie ulicy placem do zawracania do strony terenu 1ZN;
- 17) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDD - ul. Bosmańska:
- klasę D - dojazdowa,
  - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 11,2 m do 12,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 18) dla ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem 8KDD - ciąg ulic: Pozioma, Zarzeczna:
- klasę D - dojazdowa,
  - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,2 m do 13,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

19) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 9KDD - ul. Nad Nerem:

- a) klasę D - dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 14,4 m do 16,4 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) zakończenie ulicy placem do zawracania od strony terenu 1ZN;

20) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 10KDD - ul. Rafowa:

- a) klasę D - dojazdowa,
- b) południową linię rozgraniczającą oraz fragment północnej linii rozgraniczającej zgodnie z rysunkiem planu,
- c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 11,1 m do 12,8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- d) fragment terenu pod pas drogowy ulicy zawarty w granicach planu o szerokości zmiennej od 8,2 m do 12,4 m, zgodnie z rysunkiem.

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

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

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - ciągi komunikacyjne wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń, obiekty małej architektury.

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

- 1) dla ciągu komunikacyjnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDW - istniejący ciąg pieszo-jezdny - ul. Lubuska:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,4 m do 9,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) zakończenie ciągu placem do zawracania od strony terenu 2ZN;
- 2) dla ciągu komunikacyjnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDW - istniejący ciąg pieszo-jezdny - ul. Falowa:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,2 m do 8,6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) zakończenie ciągu placem do zawracania od strony terenu 2ZN;
- 3) dla ciągu komunikacyjnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KDW - istniejący ciąg pieszo-jezdny - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,7 m do 11,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla ciągu komunikacyjnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 4KDW - istniejący ciąg pieszo-jezdny:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 7,6 m do 8,1 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) zakończenie ciągu placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla ciągu komunikacyjnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 5KDW - istniejący ciąg pieszo-jezdny - ul. Murawy:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 m do 16,7 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) zakończenie ciągu placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) ciąg pieszo-jezdny znajduje się w wyznaczonej strefie ochrony archeologicznej;
- 6) dla ciągu komunikacyjnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 6KDW - istniejący ciąg pieszo-jezdny - ul. Goplany:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 6,0 m do 13,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) zakończenie ciągu placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla ciągu komunikacyjnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 7KDW - istniejący ciąg pieszojezdny - ul. Nad Nerem na odcinku od ulicy 3KDZ do ulicy 9KDD - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 5,7 m do 11,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dla ciągu komunikacyjnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 8KDW - projektowana droga rowe-rowa - szerokość w liniach rozgraniczających 5,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) dla ciągu komunikacyjnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 9KDW - projektowana droga rowe-rowa - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 9,1 m do 11,7 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **Rozdział 4** **Przepisy końcowe**

§ 46. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

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

wz. Przewodniczącego  
Rady Miejskiej w Łodzi

Paweł Bliźniuk  
Wiceprzewodniczący Rady

Załącznik Nr 1  
do uchwały Nr LXVI/1681/18  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia 25 stycznia 2018 r.

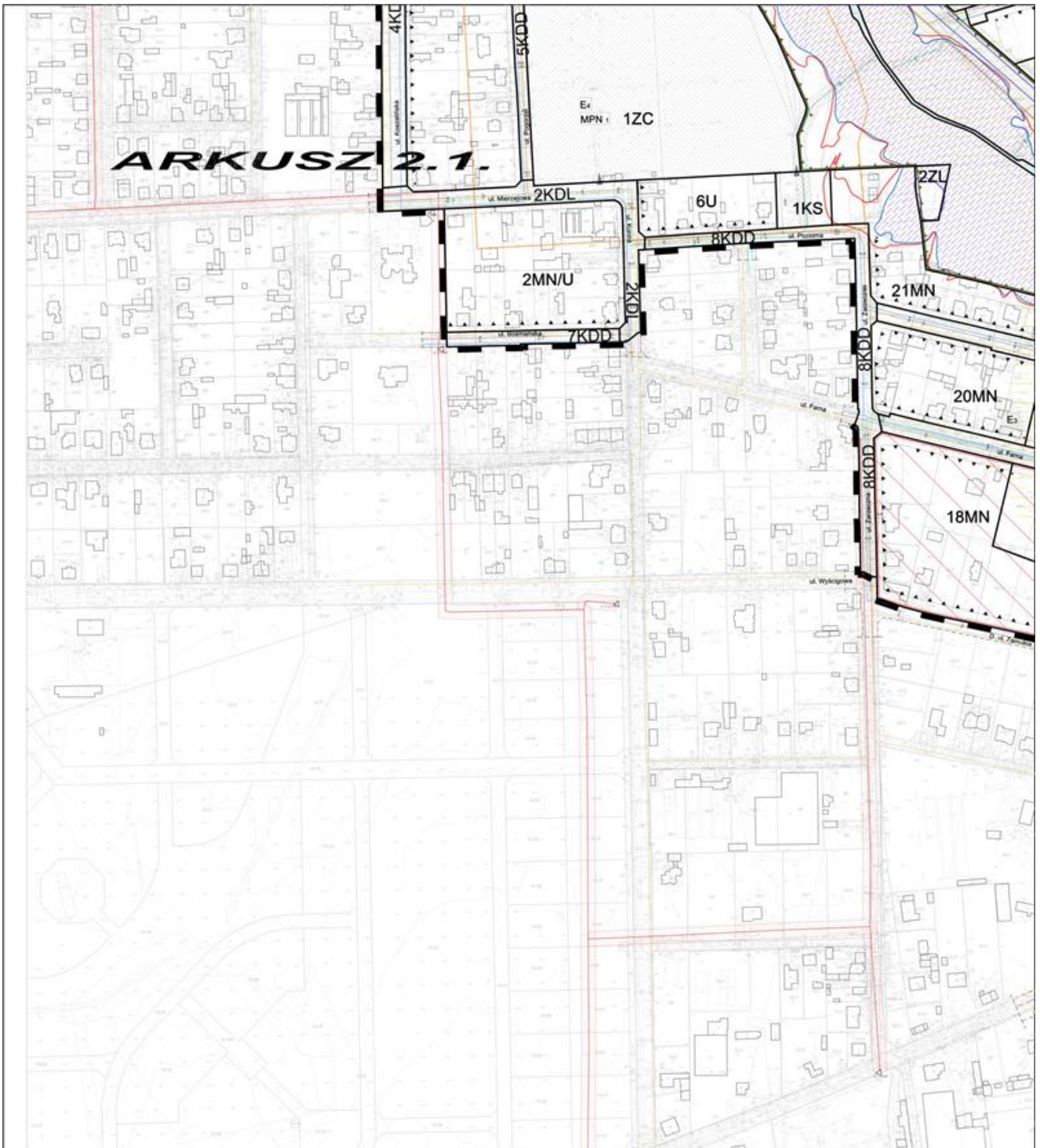
**Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Ner wraz ze Stawami Stefańskimi oraz dolinę rzeki Gadki, położonej na odcinku od ul. Pabianickiej do południowej granicy miasta**

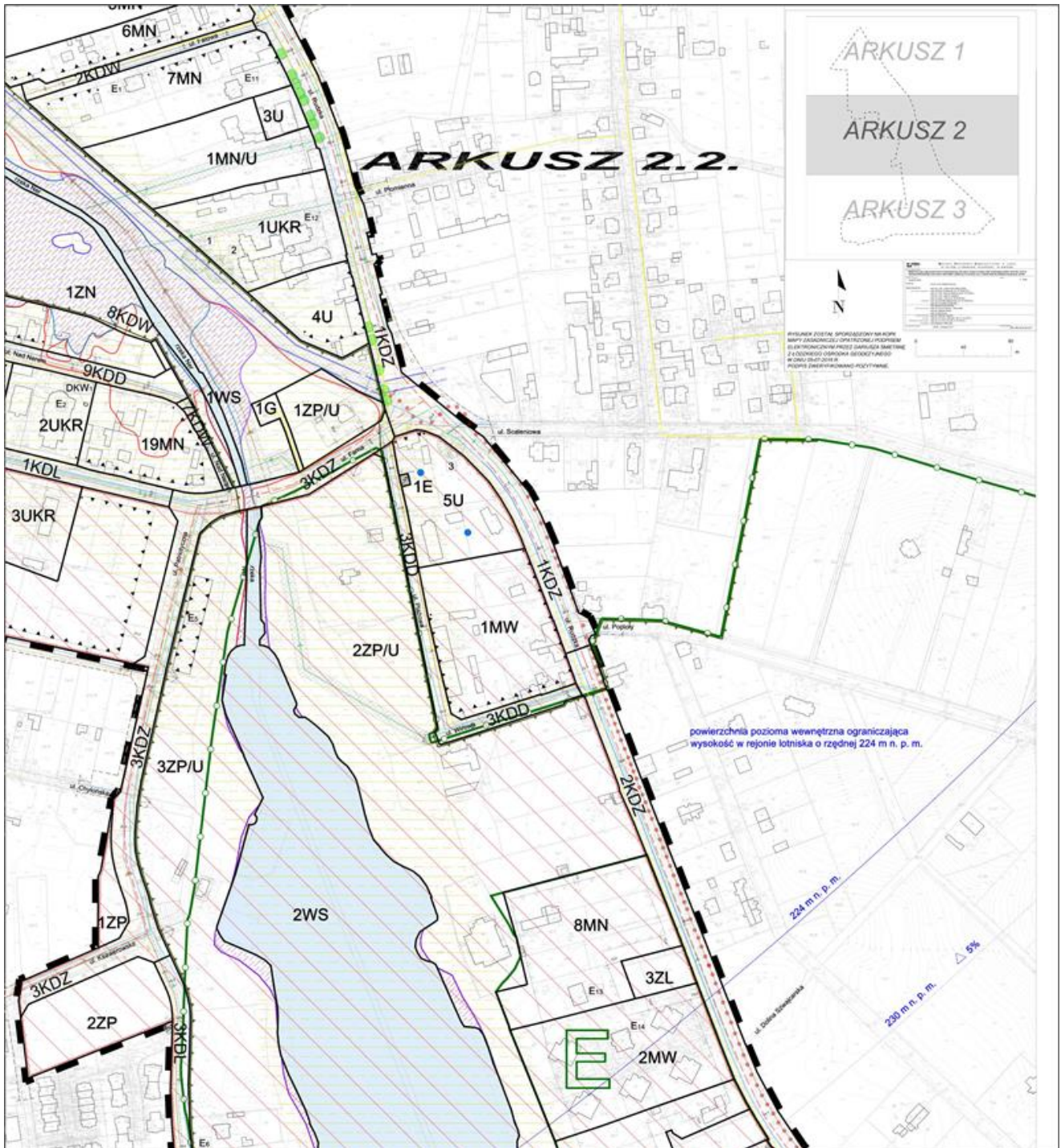


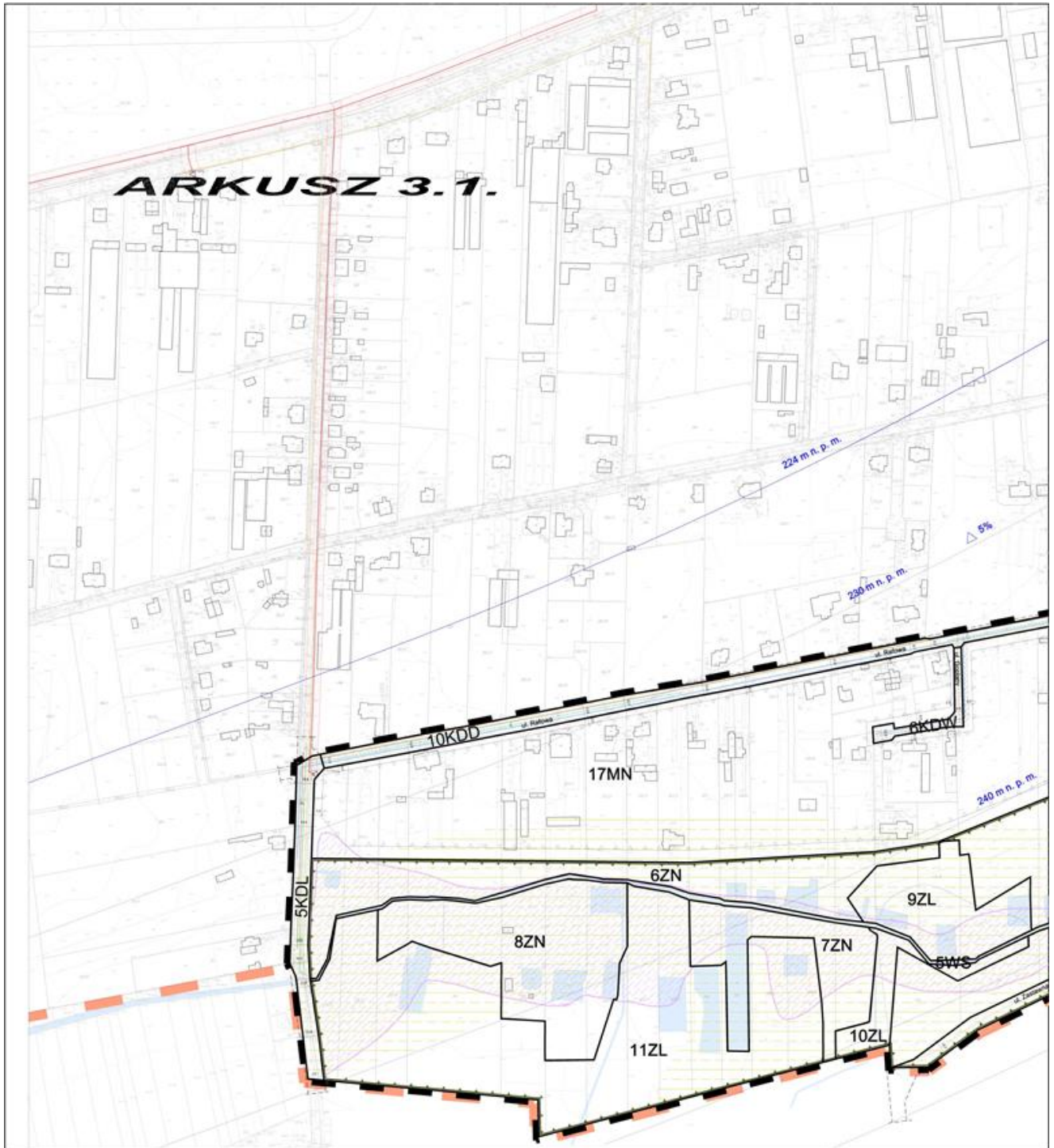


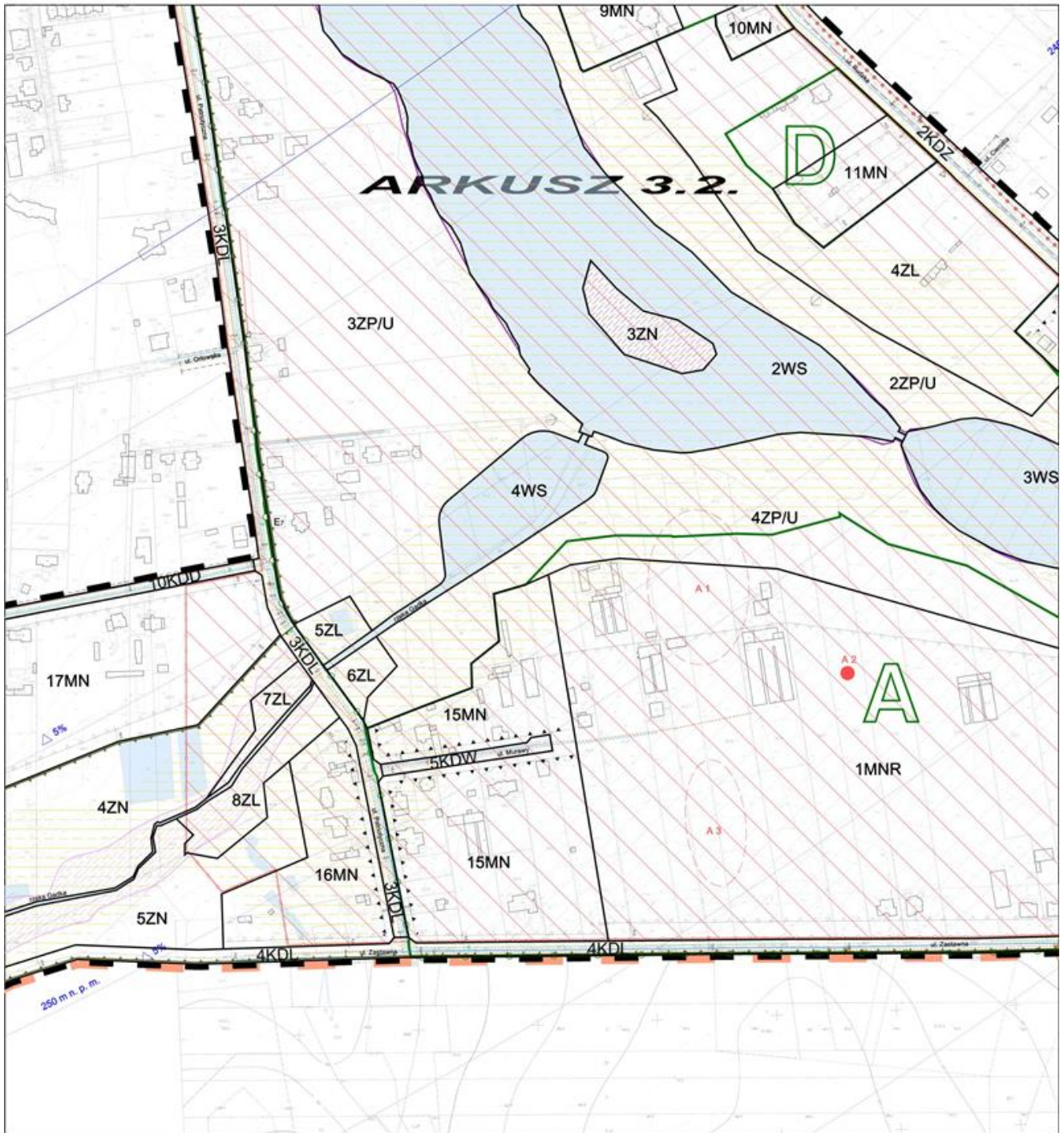


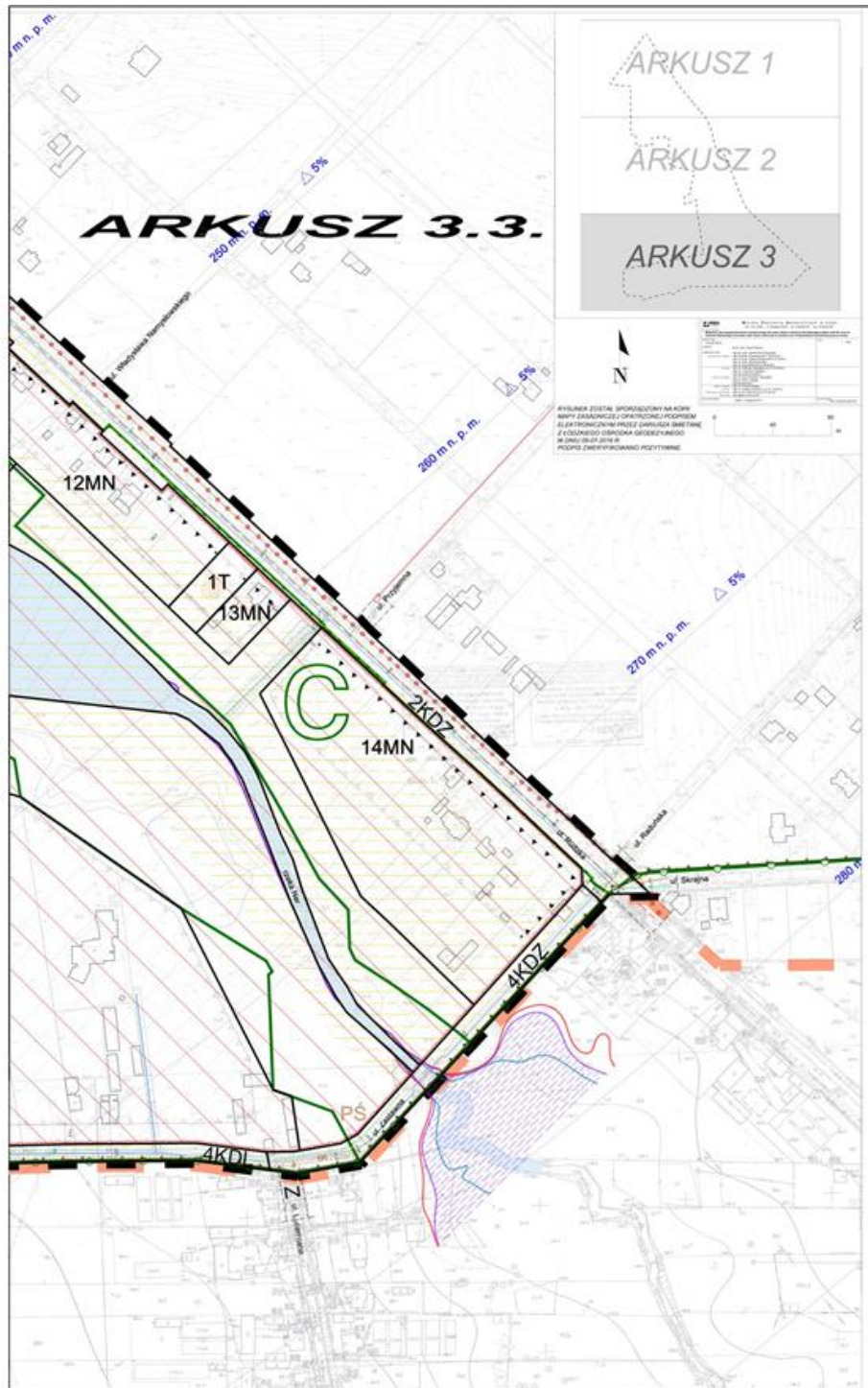





















### USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	MIEJSCE ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY
<b>MN</b>	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
<b>MN/U</b>	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
<b>MNR</b>	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ-REZYDENCJONALNEJ
<b>MW</b>	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
<b>MW/U</b>	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
<b>U</b>	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
<b>UKR</b>	TERENY ZABUDOWY USŁUG KULTU RELIGIJNEGO
<b>U/P</b>	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-PRODUKCYJNEJ
<b>US</b>	TERENY ZABUDOWY USŁUG SPORTU I REKREACJI
<b>ZC</b>	CMENTARZ
<b>ZP</b>	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
<b>ZP/U</b>	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
<b>ZN</b>	TERENY ZIELENI NATURALNEJ
<b>ZL</b>	LASY I ZALESIENIA
<b>WS</b>	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
<b>G</b>	TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ GAZOWNICZYCH
<b>T</b>	TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ TELEKOMUNIKACYJNYCH
<b>E</b>	TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH
<b>KS</b>	TEREN WIELOSTANOWISKOWEGO PARKINGU NAZIEMNEGO
<b>KDGP+T</b>	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONEGO Z TRAMWAJEM
<b>KDZ</b>	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE ZBIORCZE
<b>KDL</b>	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE LOKALNE
<b>KDD</b>	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE DOJAZDOWE
<b>KDW</b>	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
	STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
<b>DKW</b>	DOBRO KULTURY WSPÓŁCZESNEJ
<b>E<sub>1</sub></b>	ZABYTKI WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	STREFA OCHRONY SANITARNEJ CMENTARZA (50,0 M)
	LINIE WYSOKOŚCIOWE POWIERZCHNI ORGANICZAJĄCYCH LOTNISKA
	GRANICA OBSZARU ZAGROŻONEGO POWODZIĄ W DOLINIE RZEKI GADKI
	STREFA BEZPIECZEŃSTWA OD LINII NAPOWIETRZNEJ 15 KV

### OZNACZENIA INFORMACYJNE

	GRANICA MIASTA
	GRANICE I NUMERY DZIAŁEK
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE ULIC POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
	SZLAK ROWEROWY
	ISTNIEJĄCA DROGA ROWEROWA
	PROJEKTOWANA DROGA ROWEROWA
	ISTNIEJĄCE DROGI WEWNĘTRZNE PRZEZ TERENY 3ZL I 4ZL DO TERENÓW MN
	STREFA PARKOWANIA
	GŁÓWNE WEJŚCIA NA TEREN PARKU
	ISTNIEJĄCE WEJŚCIA NA CMENTARZ
	UDOKUMENTOWANE UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH
	GRANICE PROJEKTOWANEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "DOLINA GÓRNEGO NERU"
	OBSZAR LEŚNY O ZNACZENIU PRZYRODNICZYM I KLIMATYCZNYM - UROCZYSKO "PRZY UL. RUDZKIEJ"
	SZPALER DRZEW
	MOKRADŁA OKRESOWE / STAŁE
	WODY POWIERZCHNIOWE
	OBSZAR O WARTOŚCIACH GEOLOGICZNO-INŻYNIERSKICH NIEKORZYSTNYCH DLA POSADOWIENIA BUDYNKÓW
	PUNKTOWA PRZESZKODA LOTNICZA - NIEOŚWIETLONA
	ISTNIEJĄCA LINIA NAPOWIETRZNA 15 KV
	ISTNIEJĄCE STACJE TRANSFORMATOROWE - SŁUPOWE
	ISTNIEJĄCE STACJE TRANSFORMATOROWE - KUBATUROWE
	ISTNIEJĄCY MASZT TELEKOMUNIKACYJNY
	ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
	PROJEKTOWANY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
	ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG NISKIEGO CIŚNIENIA
	PROJEKTOWANY GAZOCIĄG NISKIEGO CIŚNIENIA
	ISTNIEJĄCA MAGISTRALA WODOCIĄGOWA
	ISTNIEJĄCY WODOCIĄG
	PROJEKTOWANY WODOCIĄG
	ISTNIEJĄCY KOLEKTOR SANITARNY
	ISTNIEJĄCY KANAŁ SANITARNY GRAWITACYJNY
	ISTNIEJĄCY KANAŁ SANITARNY TŁOCZNY
	PROJEKTOWANY KANAŁ SANITARNY
<b>PS</b>	ISTNIEJĄCA PRZEPOMPOWNIĄ ŚCIEKÓW
	ISTNIEJĄCY KANAŁ DESZCZOWY
	PROJEKTOWANY KANAŁ DESZCZOWY
	PASY OCHRONNE OD PRZEWODÓW WODOCIĄGOWYCH I KANALIZACYJNYCH







### USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

	ZABYTEK WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
	ZABYTKI ARCHEOLOGICZNE
	MIEJSCE PAMIĘCI NARODOWEJ
	POMNIK PRZYRODY
	GRANICA ZESPOŁU PRZYRODNICZO - KRAJOBRAZOWEGO "RUDA WILLOWA"
	WRAZ ZE STREFAMI A, C, D I E. WYZNACZONYMI W GRANICACH ZESPOŁU
<b>GRANICE OBSZARÓW NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZENSTWO POWODZI:</b>	
	GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ - ZASIĘG WODY 10-LETNIEJ
	GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ - ZASIĘG WODY 100-LETNIEJ
	GRANICA OBSZARU, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOŚI RAZ NA 500 LAT

### WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁÓDZI Uchwała XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r.













Kierunki zagospodarowania – struktura przestrzenna miasta



	GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM
	OZNACZENIA (wyciąg)
	GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA
	STREFA ZESPÓŁÓW MIEJSKICH
	STREFA OBRZEŻNA
	SYSTEM EKOLOGICZNY MIASTA
	UKŁAD DROGOWY MIASTA

Kierunki zagospodarowania – struktura funkcjonalna miasta



	GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM
	OZNACZENIA (wyciąg)
	GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA
	DROGI PUBLICZNE
<b>PRZEZNACZENIE TERENU</b>	
	TERENY KONCENTRACJI USŁUGOWYCH
	TERENY O PRZEWADZE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ REZYDENCJONALNEJ
	TERENY ZIELENI LEŚNEJ
	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ Z PROGRAMEM USŁUGOWYM
	TERENY CMENTARZY
	TERENY ZIELENI NATURALNEJ I DOLIN RZECZNYCH
	TERENY WÓD OTWARTYCH

Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr LXVI/1681/18  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia 25 stycznia 2018 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Ner wraz ze Stawami Stefańskiego oraz dolinę rzeki Gadki, położonej na odcinku od ul. Pabianickiej do południowej granicy miasta wniesionych w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Ner wraz ze Stawami Stefańskiego oraz dolinę rzeki Gadki, położonej na odcinku od ul. Pabianickiej do południowej granicy miasta został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie, tj. od 18 października 2016 r. do 18 listopada 2016 r. oraz od 21 czerwca 2017 r. do 21 lipca 2017 r.

**I. Pierwsze wyłożenie w okresie od 18 października 2016 r. do 18 listopada 2016 r.**

W wyznaczonym terminie tj. do 2 grudnia 2016 r. wpłynęły 23 uwagi. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 5016/VII/16 z dnia 19 grudnia 2016 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, zgodnie z przywołanymi w wyjaśnieniach aktami prawnymi w ich brzmieniu na dzień podpisania zarządzenia. Używane w treściach uwag oraz wyjaśnieniach symbole terenów i odwołań do zapisów projektu uchwały mogą dotyczyć projektu planu jaki podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w ww. terminie. Osiem uwag zostało uwzględnionych w całości, tj. uwagi o numerach: 1, 2, 5, 6, 7, 9, 11 i 20.

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

**Uwaga nr 3**

- wpłynęła 3 listopada 2016 r.,
- dotyczy działek nr 1/39 i 1/40 obręb G-51 przy ul. Patriotycznej 28 i ul. Głębinowej,
- w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowe działki znajdują się w jednostce oznaczonej symbolem 3ZP/U – tereny zieleni urządzonej i zabudowy usługowej w postaci zabudowy hotelowej, sportowo-rekreacyjnej i dydaktycznej.

**Pani Joanna Jedyńska** sprzeciwia się przeznaczeniu terenu jako teren zieleni urządzonej (ZP) wobec niespójności zapisów projektu Studium i działań Miasta (wydana decyzja o warunkach zabudowy).

Zawnioskowała o zmianę przeznaczenia terenu z ZP na teren zabudowy mieszkaniowej (MN). Powiększenie terenu pod zabudowę mieszkaniową, tak aby zostały objęte działki nr 1/39 i 1/40, zdaniem Składającej uwagę pozwoliłoby na uwzględnienie w Studium istniejącej oraz obecnie powstającej zabudowy wzdłuż ulicy Patriotycznej i ulicy Głębinowej.

W uzasadnieniu do uwagi Zainteresowana argumentuje, cytując: „*W propozycji Studium brak jest merytorycznych i prawnych podstaw aby jedynie działkę 1/39 (ul. Patriotyczna 28/ul. Głębinowa) wyłączyć spośród sąsiednich działek już zabudowanych (ul. Patriotyczna 26 i ul. Głębinowa 1) jako teren bez prawa zabudowy mieszkaniowej. Byłby to jedyne na tym obszarze precedens - nie uwzględniający istniejącego stanu zabudowy - na który nie możemy się zgodzić. Przypominamy, że właściciele działki 1/39 oddali nieodpłatnie część działki (obecnie 1/38) na potrzeby Gminy Łódź.*”

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

**Wyjaśnienia:**

Projekty planów miejscowych sporządzane są na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.).



Ustawa (art. 9) stanowi, że ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Art. 15 ustawy mówi, że prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi.

Studium nie jest aktem prawa miejscowego o mocy powszechnie obowiązującej, jednak jego zapisy rzutują na ustalenia planu miejscowego. W studium określa się strukturę przestrzenną gminy, dokonuje kwalifikacji i przeznaczenia poszczególnych obszarów gminy. Realizacja ustaleń studium następuje poprzez uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jako prawa miejscowego. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalone w 2010 r., wyznacza wiodącą funkcję, dla terenów położonych po wschodniej stronie ul. Patriotycznej, jako tereny zieleni urządzonej z programem usługowym (ZP), które obejmują tereny zieleni z dopuszczeniem lokalizacji obiektów i urządzeń sportowych, rekreacyjnych i dydaktycznych. Dopuszcza lokalizację obiektów obsługi związanych z funkcją podstawową. Na tej podstawie w projekcie planu miejscowego ustalono przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni urządzonej i zabudowy usługowej.

Dalej ustawodawca wskazuje na zgodność sporządzanych planów miejscowych z przepisami odrębnymi. Są to przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze gminy. Prezydent, będący organem prowadzącym działalność planistyczną gminy, ustawowo jest zobowiązany do przestrzegania (uwzględniania) ustaleń zawartych w przepisach odrębnych. Niewątpliwie ograniczają one swobodę wyboru sposobów i kierunków wykonywania kompetencji gmin w dziedzinie planowania miejscowego. Aktem prawa miejscowego jest uchwała Nr LVII/1104/09 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 maja 2009 r. w sprawie ustanowienia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa” (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 193, poz. 1764), zmieniona uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VIII/149/15 z dnia 18 marca 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 1548) i Nr XXX/781/16 z dnia 25 maja 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2614).

Nieruchomości położone wzdłuż ul. Patriotycznej, po jej wschodniej stronie oraz położone przy ul. Głębinowej znajdują się w granicach ustanowionego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa”. Katalog ograniczeń ustalonych w ww. uchwale w § 3 ust. 1, a w szczególności: zakaz niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obszaru, zakaz uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby, czy zmiany sposobu użytkowania ziemi, uniemożliwiają przeznaczenie tych terenów pod funkcję mieszkaniową. Zgodnie ze stanowiskiem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi, będącego organem opiniującym projekt planu miejscowego (art. 17 pkt 6 lit. a tiret trzecie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), realizacja każdej inwestycji polegająca na budowie, rozbudowie czy odbudowie, w terenie chronionym powoduje ingerencję w warstwę gleby.

#### **Uwaga nr 4**

- wpłynęła 4 listopada 2016 r.,
- dotyczy działek nr 1/39 i 1/40 obręb G-51 przy ul. Patriotycznej 28 i ul. Głębinowej,
- w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowe działki znajdują się w jednostce oznaczonej symbolem 3ZP/U – tereny zieleni urządzonej i zabudowy usługowej w postaci zabudowy hotelowej, sportowo-rekreacyjnej i dydaktycznej.

**Pani Jolanta Jajte i Pani Irena Lewkowicz** sprzeciwiają się przeznaczeniu terenu jako terenu zieleni urządzonej (ZP) wobec niespójności zapisów projektu Studium i działań Miasta (wydana decyzja o warunkach zabudowy).

Zawnioskowały o zmianę terenu z ZP na teren o przebudowie zabudowy mieszkaniowej (MN). Powiększenie terenu pod zabudowę mieszkaniową, tak aby zostały objęte działki nr 1/39 i 1/40, co zdaniem Składających uwagę pozwoliłoby na uwzględnienie w Studium istniejącej oraz obecnie powstającej zabudowy wzdłuż ul. Patriotycznej i ul. Głębinowej.

W uzasadnieniu do uwagi Zainteresowane argumentują, cytując: „*W propozycji Studium brak jest merytorycznych i prawnych podstaw aby jedynie działkę 1/39 (ul. Patriotyczna 28/ul. Głębinowa) wyłączyć spośród sąsiednich działek już zabudowanych (ul. Patriotyczna 26 i ul. Głębinowa 1) jako teren*

*bez prawa zabudowy mieszkaniowej. Byłby to jedyny na tym obszarze precedens - nie uwzględniający istniejącego stanu zabudowy - na który nie możemy się zgodzić. Przypominamy, że właściciele działki 1/39 oddali nieodpłatnie część działki (obecnie 1/38) na potrzeby Gminy Łódź.”*

W załączeniu Zainteresowane przesyłają poprzednie pisma – wnioski do MPU w Łodzi, na które, jak twierdzą, nie otrzymały żadnej odpowiedzi – co ich zdaniem, oznacza akceptację ze strony Urzędu.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

#### **Wyjaśnienia:**

Projekty planów miejscowych sporządzane są na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.).

Ustawa (art. 9) stanowi, że ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Art. 15 ustawy mówi, że prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi.

Studium nie jest aktem prawa miejscowego o mocy powszechnie obowiązującej, jednak jego zapisy rzutują na ustalenia planu miejscowego. W studium określa się strukturę przestrzenną gminy, dokonuje kwalifikacji i przeznaczenia poszczególnych obszarów gminy. Realizacja ustaleń studium następuje poprzez uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jako prawa miejscowego. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalone w 2010 r., wyznacza wiodącą funkcję, dla terenów położonych po wschodniej stronie ul. Patriotycznej, jako tereny zieleni urządzonej z programem usługowym (ZP), które obejmują tereny zieleni z dopuszczeniem lokalizacji obiektów i urządzeń sportowych, rekreacyjnych i dydaktycznych. Dopuszcza lokalizację obiektów obsługi związanych z funkcją podstawową. Na tej podstawie w projekcie planu miejscowego ustalono przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni urządzonej i zabudowy usługowej.

Dalej ustawodawca wskazuje na zgodność sporządzanych planów miejscowych z przepisami odrębnymi. Są to przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze gminy. Prezydent, będący organem prowadzącym działalność planistyczną gminy, ustawowo jest zobowiązany do przestrzegania (uwzględniania) ustaleń zawartych w przepisach odrębnych. Niewątpliwie ograniczają one swobodę wyboru sposobów i kierunków wykonywania kompetencji gmin w dziedzinie planowania miejscowego. Aktem prawa miejscowego jest uchwała Nr LVII/1104/09 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 maja 2009 r. w sprawie ustanowienia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa” (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 193, poz. 1764), zmieniona uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VIII/149/15 z dnia 18 marca 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 1548) i Nr XXX/781/16 z dnia 25 maja 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2614).

Nieruchomości położone wzdłuż przy ul. Patriotycznej, po jej wschodniej stronie oraz położone przy ul. Głębinowej znajdują się w granicach ustanowionego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa”. Katalog ograniczeń ustalonych w ww. uchwale w § 3 ust. 1, a w szczególności: zakaz niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obszaru, zakaz uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby, czy zmiany sposobu użytkowania ziemi, uniemożliwiają przeznaczenie tych terenów pod funkcję mieszkaniową. Zgodnie ze stanowiskiem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi, będącego organem opiniującym projekt planu miejscowego (art. 17 pkt 6 lit. a tiret trzecie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), realizacja każdej inwestycji polegająca na budowie, rozbudowie czy odbudowie, w terenie chronionym powoduje ingerencję w warstwę gleby.

Załączone do uwagi pisma składane przez Zainteresowanych: wniosek do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi z dnia 4 marca 2007 r. oraz wniosek do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Ner wraz ze Stawami Stefańskiego oraz dolinę rzeki gadki, położonej na odcinku od ul. Pabianickiej do południowej granicy miasta z dnia 18 lutego 2012 r. przesłany drogą pocztową oraz

e-mailem w dniu 19 lutego 2012 r. i uzupełniony wnioskiem z dnia 16 marca 2013 r. zostały rozpatrzone.

Wniosek do Studium z 2007 roku został rozpatrzony zarządzeniem Nr 2502/V/08 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 23 października 2008 r.

Wniosek do przedmiotowego miejscowego planu został rozpatrzony zarządzeniem Nr 1161/VII/15 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 29 maja 2015 r. zmienionym zarządzeniem Nr 3576/VII/16 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 13 maja 2016 r. Zarządzenia są dostępne na stronie Urzędu Miasta Łodzi.

#### **Uwaga nr 8**

- wpłynęła 28 listopada 2016 r.,
- dotyczy działki nr 66/6 obręb G-51 przy ul. Zastawnej 17/19,
- w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowa działka znajduje się w jednostce oznaczonej symbolem 1MNR – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej-rezydencjonalnej, częściowo w jednostce oznaczonej symbolem 4ZP/U – tereny zieleni urządzonej i zabudowy usługowej w postaci zabudowy hotelowej, sportowo-rekreacyjnej i dydaktycznej oraz częściowo pod poszerzenie ul. Zastawnej w jednostce oznaczonej symbolem 4KDL.

**Pan Arkadiusz Śmiechowicz** podnosi, że projekt planu jest niesprawiedliwy i krzywdzący, ponieważ na działce o powierzchni około 1,5 ha pod zabudowę przeznaczone zostało tylko około 4000,00 m<sup>2</sup> od ulicy. Sąsiednie działki zabudowane są w głębi obszaru i dodatkowo zyskują przywilej budowy z przodu nieruchomości. Nadmienia, że wyraził zgodę na poprowadzenie kanalizacji (na przedłużeniu ul. Murawy) w nadziei, że każdy z właścicieli będzie mógł się wybudować.

**Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględniać uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.**

#### **Wyjaśnienia:**

Uwaga została uwzględniona w zakresie zmiany przebiegu linii zabudowy.

W projekcie planu miejscowego został poszerzony pas zabudowy. Linie zabudowy zostały ukształtowane w sposób pozwalający na potencjalne poprowadzenie drogi wewnętrznej.

Uwagi nie uwzględnia się w zakresie wytyczenia drogi w śladzie budowanej infrastruktury technicznej. Projekt planu miejscowego w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji pozwala na wytyczanie dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu. Zapis ten umożliwia przedłużenie ul. Murawy w śladzie budowanej sieci infrastruktury technicznej. W projekcie planu ustalono wytyczne dla realizacji dróg wewnętrznych, które powinny mieć w liniach rozgraniczających minimum 7,0 m szerokości. W przypadku wyznaczenia drogi bez wylotu, służącej obsłudze powyżej dwóch działek, powinna być ona zakończona placem do zawracania o wymiarach zgodnych z przepisami prawa.

#### **Uwaga nr 10**

- wpłynęła 28 listopada 2016 r.,
- dotyczy działki nr 66/6 obręb G-51 przy ul. Zastawnej 17/19,
- w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowa działka znajduje się w jednostce oznaczonej symbolem 1MNR – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej-rezydencjonalnej, częściowo w jednostce oznaczonej symbolem 4ZP/U – tereny zieleni urządzonej i zabudowy usługowej w postaci zabudowy hotelowej, sportowo-rekreacyjnej i dydaktycznej oraz częściowo pod poszerzenie ul. Zastawnej w jednostce oznaczonej symbolem 4KDL.

**Pani Monika Śmiechowicz** podnosi, że projekt planu, określając dla przedmiotowej działki możliwość zabudowy około 4000,00 m<sup>2</sup>, jest wielce krzywdzący, ponieważ w zamierzeniach współwłaścicieli było wybudowanie domu przez każdego z nich. Nadmienia, że współwłaściciele wyrazili nieodpłatnie zgodę na poprowadzenie kanalizacji przez ich nieruchomość. Ponadto sąsiednie nieruchomości

są już zabudowane w głębi obszaru, tam gdzie projekt planu nie pozwala na zabudowę, dodatkowo będą miały przywilej budowy z przodu.

**Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględniać uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.**

**Wyjaśnienia:**

Uwaga została uwzględniona w zakresie zmiany przebiegu linii zabudowy.

W projekcie planu miejscowego został poszerzony pas zabudowy. Linie zabudowy zostały ukształtowane w sposób pozwalający na potencjalne poprowadzenie drogi wewnętrznej.

Uwagi nie uwzględnia się w zakresie wytyczenia drogi w śladzie budowanej infrastruktury technicznej. Projekt planu miejscowego w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji pozwala na wytyczanie dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu. Zapis ten umożliwia przedłużenie ul. Murawy w śladzie budowanej sieci infrastruktury technicznej. W projekcie planu ustalono wytyczne dla realizacji dróg wewnętrznych, które powinny mieć w liniach rozgraniczających minimum 7,0 m szerokości. W przypadku wyznaczenia drogi bez wylotu, służącej obsłudze powyżej dwóch działek, powinna być ona zakończona placem do zawracania o wymiarach zgodnych z przepisami prawa.

**Uwaga nr 12**

- wpłynęła 30 listopada 2016 r.,
- dotyczy działek przy ul. Patriotycznej i ul. Głębinowej,
- w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowe działki znajdują się w jednostce oznaczonej symbolem 3ZP/U – tereny zieleni urządzonej i zabudowy usługowej w postaci zabudowy hotelowej, sportowo-rekreacyjnej i dydaktycznej.

**Mieszkańcy ulic Patriotycznej i Głębinowej podpisani pod uwagą: Pani Jolanta Jajte, Pani Irena Lewkowicz, Pani Joanna Jedyńska, Państwo Grzegorz i Iwona Kawa, Państwo Jolanta i Antoni Morajko, Pan Benedykt Krawczyk i Pani Małgorzata Krawczyk** kwestionują ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego i wnoszą propozycje zapisów dla terenów położonych po wschodniej stronie ul. Patriotycznej oraz dla terenów położonych przy ul. Głębinowej.

Zdaniem wnoszących uwagę opracowywany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru nie powinien powoływać się na ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi z 2010 r. oraz uchwały Rady Miejskiej w Łodzi z 2009 r., wraz ze zmianami w 2015 i 2016 r., ustanawiającej granice zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa”, gdyż cytując: „wg Naczelnego Sądu Administracyjnego, *Studium jako uchwała podjęta w sprawie z zakresu administracji publicznej, nie stanowi aktu prawa miejscowego a jego funkcją jest jedynie koordynacja ustaleń miejscowych gminy tzn. zawiera wytyczne do planowania miejscowego dostosowanego do potrzeb danej gminy* (wyrok NSA z 8.5.2012 r., I/OSK 404/12).”.

Podnoszą, iż w obecnym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w stosunku do ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2010 r. jest już jedno odstępstwo dotyczące ul. Patriotycznej. Przywołują zapisy Prognozy oddziaływania na środowisko, sporządzonej dla potrzeb opracowywanego planu miejscowego – „*Sprzeczność w zakresie przeznaczenia terenu między zapisami obowiązującego Studium a projektem planu dotyczy obszaru w południowej części analizowanego obszaru położonego po zachodniej stronie ulicy Patriotycznej. Rozbieżności w ustaleniach tych dwóch dokumentów wynikają przede wszystkim z adaptacji stanu istniejącego - w chwili sporządzania projektu planu wszystkie działki położone na południe od lasu i po zachodniej stronie ulicy Patriotycznej są zainwestowane zabudową mieszkaniową. Dlatego też projekt planu wyznacza teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 16MN, mimo iż zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium winien być to teren ZP lub ZN*”.

Zwracają uwagę, że po stronie wschodniej ul. Patriotycznej i w ul. Głębinowej zaproponowano teren o symbolu 3ZP/U, gdzie w stosunku do już istniejących budynków projekt planu zakazuje odbudowy, rozbudowy i nadbudowy - co ich zdaniem jest pogwałceniem prawa własności.

Zaznaczają, że proponowany teren 3ZP/U wzdłuż ul. Patriotycznej po stronie wschodniej praktycznie ze wszystkich stron sąsiaduje z terenami budownictwa jednorodzinnego. Zainteresowani uważają, że taka propozycja - szczególnego przywileju dla terenu 16MN po zachodniej stronie ul. Patriotycznej jest nielogiczna i sprzeczna z potrzebami i oczekiwaniami lokalnej społeczności. Wnoszą protest przeciwko propozycji takiego planu. Cytują: *„Nie zgadzamy się na nierówne, dyskryminacyjne, traktowanie właścicieli działek, położonych przy tej samej ulicy. Dzielenie ludzi na lepszych i gorszych było normą w ustroju socjalistycznym, w którym zabrano prawowitym właścicielom tereny wokół Stawu Stefańskiego.”*

Mieszkańcy wnioskuje o zmianę przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 3ZP/U na MN wzdłuż całej ul. Patriotycznej i ul. Głębinowej, co ich zdaniem jest zgodne z wymogiem zachowania cech i parametrów architektonicznych i urbanistycznych wyznaczonych przez stan dotychczasowej zabudowy tego samego rodzaju.

Powołując się na zapisy Prognozy oddziaływania na środowisko, podkreślają - *„że granice parku nie są wyznaczone w terenie. W granicach strefy „Stawy Stefańskiego” znajduje się część ogrodzonych i zabudowanych nieruchomości mieszkaniowych o zróżnicowanej strukturze i charakterze, zlokalizowanych głównie przy ul. Patriotycznej oraz Głębinowej, sięgających do samej doliny rzeki Gadki.”*

Zainteresowani w uwadze przywołują ustalenia sformułowane w projekcie planu dla terenów 2ZP/U do 4ZP/U, dla których przewiduje się zagospodarowanie w formie parku z uwzględnieniem:

- „- nakazu urzędnika założenia parkowego z zielenią o zróżnicowanej kolorystyce z dużym udziałem trawników i przestrzeni otwartej,*
- nakazu urzędnika głównych wejść do parku,*
- zakazu lokalizacji nowych budynków i ogrodzeń,*
- dopuszczenia lokalizacji ciągów pieszych, dróg rowerowych, urządzeń sportowo- rekreacyjnych oraz miejsc do parkowania.”*

Z przytoczonych sformułowań wnioskuje, iż Miasto zamierza na działkach będących własnością prywatną i za pomocą prywatnych środków finansowych (płacone od lat podatki, urządzenia infrastruktury technicznej) urządzić publiczne zaplecze parkowe, pozbawiając właścicieli prawa dysponowania własnością. Zwracają uwagę na zmianę wcześniejszych wydanych postanowień (prawo do rozbudowy budynków czy wydane określone warunki zabudowy), sprzyjanie deweloperom przy budowie dużych osiedli domów jednorodzinnych w miejscach wcześniej nieujętych w planach Studium oraz wydawanie decyzji na budowę dla olbrzymich posiadłości w zespole przyrodniczo-krajobrazowym „Ruda Willowa”, po stronie zachodniej ul. Patriotycznej.

Mieszkańcy przytaczają ustalenia § 16 ust. 2, cytując: *„Ponadto, cytując za ww. projektem: „Dla terenów niewymienionych w ust. 1 (tj. 2ZP/U do 4ZP/U) znajdujących się na obszarze planu, nie ustala się stawki procentowej z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości”. Projektanci planu i Rada Miasta najwidoczniej pominęli fakt, że na tych terenach nastąpi obniżenie wartości nieruchomości.*

Podnoszą, że ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyraźnie przewiduje zasady odpowiedzialności odszkodowawczej na wypadek uszczerplenia cudzego mienia uchwaleniem planu miejscowego lub jego zmianą. Powołują się art. 36 ust. 1 ustawy, zgodnie z którym właściciel może żądać od gminy: pkt 1 odszkodowania za poniesioną szkodę lub pkt 2 wykupienia nieruchomości lub jej części, cytując: *„Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 36, Odszkodowanie z tytułu utraty praw nabytych, art. 21 ustawa 2 i ustawa 1 Konstytucji RP, art. 7 tzw. Małej Konstytucji z 1989 roku oraz stanowisko Trybunału Konstytucyjnego wyrażone w orzeczeniu z dnia 20 sierpnia 1992 roku o rekompensacie z powodu utraty praw nabytych.”*

Zainteresowani zapowiadają, że będą domagali się respektowania swoich praw i rekompensaty od Miasta.

Stwierdzają, że projekt planu nie uwzględnia ani wymagań społecznych, ani prawnych mieszkańców ul. Patriotycznej i ul. Głębinowej, a tym samym jest niemożliwy do przyjęcia.

Żądają odstąpienia od przedstawionego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Ner wraz ze Stawami Stefańskiego oraz dolinę rzeki Gadki, położonej na odcinku od ul. Pabianickiej do południowej granicy Miasta.

Deklarują, że są zdeterminowani.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

#### **Wyjaśnienia:**

Projekty planów miejscowych sporządzane są na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.).

Ustawa (art. 9) stanowi, że ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Art. 15 ustawy mówi, że prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi.

Studium nie jest aktem prawa miejscowego o mocy powszechnie obowiązującej, jednak jego zapisy rzutują na ustalenia planu miejscowego. W studium określa się strukturę przestrzenną gminy, dokonuje kwalifikacji i przeznaczenia poszczególnych obszarów gminy. Realizacja ustaleń studium następuje poprzez uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jako prawa miejscowego. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalone w 2010 r., wyznacza wiodącą funkcję, dla terenów położonych po wschodniej stronie ul. Patriotycznej, jako tereny zieleni urządzonej z programem usługowym (ZP), które obejmują tereny zieleni z dopuszczeniem lokalizacji obiektów i urządzeń sportowych, rekreacyjnych i dydaktycznych. Dopuszcza lokalizację obiektów obsługi związanych z funkcją podstawową. Na tej podstawie w projekcie planu miejscowego ustalono przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni urządzonej i zabudowy usługowej.

Dalej ustawodawca wskazuje na zgodność sporządzanych planów miejscowych z przepisami odrębnymi. Są to przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze gminy. Prezydent, będący organem prowadzącym działalność planistyczną gminy, ustawowo jest zobowiązany do przestrzegania (uwzględniania) ustaleń zawartych w przepisach odrębnych. Niewątpliwie ograniczają one swobodę wyboru sposobów i kierunków wykonywania kompetencji gmin w dziedzinie planowania miejscowego. Aktem prawa miejscowego jest uchwała Nr LVII/1104/09 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 maja 2009 r. w sprawie ustanowienia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa” (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 193, poz. 1764), zmieniona uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VIII/149/15 z dnia 18 marca 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 1548) i Nr XXX/781/16 z dnia 25 maja 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2614).

Nieruchomości położone wzdłuż przy ul. Patriotycznej, po jej wschodniej stronie oraz położone przy ul. Głębinowej znajdują się w granicach ustanowionego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa”. Katalog ograniczeń ustalonych w ww. uchwale w § 3 ust. 1, a w szczególności: zakaz niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obszaru, zakaz uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby, czy zmiany sposobu użytkowania ziemi, uniemożliwiają przeznaczenie tych terenów pod funkcję mieszkaniową. Zgodnie ze stanowiskiem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi, będącego organem opiniującym projekt planu miejscowego (art. 17 pkt 6 lit. a tiret trzecie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), realizacja każdej inwestycji polegająca na budowie, rozbudowie czy odbudowie, w terenie chronionym powoduje ingerencję w warstwę gleby.

Przytoczone w uwadze zapisy Prognozy oddziaływania na środowisko odnoszą się do terenu, oznaczonego symbolem 16MN, położonego po zachodniej stronie ul. Patriotycznej, poza granicami zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa”. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi dla terenów położonych przy ul. Patriotycznej na odcinku od ul. Zastawnej w kierunku do rzeki Gadki wyznaczyło tereny o wiodącej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (MN). Zapisy Studium wskazują, że granice poszczególnych terenów odpowiadają dokładności mapy

(w skali 1:25000), na której zostało ono sporządzone, a ich uściślenie oraz dostosowanie do granic ewidencyjnych nieruchomości następuje w miejscowych planach zagospodarowania. Okoliczności prawne - zapisy Studium oraz fakt, iż nieruchomości po zachodniej stronie ul. Patriotycznej znajdują się poza ustanowioną formą ochrony przyrody, pozwoliły na uwzględnienie istniejącego zagospodarowania i wyznaczenie terenów z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

W granicach ustalonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi projekt planu dla obszarów przy ul. Patriotycznej i ul. Głębinowej, przewiduje tereny zieleni urządzonej zagospodarowane w formie parku, oznaczone symbolami 2ZP/U, 3ZP/U i 4ZP/U. Wskazanie w projekcie planu określonego przeznaczenia terenu oraz zasad jego zagospodarowania nie należy interpretować jako nakaz realizacji zagospodarowania zgodnie z nowo wyznaczonym przeznaczeniem, lecz jako zakaz zagospodarowania danego terenu w inny sposób niż wskazany w planie. Niezależnie od przewidywanego przeznaczenia określonego w planie miejscowym, nieruchomości mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

W § 16 ust. 1 zostały wymienione tereny, dla których ustala się 30% stawkę wzrostu wartości nieruchomości, służącą określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy. Terenów 2ZP/U, 3ZP/U i 4ZP/U nie zostały wymienione w ust. 1, gdyż dla tych terenów nie przewiduje się wzrostu wartości nieruchomości. Oczywiście nie można wykluczyć roszczeń odszkodowawczych ze strony właścicieli lub wieczystych użytkowników nieruchomości, jeśli wykażą, iż wartość ich nieruchomości uległa obniżeniu.

### **Uwaga nr 13**

- wpłynęła 30 listopada 2016 r.,
- dotyczy działki nr 360 obręb G-50 przy ul. Zastawnej 47,
- w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowa działka znajduje się w jednostce oznaczonej symbolem 5ZN – tereny zieleni naturalnej oraz częściowo pod poszerzenia ul. Zastawnej w jednostce oznaczonej symbolem 4KDL.

**Pani Beata Bednarek reprezentowana przez adwokata Piotra Snopczyka**, złożyła uwagę, w której zarzuca nieuzasadnione oznaczenie nieruchomości przy ul. Zastawnej 47 symbolem 5ZN i wskazanie przeznaczenia podstawowego jako terenów zieleni naturalnej. Wnioskuje o zmianę przeznaczeniem podstawowego na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (podobnie jak dla terenów oznaczonych symbolem 16MN) w szczególności dla części południowej i wschodniej nieruchomości, na której brak jest obecnie naturalnego zalesienia oraz znajduje się siedlisko obejmujące dom jednorodzinny.

W uzasadnieniu podnoszone są następujące kwestie, cytując: „*W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Ner wraz ze Stawami Stefańskiego oraz dolinę rzeki Gadki, położonej na odcinku od ul. Pabianickiej do południowej granicy miasta nieruchomość przy ul. Zastawnej 47, Łódź, obręb G-50, nr działki 360, stanowiąca współwłasność Beaty Bednarek została objęta oznaczeniem 5ZN, co oznacza, że podstawowym przeznaczeniem ww. terenu jest zieleń naturalna.*

*Nadanie ww. przeznaczenia nieruchomości wiąże się z licznymi ograniczeniami, w tym przede wszystkim z zakazem lokalizacji budynków i ogrodzeń oraz wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej - minimum 95%, co de facto pozbawia moją Mocodawczynię możliwości dokonywania jakichkolwiek inwestycji na należącej do niej nieruchomości, pomimo że ww. nieruchomość w przeważającej części nie jest obecnie zalesiona, znajduje się w stanie przygotowanym pod zabudowę, a nadto usytuowany jest już na niej budynek jednorodzinny.*

*Wskazać przy tym należy, że sąsiadujące nieruchomości o takich samych właściwościach zostały w projekcie objęte symbolem 16MN, czego uzasadnieniem było, jak można przeczytać w „Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Ner wraz ze Stawami Stefańskiego oraz dolinę rzeki Gadki, położonej na odcinku od ul. Pabianickiej do południowej granicy miast”, na str. 15 zainwestowanie zabudową mieszkaniową, co stanowiło podstawę zmiany przeznaczenia ww. terenu w stosunku do założeń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, a co z nieznanymi powodów nie stało się przyczyną objęcia oznaczeniem 16MN również działki o nr 360, obręb G-50, pomimo że na ww. nieruchomości znajduje się już dom jednorodzinny, nieruchomość w przeważającej*

*części jest niezalesiona, zaś jej właścicielka dokonała już czynności zmierzających do przeznaczenia ww. nieruchomości pod dalszą zabudowę oraz rozbudowę istniejącego budynku poprzez:*

1. *przeprowadzenie podziału geodezyjnego działek w celu ich dostosowania do przeznaczenia pod zabudowę jednorodzinną, w szczególności poprzez zapewnienie dostępu do drogi publicznej (dowód: mapa z projektem podziału nieruchomości rolnej sporządzona na potrzeby postępowania zakończonego dokonaniem wpisu w dniu 8 stycznia 2015 r.);*

2. *wystąpienie z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego przewidzianego do realizacji w Łodzi przy ul. Zastawnej 47 (dowód: postanowienie o zawieszeniu postępowania nr DAR-UA- X63.2016 z dnia 22 lutego 2016);*

3. *rozpoczęcie prac polegających na przygotowaniu projektu podłączenia kanalizacji do nieruchomości, wykonywanej wspólnie z Łódzką Spółką Infrastrukturalną Sp. z o. o. (dowód: oświadczenie z dnia 27.03.2015 r. wraz z załącznikiem graficznym);*

4. *utrzymywanie nieruchomości w stanie pozwalającym na natychmiastowe rozpoczęcie budowy poprzez systematyczne wykaszanie traw oraz karczowanie powstających zarośli (dowód: dokumentacja fotograficzna).*

*Pomimo ww. okoliczności, nieruchomość mojej Mocodawczynie została przeznaczona w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do jej zagospodarowania pod zieleń naturalną, co stanowi bezsporne naruszenie:*

- 1) *zasad wskazanych w art. 1. ust. 2. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U.2012.647 j.t./ poprzez nieuwzględnienie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w zakresie nieruchomości należącej do Beaty Bednarek m.in: zasady proporcjonalności w ograniczaniu prawa własności nieruchomości mojej Mocodawczynie, mając na uwadze dotychczasowe przeznaczenie nieruchomości, istniejące zagospodarowanie i uzbrojenie terenu, wymagania ład przestrzennego i wymogi jego ochrony, a także obowiązku dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy. W tym miejscu należy wskazać, że nieruchomość stanowiąca działkę nr 360 obręb G-50 tylko w niewielkim zakresie, obejmującym północno-zachodnią granicę działki przebiega przez tereny zalewowe rzeki Gadki i znajduje się na niej zieleń naturalna. W pozostałym zakresie, stanowiącym ok. 90% powierzchni działki, na nieruchomości znajduje się budynek jednorodzinny, ogród oraz teren pokryty trawą a także niewielki zbiornik wodny wykopany przez poprzednika prawnego mojej Mocodawczynie, niemający jakiegokolwiek połączenia z korytem rzeki Gadki (dowód: dokumentacja fotograficzna). W związku z powyższym oznaczenie przeznaczenia całej ww. nieruchomości, jako zieleni naturalnej uznać należy za zbyt daleko idące ograniczenie prawa własności, niezajdujące żadnego uzasadnienia prawnego ani faktycznego, w sposób rażąco naruszające zasadę proporcjonalności i zasadę ingerencji w prawo własności tylko w niezbędnym, uzasadnionym zakresie.*
- 2) *zasady równego traktowania przez władze publiczne wyrażonej w art. 32.1. Konstytucji RP poprzez bezzasadne i nieuzasadnione nierówne traktowanie mojej Mocodawczynie oraz właścicieli nieruchomości objętych oznaczeniem 16MN, pomimo że nie ma żadnych przesłanek do tego, aby ww. osoby i ich prawa własności nieruchomości traktować w różny sposób poprzez de facto zakazanie wznoszenia jakichkolwiek budynków przez moją Mocodawczynię na należącej do niej nieruchomości, przy jednoczesnym oznaczeniu sąsiadujących nieruchomości o podobnych cechach, jako przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną. W tym miejscu należy wskazać, że ww. nieruchomość, na której znajduje się zamieszkały dom jednorodzinny, który moja Mocodawczynie chce rozbudowywać utrzymana jest w dobrym, zagospodarowanym stanie (dowód: dokumentacja fotograficzna). Nie ma więc żadnych racjonalnych powodów, aby wskazywać inne przeznaczenie ww. nieruchomości, niż terenów objętych symbolem MN. Takie działanie uznać należy za nierówne traktowanie obywateli niezajdujące podstaw faktycznych, ani prawnych.*
- 3) *art. 21 oraz 64.2. Konstytucji RP poprzez nieuzasadnione ograniczenie prawa własności mojej Mocodawczynie polegające na nieproporcjonalnym i niczym nieuzasadnionym ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości poprzez określenie przeznaczenia całej nieruchomości na zieleń naturalną, a co za tym idzie, zakazanie m.in. wznoszenia budynków i ogrodzeń, pomimo że ww. nieruchomość jest zabudowana i zamieszkana, a nadto pozbawiona jest naturalnego drzewostanu, podobnie jak nieruchomości sąsiadujące, które oznaczone zostały symbolem 16MN z przeznaczeniem pod zabudowę jednorodzinną.*



- 4) *granic władztwa planistycznego przy sporządzaniu projektu MPZP w ogóle nie rozważono, czy ingerencja w sferę prawa i wolności nie jest nadmierna w stosunku do chronionej wartości. Zmiana przeznaczenia całego terenu pozbawiająca właściciela prawa jego zabudowy to zbyt daleko idąca ingerencja w prawo własności by mogła zostać dokonana bez należytego uzasadnienia, w tym wskazania, jakie wartości w ten sposób miały być chronione i czy faktycznie cała nieruchomość wymaga takiego przeznaczenia.*
- 5) *art. 6.1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U.2012.647 j.t./ poprzez nieuwzględnienie prawa mojej Mocodawczynie do:*
- a) *zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich,*
  - b) *ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych.*

5. *Naruszenie zasady zaufania do organów samorządowych oraz zasady pewności prawa wyrażonej m.in. w obowiązku głębokiego rozważenia ewentualnej konieczności zmiany wcześniejszych opracowań planistycznych. Ww. zasada została naruszona w ww. uchwale poprzez całkowicie bezzasadne różnicowanie przeznaczenia nieruchomości mojej Mocodawczynie i sąsiadujących nieruchomości objętych oznaczeniem 16MN, pomimo że wcześniej, swoimi działaniami organy administracji publicznej nie wskazywały na możliwość zmiany przeznaczenia nieruchomości poprzez przeprowadzenie na wniosek mojej Mocodawczynie podziału geodezyjnego działek w celu ich dostosowania do przeznaczenia pod zabudowę jednorodzinną, procedowanie wniosku o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego przewidzianego do realizacji w Łodzi przy ul. Zastawnej 47, rozpoczęcie prac polegających na przygotowaniu projektu podłączenia kanalizacji do nieruchomości, wykonywanej wspólnie z Łódzką Spółką Infrastrukturalną Sp. z o.o.*

*Interes prawny mojej Mocodawczynie w złożeniu niniejszych uwag jest bezsporny wobec faktu, iż jest ona współwłaścicielką nieruchomości przy ul. Zastawnej 47, Łódź, obręb G-50, nr działki 360 (dowód: wydruk z KW nr LD1M /00281462/3, wypis z rejestru gruntów).*

*Mając na uwadze powyższe, wnoszę o dokonanie zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Ner wraz ze Stawami Stefańskiego oraz dolinę rzeki Gadki, położonej na odcinku od ul. Pabianickiej do południowej granicy miasta. poprzez wskazanie przeznaczenia nieruchomości przy ul. Zastawnej 47, Łódź, obręb G-50, nr działki 360 jako zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN.”.*

Do uwagi załączono:

- pełnomocnictwo wraz z potwierdzeniem dokonania opłaty skarbowej z tytułu jego udzielenia,
- dokumentację fotograficzną,
- mapę z projektem podziału nieruchomości rolnej, sporządzoną na potrzeby postępowania zakończonego dokonaniem wpisu w dniu 8 stycznia 2015 r.,
- wydruk z KW nr LD1M /00281462/3,
- wypis z rejestru gruntów,
- oświadczenie z dnia 27.03.2015 r. wraz z załącznikiem graficznym,
- postanowienie o zawieszeniu postępowania nr DAR-UA-X63.2016 z dnia 22 lutego 2016 r.

**Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględniać uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.**

**Wyjaśnienia:**

Uwagę uwzględniono częściowo w zakresie zmiany przeznaczenia części nieruchomości. W projekcie planu zostało zmienione przeznaczenie części działki nr 360 obręb G-50, (położonej najbliższej terenu 16MN) z istniejącym budynkiem, z terenów zieleni naturalnej (5ZN) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (16MN) oraz zostały wytyczone linie zabudowy umożliwiające sytuowanie zabudowy.

Uwagi nie uwzględnia się w zakresie zmiany przeznaczenia pozostałej części nieruchomości. Na pozostałej części nieruchomości zostanie utrzymana funkcja ZN, zgodnie z faktycznym sposobem zagospodarowania.

#### **Uwaga nr 14**

- wpłynęła 1 grudnia 2016 r.,
- dotyczy działek nr 40/2 i 40/1 obręb G-51 przy ul. Głębinowej 1D,
- w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowe działki znajdują się w jednostce oznaczonej symbolem 3ZP/U – tereny zieleni urządzonej i zabudowy usługowej w postaci zabudowy hotelowej, sportowo-rekreacyjnej i dydaktycznej oraz w jednostce oznaczonej symbolem 4WS – tereny wód powierzchniowych.

**Pan Konrad Szalkiewicz** podnosi, że przeznaczenie podstawowe, zapisane w projekcie planu jako, tereny zieleni urządzonej i zabudowy usługowej w postaci zabudowy hotelowej, sportowo- rekreacyjnej i dydaktycznej, naruszają jego prawo własności. Oświadczył, cytując: „*że nie posiadam ani środków, ani umiejętności, ani ochoty na zmianę mojego sposobu życia, co narzuca mi projekt planu miejscowego; moje zamierzenia inwestycyjne na mojej nieruchomości to rozbudowa istniejącego budynku mieszkalnego.*”.

Poinformował, że ww. działka powstała w wyniku podziału gospodarstwa rolnego w celu zamieszkania. Grunty na terenie nieruchomości zostały wyłączone z produkcji rolnej. Ostatnio działkę podłączono do sieci kanalizacji miejskiej. Zainteresowany posiada, także warunki techniczne Zakładu Wodociągów Kanalizacji sp. z o. o. na podłączenie nieruchomości do sieci wodociągowej.

Podnosi, iż planowana rozbudowa budynku mieszkalnego nie narusza zasad „dobrego sąsiedztwa”, ponieważ granica działki od strony północno-zachodniej przylega do terenów zabudowy mieszkaniowej. Jego zdaniem, planowana inwestycja nie będzie sprzeczna z uchwałą Nr LVIII/1104/09 z dnia 27.05.2009 r. w sprawie ustanowienia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa” (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 193, poz. 1764), ani nie zostaną też w żaden sposób naruszone przepisy ustawy o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 1651).

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

#### **Wyjaśnienia:**

Projekty planów miejscowych sporządzane są na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.).

Ustawa (art. 9) stanowi, że ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Art. 15 ustawy mówi, że prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi.

Studium nie jest aktem prawa miejscowego o mocy powszechnie obowiązującej, jednak jego zapisy rzutują na ustalenia planu miejscowego. W studium określa się strukturę przestrzenną gminy, dokonuje kwalifikacji i przeznaczenia poszczególnych obszarów gminy. Realizacja ustaleń studium następuje poprzez uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jako prawa miejscowego. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalone w 2010 r., wyznacza wiodącą funkcję, dla terenów położonych przy ul. Głębinowej, jako tereny zieleni urządzonej z programem usługowym (ZP), które obejmują tereny zieleni z dopuszczeniem lokalizacji obiektów i urządzeń sportowych, rekreacyjnych i dydaktycznych. Dopuszcza lokalizację obiektów obsługi związanych z funkcją podstawową. Na tej podstawie w projekcie planu miejscowego ustalono przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni urządzonej i zabudowy usługowej.

Dalej ustawodawca wskazuje na zgodność sporządzanych planów miejscowych z przepisami odrębnymi. Są to przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze gminy. Prezydent, będący organem prowadzącym działalność planistyczną gminy, ustawowo jest zobowiązany do przestrzegania (uwzględniania) ustaleń zawartych w przepisach odrębnych. Niewątpliwie ograniczają one swobodę wyboru sposobów i

kierunków wykonywania kompetencji gmin w dziedzinie planowania miejscowego. Aktem prawa miejscowego jest uchwała Nr LVII/1104/09 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 maja 2009 r. w sprawie ustanowienia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa” (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 193, poz. 1764), zmieniona uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VIII/149/15 z dnia 18 marca 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 1548) i Nr XXX/781/16 z dnia 25 maja 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2614).

Nieruchomości położone wzdłuż przy ul. Głębinowej znajdują się w granicach ustanowionego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa”. Katalog ograniczeń ustalonych w ww. uchwale w § 3 ust. 1, a w szczególności: zakaz niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obszaru, zakaz uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby, czy zmiany sposobu użytkowania ziemi, uniemożliwiają przeznaczenie tych terenów pod funkcję mieszkaniową. Zgodnie ze stanowiskiem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi, będącego organem opiniującym projekt planu miejscowego (art. 17 pkt 6 lit. a tiret trzecie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), realizacja każdej inwestycji polegająca na budowie, rozbudowie czy odbudowie, w terenie chronionym powoduje ingerencję w warstwę gleby.

Jednocześnie, zgodnie z art. 35 ustawy, niezależnie od przewidywanego w planie przeznaczenia, nieruchomości mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem. W projekcie planu określono warunki dla dotychczasowego wykorzystania terenu oraz istniejącej zabudowy.

#### **Uwaga nr 15**

- wpłynęła 1 grudnia 2016 r.,
- dotyczy działek nr 83/1 i 78/9 obręb G-51 przy ul. Rudzkiej 147,
- w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przewiduje się następujące przeznaczenie:
  - działka nr 83/1 znajduje się w jednostce oznaczonej symbolem 14MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w jednostce oznaczonej symbolem 2ZP/U – tereny zieleni urządzonej i zabudowy usługowej w postaci zabudowy hotelowej, sportowo-rekreacyjnej i dydaktycznej,
  - działka nr 78/9 znajduje się w jednostce oznaczonej symbolem 2ZP/U – tereny zieleni urządzonej i zabudowy usługowej w postaci zabudowy hotelowej, sportowo-rekreacyjnej i dydaktycznej.

**Pani Grażyna Bartzak i Pan Stefan Bartzak** podnoszą w swoje uwadze, że istniejąca zabudowa na działce 83/1 przy ul. Rudzkiej 147 zdecydowanie wykracza poza pas możliwej na przyszłość zabudowy w projektowanym planie. Poza liniami zabudowy pozostaje jeden z budynków mieszkalnych (murowany) oraz budynki gospodarcze.

Zainteresowani wnoszą o takie zaprojektowanie pasa zabudowy, aby zostały nim objęte wszystkie istniejące zabudowania na nieruchomości.

Na nieruchomości przy ul. Rudzkiej 147 były prowadzone liczne prace ziemne i nigdy nie zostały znalezione eksponaty archeologiczne. Państwo Grażyna i Stefan Bartzak, wobec powyższego, nie zgadzają się na wprowadzenie obowiązku przeprowadzania badań archeologicznych, gdyż może wiązać się to z dodatkowymi trudnościami, formalnościami i kosztami w procesie inwestycyjnym. Zaproponowane ograniczenia mogą spowodować utrudnienia w prowadzeniu działalności gospodarczej.

**Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględniać uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.**

#### **Wyjaśnienia:**

Uwaga została uwzględniona częściowo w zakresie przesunięcia linii zabudowy.

W projekcie planu miejscowego został poszerzony pas zabudowy. Linie zabudowy objęły swym zasięgiem istniejące budynki mieszkalne. Budynki gospodarcze położone w zachodniej części działki, bliżej rzeki Ner pozostały poza wyznaczonym pasem zabudowy. Zapisy planu miejscowego dla budynków znajdujących się poza liniami zabudowy dopuszczają remont i przebudowę.

Uwagi nie uwzględnia się w zakresie obowiązku przeprowadzania badań archeologicznych.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi wskazuje na konieczność wyznaczenia w planach miejscowych stref archeologicznych. Strefy swym zasięgiem powinny obejmować obszary istniejących i potencjalnych stanowisk archeologicznych oraz dolin rzek, czyli obszary o domniemanej i potwierdzonej zawartości relikwów archeologicznych. Na obszarze projektu planu miejscowego w dolinie rzeki Ner Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków wskazał zabytki archeologiczne o określonej lokalizacji oraz zasięg strefy ochrony archeologicznej. W strefie przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu obowiązuje prowadzenie nadzoru archeologicznego, będącego rodzajem badań archeologicznych. Działania związane z prowadzeniem nadzoru archeologicznego regulują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków. Projekt planu miejscowego został uzgodniony z Łódzkim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w zakresie ustaleń ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

#### **Uwaga nr 16**

- wpłynęła 1 grudnia 2016 r.,
- dotyczy działek nr 64 (obecnie nr 64/2) i nr 65 (obecnie nr 65/2) obręb G-51 przy ul. Zastawnej 21,
- w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowe działki znajdują się w jednostce oznaczonej symbolem 1MNR – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej-rezydencjonalnej, częściowo w jednostce oznaczonej symbolem 4ZP/U – tereny zieleni urządzonej i zabudowy usługowej w postaci zabudowy hotelowej, sportowo-rekreacyjnej i dydaktycznej oraz częściowo pod poszerzenie ul. Zastawnej w jednostce oznaczonej symbolem 4KDL.

**Pani Danuta Śmiechowicz i Pan Kazimierz Śmiechowicz** wnoszą o poprowadzenie drogi wyjazdowej z działek nr 64/2 i 65/2 przez działki nr 63 (obecnie 63/2) i nr 62 (obecnie 62/2) do ul. Murawy w linii budowanej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz możliwości budowania od strony północnej nieruchomości w linii zabudowań na nieruchomości przy ul. Zastawnej 23. Zainteresowani podnoszą, że brak możliwości budowy w obszarze 200,0 m od stawu spowoduje brak możliwości zagospodarowania i bezużyteczność nieruchomości.

**Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględniać uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.**

#### **Wyjaśnienia:**

Uwagę uwzględniono w zakresie zmiany przebiegu linii zabudowy.

W projekcie planu miejscowego został poszerzony pas zabudowy. Linie zabudowy zostały ukształtowane w sposób pozwalający na potencjalne poprowadzenie drogi wewnętrznej. Budynki znajdujące się poza wytyczonymi liniami zabudowy mogą być remontowane i przebudowywane.

Uwagi nie uwzględnia się w zakresie wytyczenia drogi w śladzie budowanej infrastruktury technicznej. Projekt planu miejscowego w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji pozwala na wytyczanie dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu. Zapis ten umożliwia przedłużenie ul. Murawy w śladzie budowanej sieci infrastruktury technicznej. W projekcie planu ustalono wytyczne dla realizacji dróg wewnętrznych, które powinny mieć w liniach rozgraniczających minimum 7,0 m szerokości. W przypadku wyznaczenia drogi bez wylotu, służącej obsłudze powyżej dwóch działek, powinna być ona zakończona placem do zawracania o wymiarach zgodnych z przepisami prawa.

#### **Uwaga nr 17**

- wpłynęła 1 grudnia 2016 r.,
- dotyczy działki nr 63 (obecnie nr 63/2) obręb G-51 przy ul. Zastawnej 23,

- w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowa działka znajduje się w jednostce oznaczonej symbolem 1MNR – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej-rezydencjonalnej, częściowo w jednostce oznaczonej symbolem 4ZP/U – tereny zieleni urządzonej i zabudowy usługowej w postaci zabudowy hotelowej, sportowo-rekreacyjnej i dydaktycznej oraz częściowo pod poszerzenie ul. Zastawnej w jednostce oznaczonej symbolem 4KDL.

**Pan Jan Śmiechowicz** wnosi, aby w związku z budową wodociągu i kanalizacji od ul. Murawy, o poprowadzenie w świetle planowanej infrastruktury drogi dojazdowej na przedłużeniu ul. Murawy oraz o umożliwienie lokalizacji zabudowy po obu stronach wspomnianej wyżej drogi.

**Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględniać uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.**

**Wyjaśnienia:**

Uwagę uwzględniono w zakresie zmiany przebiegu linii zabudowy.

W projekcie planu miejscowego został poszerzony pas zabudowy. Linie zabudowy zostały ukształtowane w sposób pozwalający na potencjalne poprowadzenie drogi wewnętrznej. Budynki znajdujące się poza wytyczonymi liniami zabudowy mogą być remontowane i przebudowywane.

Uwagi nie uwzględnia się w zakresie wytyczenia drogi w śladzie budowanej infrastruktury technicznej. Projekt planu miejscowego w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji pozwala na wytyczanie dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu. Zapis ten umożliwia przedłużenie ul. Murawy w śladzie budowanej sieci infrastruktury technicznej. W projekcie planu ustalono wytyczne dla realizacji dróg wewnętrznych, które powinny mieć w liniach rozgraniczających minimum 7,0 m szerokości. W przypadku wyznaczenia drogi bez wylotu, służącej obsłudze powyżej dwóch działek, powinna być ona zakończona placem do zawracania o wymiarach zgodnych z przepisami prawa.

**Uwaga nr 18**

- wpłynęła 1 grudnia 2016 r.,

- dotyczy działek nr 62/1 i 62/2 obręb G-51 przy ul. Zastawnej 25,

- w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przewiduje się następujące przeznaczenie:

- działka nr 62/2 znajduje się w jednostce oznaczonej symbolem 1MNR – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej-rezydencjonalnej, częściowo w jednostce oznaczonej symbolem 4ZP/U – tereny zieleni urządzonej i zabudowy usługowej w postaci zabudowy hotelowej, sportowo-rekreacyjnej i dydaktycznej oraz częściowo pod poszerzenie ul. Zastawnej w jednostce oznaczonej symbolem 4KDL,

- działka nr 62/1 znajduje się w jednostce oznaczonej symbolem 4KDL – pod poszerzenie ul. Zastawnej.

**Pan Jacek Wyrzuc** wnosi, o ujęcie w planie zagospodarowania przestrzennego przedłużenia ul. Murawy w pasie wodociągu i kanalizacji (w budowie) do posesji przy ul. Zastawnej 21 oraz możliwości zabudowy działki od ul. Zastawnej do istniejących budynków.

**Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględniać uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.**

**Wyjaśnienia:**

Uwagę uwzględniono w zakresie zmiany przebiegu linii zabudowy.

W projekcie planu miejscowego został poszerzony pas zabudowy. Linie zabudowy zostały ukształtowane w sposób pozwalający na potencjalne poprowadzenie drogi wewnętrznej. Budynki znajdujące się poza wytyczonymi liniami zabudowy mogą być remontowane i przebudowywane.

Uwagi nie uwzględnia się w zakresie wytyczenia drogi w śladzie budowanej infrastruktury technicznej. Projekt planu miejscowego w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji pozwala na wytyczanie dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu. Zapis ten umożliwia prze-

dłużenie ul. Murawy w śladzie budowanej sieci infrastruktury technicznej. W projekcie planu ustalono wytyczne dla realizacji dróg wewnętrznych, które powinny mieć w liniach rozgraniczających minimum 7,0 m szerokości. W przypadku wyznaczenia drogi bez wylotu, służącej obsłudze powyżej dwóch działek, powinna być ona zakończona placem do zawracania o wymiarach zgodnych z przepisami prawa.

### **Uwaga nr 19**

- wpłynęła 2 grudnia 2016 r.,
- dotyczy działek nr 74/5, 74/6, 74/7 obręb G-40 przy ul. Rudzkiej 51,
- w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowe działki znalazły się w jednostce oznaczonej symbolem IMN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.

**Pan Krzysztof Słobiński firma Kamilena P.P.H.U.** wnosi o zmianę przeznaczenia terenu z mieszkalno-usługowego na mieszkalno-usługowo-produkcyjne (IMN/U/P) z uwagi na fakt, iż obecnie na przedmiotowej nieruchomości znajdują się budynek mieszkalny, gospodarczy i produkcyjny, w którym to wytwarzane są guziki oraz inne małe metalowe i plastikowe części. W procesie tym używa się maszyn przemysłowych takich jak wtryskarki i szlifierki, choć podkreślić należy, że uciążliwość powyższej działalności nie wykracza poza granice nieruchomości.

Ponadto, wnosi o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Ner wraz ze Stawami Stefańskiego oraz dolinę rzeki Gadki, położonej na odcinku od ul. Pabianickiej do południowej granicy Miasta przez:

- a) zmianę § 18 ust. 2 pkt 1 - z „przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej”, na „przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej oraz zabudowy produkcyjnej z uciążliwościami niewykraczającymi poza granicę nieruchomości IMN/U/P”,
- b) zmianę § 18 ust. 3 pkt 1 lit. a - z „wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej - maksimum 15%” na „wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej maksimum 80%”,
- c) zmianę § 18 ust. 3 pkt 1 lit. b - z „intensywności zabudowy działki budowlanej - minimum 0,06, maksimum 0,3” na „intensywności zabudowy działki budowlanej - minimum 0,06, maksimum 0,7”,
- d) zmianę § 18 ust. 3 pkt 1 lit. c - z „ wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej - minimum 75%” na „wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej - minimum 30%”,
- e) zmianę §18 ust. 3 pkt 2 lit. b,
  - z: „wysokość zabudowy:
  - dla budynków mieszkalnych - maksimum 11,0 m do 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe,
  - dla budynków usługowych - maksimum 11,0 m do 3 kondygnacji nadziemnych,
  - dla budynków gospodarczych i garażowych - maksimum 4,5 m 1 kondygnacja nadziemna”,
  - na: „wysokość zabudowy:
  - dla budynków mieszkalnych - maksimum 11,0 m do 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe,
  - dla budynków usługowych- maksimum 11,0 m do 3 kondygnacji nadziemnych,
  - dla budynków gospodarczych i garażowych - maksimum 4,5 m 1 kondygnacja nadziemna,
  - dla budynków produkcyjnych - maksimum 11,0 m do 3 kondygnacji nadziemnych”,
- f) zmianę § 18 ust. 3 pkt 2 lit. c,
  - z: „geometria dachów:
  - dla budynków mieszkalnych i usługowych - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 20°-35°,

- dla budynków gospodarczych i garażowych - dachy, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 20°-35° lub dachy płaskie,
- dla budynków gospodarczych i garażowych zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną - dachy płaskie”,  
na: „geometria dachów:
- dla budynków mieszkalnych i usługowych - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 20°-35°,
- dla budynków gospodarczych i garażowych - dachy, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 20°-35° lub dachy płaskie,
- dla budynków gospodarczych i garażowych zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną - dachy płaskie,
- dla budynków produkcyjnych - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 20°-35° lub dachy płaskie”.

Zainteresowany podkreśla, że chciałby na wskazanej nieruchomości nie tylko mieszkać i prowadzić działalność usługową, ale także prowadzić działalność gospodarczą polegającą na produkcji guzików oraz wytwarzaniu innych małych części z metalu i plastiku.

**Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględniać uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.**

#### **Wyjaśnienia:**

Uwagi nie uwzględnia się w zakresie zmiany przeznaczenia terenu z mieszkalno-usługowego na mieszkalno-usługowo-produkcyjne (IMN/U/P).

W projekcie planu zmieniono przeznaczenie części nieruchomości, oznaczonej symbolem IMN/U. Nieruchomość przy ul. Rudzkiej 51 składa się z trzech działek o numerach 74/5, 74/6 i 74/7. Na działce nr 74/6 o powierzchni 1330,2 m<sup>2</sup> zlokalizowany jest parterowy budynek produkcyjno-usługowy o powierzchni 328,0 m<sup>2</sup> oraz budynek inny niemieszkalny, również parterowy o powierzchni 56,0 m<sup>2</sup>. Działki nr 74/5 i 74/7, łącznie o powierzchni 6939,4 m<sup>2</sup>, są wspólnie zagospodarowane i zlokalizowany jest na nich budynek mieszkalny jednorodzinny o powierzchni 393,0 m<sup>2</sup>. W granicach działki nr 74/5 wyodrębniono samodzielną jednostkę o funkcji usługowej z dopuszczeniem działalności produkcyjnej. Wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy zostały dostosowane do nowego przeznaczenia terenów. Przeznaczenie pozostałych działek nie uległo zmianie.

#### **Uwaga nr 21**

- data nadania 2 grudnia 2016 r.,
- dotyczy działki nr 18/4 obręb G-51 przy ul. Rudzkiej 103/105,
- w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowa działka znajduje się w jednostce oznaczonej symbolem 4ZL – lasy i zalesienia.

**Pan Arkadiusz Lindner, Pan Radosław Lindner i Pani Iwona Lindner** sprzeciwiają się przeznaczeniu w projekcie planu miejscowego nieruchomości położonej przy ul. Rudzkiej 103/105 - działka nr 18/4 na funkcje leśne. Podnoszą, że jest to niezgodne z konstytucyjną zasadą ochrony własności, naruszana jest również zasada ciągłości w planowaniu przestrzennym. Poinformowali, że w tej kwestii złożyli wniosek o podjęcie uchwały o zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

Wnoszą o umożliwienie wybudowania na przedmiotowym terenie 2 budynków mieszkalnych z przeznaczeniem dla dzieci i wnuków.

Zainteresowani nadmienili, iż na działkach sąsiednich została zrealizowana niska zabudowa mieszkaniowa. Ich zdaniem zabudowa ta winna być kontynuowana, gdyż ze względu na uregulowania za-

warte w ustawie prawo budowlane nieruchomości istniejące oddziałują na naszą działkę. Cytuję: „*Uważamy, że winna być kontynuowana funkcja istniejąca, bowiem planowanie przestrzenne jest procesem ciągłym. Nie wynikają żadne wnioski z tzw. „inventaryzacji terenu”.*”

Zainteresowani wnoszą o przeznaczenie nieruchomości na budownictwo mieszkaniowe. Oczekują, że działka przedmiotowa będzie przeznaczona dla realizacji potrzeb mieszkaniowych. Obecnie zamierzają uzyskać decyzją ustalającą warunki zabudowy zgodnie z prawem „dobrego sąsiedztwa”.

Podkreślili, iż planowanie przestrzenne jako proces ciągły winno uwzględniać zaszczości i zgodność z przepisami techniczno-budowlanymi oraz rozpatrywać konsekwencje pozbawienia prawa własności dla realizacji ładu przestrzennego, który nie jest celem samym w sobie, a rodzi skutki odszkodowawcze.

Zdaniem Zainteresowanych planowana inwestycja nie naruszy zasad „dobrego sąsiedztwa”, gdyż działka sąsiednia uwzględnia wskazania dla terenów zabudowy mieszkaniowej i nie powoduje sprzeczności z uchwałą Nr LVIII/1104/09 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 maja 2009 r. dotyczącą ustanowienia zespołu przyrodniczo- krajobrazowego „Ruda Willowa”.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

#### **Wyjaśnienia:**

Projekty planów miejscowych sporządzane są na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.). Przy określaniu przeznaczenia w projekcie planu miejscowego należy kierować się stanem istniejącym, uwarunkowaniami przyrodniczymi, zapisami obowiązującego studium oraz przepisami odrębnymi. Art. 15 ustawy mówi, że prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi dla terenu, na którym znajduje się przedmiotowa działka, wyznaczyło tereny o wiodącej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (MN). Jednocześnie zapisy Studium wskazują, że granice poszczególnych terenów odpowiadają dokładności mapy (w skali 1:25000), na której zostało ono sporządzone, a ich uściślenie oraz dostosowanie do granic ewidencyjnych nieruchomości następuje w miejscowych planach zagospodarowania.

Dalej ustawodawca wskazuje na zgodność sporządzanych planów miejscowych z przepisami odrębnymi. Są to przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze gminy. Prezydent, będący organem prowadzącym działalność planistyczną gminy, ustawowo jest zobowiązany do przestrzegania (uwzględniania) ustaleń zawartych w przepisach odrębnych. Niewątpliwie ograniczają one swobodę wyboru sposobów i kierunków wykonywania kompetencji gmin w dziedzinie planowania miejscowego. Aktem prawa miejscowego jest uchwała Nr LVII/1104/09 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 maja 2009 r. w sprawie ustanowienia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa” (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 193, poz. 1764), zmieniona uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VIII/149/15 z dnia 18 marca 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 1548) i Nr XXX/781/16 z dnia 25 maja 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2614).

Zgodnie z ww. uchwałą działka nr 18/4 znalazła się w granicach wydzielenia oznaczonego literą E, w którym nie obowiązują zakazy wymienione w ust. 1 pkt 1, 3, 7 i 10 (pkt 1 - zakaz niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obszaru, pkt 3 - zakaz uszkodzenia i zanieczyszczania gleby, pkt 7 - zmiany sposobu użytkowania ziemi i pkt 10 – zakaz umieszczania tablic reklamowych), za wyjątkiem gruntów leśnych ujawnionych w ewidencji gruntów i budynków. Przedmiotowa działka zgodnie z wypisem z rejestru gruntów ma użytek leśny (Ls). Biorąc pod uwagę ustalenia zawarte w uchwale o zespole (§ 3 ust. 3) oraz fakt, iż działka nr 18/4 ma użytek leśny (Ls), w przygotowywanym projekcie planu miejscowego została zakwalifikowana do terenów lasów i zalesień (4ZL).

Ponadto projekt planu nie narusza dotychczasowego przeznaczenia działki, gdyż obecnie działka jest zalesiona i niezabudowana.



**Uwaga nr 22**

- data nadania 2 grudnia 2016 r.,
- dotyczy działki nr 1/24 obręb G-50 przy ul. Patriotycznej 18,
- w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowa działka znajduje się w jednostce oznaczonej symbolem 3ZP/U – tereny zieleni urządzonej i zabudowy usługowej w postaci zabudowy hotelowej, sportowo-rekreacyjnej i dydaktycznej.

**Pan Arkadiusz Lindner i Pani Iwona Lindner** stwierdzają cytując: „Przeznaczenie podstawowe naszej nieruchomości w projekcie planu to Mn. Zachowanie funkcji budownictwa mieszkaniowego podobnie jest na naszej działce i działkach sąsiednich. Jednak w naszym odczuciu istnieje sprzeczność między częścią opisową, a częścią graficzną Studium. Wystąpiliśmy o podjęcie uchwały zmieniającej Studium.”.

Zainteresowani podnoszą, iż ich zamiarem inwestycyjnym jest rozbudowa oraz przebudowa istniejącego budynku mieszkalnego, a także zmiana zagospodarowania terenu o elementy małej architektury. Nadmienią, iż planowane zamierzenia inwestycyjne nie naruszają zasad „dobrego sąsiedztwa”. Podnoszą, iż w obszarze definiowanym jako obszar „dobrego sąsiedztwa” istnieje zabudowa, którą chcieliby przebudować i rozbudować. Podkreślają, że działania te nie będą sprzeczne z uchwałą Nr LVIII/1104/09 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 maja 2009 r. w sprawie ustalenia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa”.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

**Wyjaśnienia:**

Projekty planów miejscowych sporządzane są na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.).

Ustawa (art. 9) stanowi, że ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Art. 15 ustawy mówi, że prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi.

Studium nie jest aktem prawa miejscowego o mocy powszechnie obowiązującej, jednak jego zapisy rzutują na ustalenia planu miejscowego. W studium określa się strukturę przestrzenną gminy, dokonuje kwalifikacji i przeznaczenia poszczególnych obszarów gminy. Realizacja ustaleń studium następuje poprzez uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jako prawa miejscowego. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalone w 2010 r., wyznacza wiodącą funkcję, dla terenów położonych po wschodniej stronie ul. Patriotycznej, jako tereny zieleni urządzonej z programem usługowym (ZP), które obejmują tereny zieleni z dopuszczeniem lokalizacji obiektów i urządzeń sportowych, rekreacyjnych i dydaktycznych. Dopuszcza lokalizację obiektów obsługi związanych z funkcją podstawową. Na tej podstawie w projekcie planu miejscowego ustalono przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni urządzonej i zabudowy usługowej.

Dalej ustawodawca wskazuje na zgodność sporządzanych planów miejscowych z przepisami odrębnymi. Są to przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze gminy. Prezydent, będący organem prowadzącym działalność planistyczną gminy, ustawowo jest zobowiązany do przestrzegania (uwzględniania) ustaleń zawartych w przepisach odrębnych. Niewątpliwie ograniczają one swobodę wyboru sposobów i kierunków wykonywania kompetencji gmin w dziedzinie planowania miejscowego. Aktem prawa miejscowego jest uchwała Nr LVII/1104/09 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 maja 2009 r. w sprawie ustanowienia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa” (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 193, poz. 1764), zmieniona uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VIII/149/15 z dnia 18 marca 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 1548) i Nr XXX/781/16 z dnia 25 maja 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2614).

Nieruchomość położona przy ul. Patriotycznej 18 znajduje się w granicach ustanowionego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa”. Katalog ograniczeń ustalonych w ww. uchwale w § 3 ust. 1, a w szczególności: zakaz niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obszaru, zakaz uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby, czy zmiany sposobu użytkowania ziemi, uniemożliwiają przeznaczenie tych terenów pod funkcję mieszkaniową. Zgodnie ze stanowiskiem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi, będącego organem opiniującym projekt planu miejscowego (art. 17 pkt 6 lit. a tiret trzecie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), realizacja każdej inwestycji polegająca na budowie, rozbudowie czy odbudowie, w terenie chronionym powoduje ingerencję w warstwę gleby.

### **Uwaga nr 23**

- data nadania 2 grudnia 2016 r.,
- dotyczy działki nr 38/4 obręb G-51 przy ul. Głębinowej 1,
- w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowa działka znajduje się w jednostce oznaczonej symbolem 3ZP/U – tereny zieleni urządzonej i zabudowy usługowej w postaci zabudowy hotelowej, sportowo-rekreacyjnej i dydaktycznej.

**Pani Jolanta Morajko** sprzeciwia się przeznaczeniu w projekcie planu miejscowego nieruchomości położonej przy ul. Głębinowej 1 na zieleni urządzonej i zabudowę usługową w postaci zabudowy hotelowej, sportowo- rekreacyjnej i dydaktycznej, gdyż godzi to w prawo własności. Zainteresowana podnosi, iż nie posiada środków na działania inwestycyjne określone projektem planu. Zamierza na nieruchomości zrealizować zabudowę mieszkaniową. Nadmieniła, że zabudowa, którą zamierza realizować nie narusza zasad dobrego sąsiedztwa, gdyż przylega do terenów zabudowy mieszkaniowej. Podkreśliła, że nie jest to również sprzeczne z uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi Nr LVIII/1104/09 z dnia 27 maja 2009 r. dotyczącej ustanowienia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa”. Zdaniem Zainteresowanej jest to zgodne z zasadą ciągłości planowania przestrzennego i zmierza do spełnienia wszelkich warunków urbanistycznych zawartych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także przepisów zawartych w rozporządzeniach wykonawczych do niej wydanych.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

### **Wyjaśnienia:**

Projekty planów miejscowych sporządzane są na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.).

Ustawa (art. 9) stanowi, że ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Art. 15 ustawy mówi, że prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi.

Studium nie jest aktem prawa miejscowego o mocy powszechnie obowiązującej, jednak jego zapisy rzutują na ustalenia planu miejscowego. W studium określa się strukturę przestrzenną gminy, dokonuje kwalifikacji i przeznaczenia poszczególnych obszarów gminy. Realizacja ustaleń studium następuje poprzez uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jako prawa miejscowego. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalone w 2010 r., wyznacza wiodącą funkcję, dla terenów położonych przy ul. Głębinowej, jako tereny zieleni urządzonej z programem usługowym (ZP), które obejmują tereny zieleni z dopuszczeniem lokalizacji obiektów i urządzeń sportowych, rekreacyjnych i dydaktycznych. Dopuszcza lokalizację obiektów obsługi związanych z funkcją podstawową. Na tej podstawie w projekcie planu miejscowego ustalono przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni urządzonej i zabudowy usługowej.

Dalej ustawodawca wskazuje na zgodność sporządzanych planów miejscowych z przepisami odrębnymi. Są to przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze gminy. Prezydent, będący organem prowadzącym działalność planistyczną gminy, ustawowo jest zobowiązany do przestrzegania (uwzględniania) ustaleń zawartych w przepisach odrębnych. Niewątpliwie ograniczają one swobodę wyboru

sposobów i kierunków wykonywania kompetencji gmin w dziedzinie planowania miejscowego. Aktem prawa miejscowego jest uchwała Nr LVII/1104/09 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 maja 2009 r. w sprawie ustanowienia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa” (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 193, poz. 1764), zmieniona uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VIII/149/15 z dnia 18 marca 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 1548) i Nr XXX/781/16 z dnia 25 maja 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2614).

Nieruchomość położona przy ul. Głębinowej 1 znajduje się w granicach ustanowionego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa”. Katalog ograniczeń ustalonych w ww. uchwale w § 3 ust. 1, a w szczególności: zakaz niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obszaru, zakaz uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby, czy zmiany sposobu użytkowania ziemi, uniemożliwiają przeznaczenie tych terenów pod funkcję mieszkaniową. Zgodnie ze stanowiskiem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi, będącego organem opiniującym projekt planu miejscowego (art. 17 pkt 6 lit. a tiret trzecie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), realizacja każdej inwestycji polegająca na budowie, rozbudowie czy odbudowie, w terenie chronionym powoduje ingerencję w warstwę gleby.

## II. Drugie wyłożenie w okresie od 21 czerwca 2017 r. do 21 lipca 2017 r.

W wyznaczonym terminie tj. do 4 sierpnia 2017 r. wpłynęło 14 uwag. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 6778/VII/17 z dnia 25 sierpnia 2017 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, zgodnie z przywołanymi w wyjaśnieniach aktami prawnymi w ich brzmieniu na dzień podpisania zarządzenia. Jedną z uwag została uwzględniona w części, tj. uwaga nr 1.

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

### **Uwaga nr 1**

- wpłynęła 10 lipca 2017 r.,
- dotyczy działek nr 6/1, 6/2, 7/1, 7/2, 17/34 i 17/36 obręb G-52 przy ul. Plażowej 8/ul. Rudzkiej 75,
- w ponownie wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowe działki znalazły się w jednostce oznaczonej symbolem 1MW o przeznaczeniu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

**Firma PRO DOMUS CONCEPT sp. z o.o. oraz firma PORTUCALE sp. z o. o. reprezentowane przez adwokata Patrycję Kaźmierczak** wniosły o zmianę ustaleń projektu planu z:

- obowiązująca linia zabudowy,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 15%,
- intensywność zabudowy minimum 0,2 - maksimum 0,4,
- wskaźnik powierzchni biologicznej czynnej - minimum 70%,  
na
- nieprzekraczalna linia zabudowy,
- wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 35%,
- intensywność zabudowy minimum 0,2 - maksimum 1,0,
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 50%.

W uzasadnieniu adwokat Patrycja Kaźmierczak poinformowała o:

- 1) umowach zawartych pomiędzy jej mocodawcami, odnośnie nieruchomości położonej przy ul. Plażowej 8 i Rudzkiej – działki o numerach 6/1 i 6/2 w obrębie G-52, o łącznej powierzchni 2479,00 m<sup>2</sup>, (jako dowód załączono warunkową umowę sprzedaży z dnia 31 marca 2017 r. oraz umowę przeniesienia sprzedaży z dnia 26 kwietnia 2017 r.);
- 2) uzyskanej, dla ww. działek, decyzji o warunkach zabudowy (DAR-UA-X.1646.2014 z dnia 30 października 2014 r.) dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem wielo-

stanowiskowym oraz z urządzeniami budowlanymi i projektowanym wjazdem/wyjazdem z ul. Plażowej, w której ustalono m.in.:

- nieprzekraczalną linię zabudowy,
  - wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - od 0,19 do 0,41 (19%-41%)
- i nie ustalono parametru intensywność zabudowy oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, (jako dowód załączono decyzję o warunkach zabudowy);

- 3) wydanej (dla ww. działek), w dniu 6 grudnia 2016 r., decyzji nr DAR-UA-III.2400.2016 o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu spółce pozwolenia na budowę wielorodzinnego budynku mieszkalnego z garażem podziemnym i zewnętrznymi instalacjami: kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, wodociągowej, gazowej i elektrycznej, która ma charakter decyzji ostatecznej, (jako dowód załączono decyzję o pozwoleniu na budowę);
- 4) nabyciu, przez kolejnego mocodawcę, od Miasta Łodzi w drodze ustnego przetargu nieograniczonego własność nieruchomości położonej w Łodzi przy ulicy Rudzkiej bez numeru, obręb G- 52, dz. nr 17/34 i 17/36 o łącznej powierzchni 399,00 m<sup>2</sup>, (jako dowód załączono protokół z ustnego przetargu z dnia 9 czerwca 2017 r.);
- 5) umowie sprzedaży na rzecz zleceniodawcy, prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oznaczonej, jako działki gruntu nr 7/1 i 7/2, położonej w Łodzi-Górna przy ul. Rudzkiej o łącznej powierzchni 1176,00 m<sup>2</sup>, (jako dowód załączono przedwstępną umowę sprzedaży, warunkową umowę sprzedaży);
- 6) planowanej przez mocodawców, jeszcze w roku 2018, wspólnej inwestycji polegającej na budowie budynku wielorodzinnego, na działce nr 6/2 oraz na nieruchomościach obejmujących działki nr 7/1, 7/2, 17/34 oraz 17/36.

Następnie adwokat Patrycja Kaźmierczak w uzasadnieniu podniosła, cytując: *„Odnosząc się do ustalenia w zakresie obowiązującej linii zabudowy podnoszę, iż jest to rozwiązanie niewłaściwe, nieuwzględniające bieżące zagospodarowanie terenu oraz możliwych zmian infrastruktury.*

*Zgodnie z definicją zawartą w projekcie uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Ner wraz ze Stawami Stefańskiego oraz Dolinę rzeki Gadki, położonej na odcinku od ul. Pabianickiej do południowej granicy miasta obowiązująca linia zabudowy to wyznaczona na rysunku planu linia, określająca część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, wzdłuż której; obowiązuje sytuowanie minimum 70% powierzchni ściany frontowej; budynku, z zakazem jej przekraczania, który nie dotyczy elementów wejścia do budynku takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie, elementów nadwieszonych takich jak balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, oraz podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem, chyba, że ustalenia planu rozstrzygają inaczej.*

*W tym miejscu wskazuję, iż obszar oznaczony na planie symbolem IMW z jednej strony graniczy z ulicą Rudzką, z drugiej zaś strony z ulicą Plażową.*

*Wskazuję, iż ulica Rudzka to jedna z najbardziej ruchliwych ulic w obszarze, dla którego stworzony został projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wzmożony ruch uliczny oraz towarzyszący mu hałas nie sprzyjają budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego w granicy działki, a w tym miejscu wyznaczona została zgodnie z projektem planu obowiązująca linia zabudowy. Rozwiązanie takie jest nieracjonalne, bowiem nie uwzględnia faktu, że dom ma być przede wszystkim azylem i miejscem odpoczynku od miejskiego zgiełku. Posadowienie zaś budynku mieszkaniowego wielorodzinnego w granicy działki wyżej wymienionego celu nie pozwoli osiągnąć, a wprost przeciwnie - potencjalni mieszkańcy narażeni będą na wzmożony hałas i ruch uliczny. Tym samym sposób ustalenia linii zabudowy nie uwzględnia przewidywanego charakteru zabudowy w strefie IMW.*

*Nadto, nie jest wykluczone, iż z uwagi na częstotliwość ruchu ulicznego, w przyszłości ulica Rudzka zostanie rozbudowana lub poddana przebudowie. W takim wypadku usytuowanie budynków w obo-*

wiążących aktualnie granicach działki może w istotny sposób utrudnić plany inwestycyjne związane z poszerzeniem lub renowacją drogi.

Co więcej, należy zauważyć, iż dla obszaru 5U znajdującego się bezpośrednio na północ od obszaru IMW, projekt planu przewiduje nieprzekraczalną linię zabudowę. Z uwagi na fakt, iż obszar 5U i IMW znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie zasadnym byłoby by linia zabudowy została dla nich ustalona w jednakowy sposób w celu zachowania ład przestrzennego. Zastanawiające jest przy tym, jakie jest uzasadnienie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej by dla obszaru przeznaczonego pod zabudowę usługową, dla której odległość od ulicy nie ma znaczenia, a wprost przeciwnie - posadowienie budynku w granicy działki może korzystnie wpływać na rozwój usług - ustanowić nieprzekraczalną linię zabudowy, zaś dla obszaru przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową, gdzie posadowienie budynku w granicy działki może być dla mieszkańców dokuczliwe, ustanowić obowiązującą linię zabudowy w granicy działki.

Co do ulicy Plażowej podnoszę nadto, iż zgodnie z pismem Zakładu Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. z dnia 5 maja 2016 r. dla kanału sanitarnego  $D=0,20$  m zlokalizowanego w ulicy Plażowej w odległości około 2 m od granicy z działką 6/2, obowiązują pasy ochronne o szerokości po 5,0 m po obu stronach przewodów licząc od jego krawędzi skrajnych. W pasach tych nie wolno dokonywać zabudowy oraz stałych naniesień. Z powyższego wynika, iż usytuowanie obowiązującej linii zabudowy w granicy działki, zgodnie z wyłożonym projektem planu, może spowodować kolizję z istniejącym kanałem sanitarnym. Stąd ustalenie obowiązującej linii zabudowy zgodnie z wyłożonym projektem planu jest niemożliwe, chyba że Miejska Pracownia Urbanistyczna jest w posiadaniu warunków technicznych wydanych przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji sp. z o. o. wskazujących inne wytyczne.”.

Jako dowód załączono pismo ZWIK z 5 maja 2016 r.

Dalej adwokat Patrycja Kaźmierczak odnosząc się do linii zabudowy zwróciła uwagę na fakt, że, cytując: „(...) w decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy Plażowej 8, nr działki 6/2, ustalona została nieprzekraczalna linia zabudowy, nie zaś obowiązująca linia zabudowy. Tym samym wyłożony projekt planu sprzeczny jest z wcześniej wydaną indywidualną ostateczną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy, która została wydana w oparciu o szczegółową analizę obszaru sąsiadującą z ww. działką.

Stąd wniosek o ustalenie dla obszaru IMW nieprzekraczalnej linii zabudowy jest w pełni zasadny i zasługuje na uwzględnienie.”.

Następnie adwokat Patrycja Kaźmierczak w uzasadnieniu kwestionuje ustalone dla obszaru IMW wskaźniki: powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej.

Cytując: „W pierwszej kolejności podnoszę, iż decyzja o ustaleniu warunków zabudowy załączona do niniejszych uwag, wydana dla działki nr 6/2 określa wskaźnik powierzchni zabudowy na poziomie od 0,19 do 0,41 (tj. od 19% do 41%). Tym samym wskaźnik powierzchni zabudowy przewidziany w projekcie planu dla terenu oznaczonego IMW przewiduje wartość niemalże trzykrotnie niższą niż wcześniej ustalona dla części tego obszaru, tj. działki nr 6/2, w drodze decyzji.

Podnoszę przy tym, iż zgodnie z art. 61 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków wskazanych w tym przepisie, w tym, gdy co najmniej jedna działka sąsiednia dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

Należy, zatem zauważyć, iż organ wydający decyzję o warunkach zabudowy wydał przedmiotową decyzję w oparciu o analizę obszaru sąsiadującego z działką nr 6/2. Z powyższego wynika, iż w obszarze sąsiadującym z działką nr 6/2 o 121,5 m, a co za tym również w obszarze sąsiadującym z działką nr 7/1 i 7/2 oraz 17/34 i 17/36, znajdują się inne działki, dla których wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi do 41%, między innymi działka o numerze ewid. 15/1 wprost wskazana w decyzji o ustaleniu warunków zabudowy nr DAR-UA-X.1646.2014. Zgodnie ze stanowiskiem Prezydenta Miasta Łodzi, przedstawionym w ww. decyzji „tak ustalony wskaźnik nie zaburzy ład przestrzennego w są-

siedztwie”. Ustalenie wskaźnika powierzchni na poziomie maksimum do 35% stanowić będzie kontynuację zabudowy w tymże obszarze.

Zasadne i zgodne z obowiązującym ładem przestrzennym jest, zatem ustalenie wskaźnika powierzchni zabudowy na poziomie 35%, zgodnie z wnioskiem powyżej.

Parametr odnoszący się do intensywności zabudowy, rozumianej, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, z tym, że przez powierzchnię całkowitą zabudowy należy rozumieć łączną powierzchnię wszystkich kondygnacji nadziemnych w ich obrysie zewnętrznym wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na działce budowlanej (zgodnie definicją zawartą w projekcie uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Ner wraz ze Stawami Stefańskiego oraz Dolinę rzeki Gadki, położonej na odcinku od ul. Pabianickiej do południowej granicy miasta) nie był w ogóle przedmiotem decyzji o warunkach zabudowy.

Niemniej jednak należy zauważyć, iż spółka Pro Domus Concept sp. z o. o. jest w posiadaniu ostatecznej decyzji Prezydenta Miasta Łodzi o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu spółce pozwolenia na budowę. Zatwierdzony projekt budowlany przewiduje realizację inwestycji o powierzchni zabudowy 861,42 m<sup>2</sup>.

Uwzględnienie parametru odnoszącego się do intensywności zabudowy na poziomie wskazanym w projekcie planu, przy wskazanym tam wskaźniku powierzchni zabudowy, uniemożliwia realizację ww. inwestycji zgodnie z decyzją o pozwoleniu na budowę oraz zatwierdzonym projektem budowlanym. Co więcej, powyższe parametry umożliwiają realizację inwestycji o powierzchni zabudowy około 400 m<sup>2</sup> na całym obszarze planowanej inwestycji tj. na działce 6/2 wraz z działkami tj. 7/1, 7/2, 17/34 oraz 17/36, co stanowi połowę powierzchni zabudowy, która wynika z decyzji o pozwoleniu na budowę. Tym samym sposób określenia parametru intensywności zabudowy jest skrajnie niekorzystny dla inwestorów i pomimo oznaczenia przedmiotowego obszaru, jako teren pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w praktyce uniemożliwia taką zabudowę z uwagi na jej ekonomiczną nieopłacalność.

Zasadnym jest, zatem by intensywność zabudowy została ustalona na poziomie wnioskowanym przez moje Mocodawczynie tj. maksimum 1,0, co znajduje uzasadnienie także w innych ustaleniach przewidzianych w projekcie planu.

Zauważam, iż dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem IMW/U intensywność zabudowy ustalono minimum 0,2 maksimum 1,0. Podnoszę przy tym, iż zarówno ww. obszar oznaczony symbolem IMW/U, jak i obszar, którego dotyczy niniejszy wniosek tj. IMW dotyczą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z tym zastrzeżeniem, że strefa IMW/U dopuszcza również zabudowę usługową, niemniej jednak oczywistym jest, iż zabudowa usługowa, co do zasady znajduje się na pierwszej kondygnacji budynku, wszelkie zaś wyższe kondygnacje przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową. Nadto nie można pominąć faktu, że obszary te są od siebie oddalone zaledwie o 950 m. Nie jest, zatem zasadnym by różnicować intensywność zabudowy obu ww. stref, skoro posiadają one tożsame przeznaczenie i znajdują się w bliskim sąsiedztwie.

Co więcej należy zauważyć, iż obszar IMW sąsiaduje bezpośrednio ze strefą 5U, dla której ustalono wskaźnik maksimum zabudowy na poziomie 25%, a intensywność zabudowy minimum 0,2 maksimum 0,7. Tym samym, pomimo faktu, że obszar 5U znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie strefy, w której znajdują się nieruchomości będące własnością moich Mocodawców, to wskaźnik zabudowy jest dla tego obszaru o 10 punktów procentowych wyższy, zaś wskaźnik intensywności zabudowy jest niemalże o połowę wyższy. Brak przy tym uzasadnienia, z jakiego powodu wskaźnik intensywności zabudowy jest wyższy dla zabudowy usługowej niż zabudowy wielorodzinnej mieszkaniowej.

Odnosząc się do wniosku w zakresie wskaźnika powierzchni biologicznej czynnej należy zauważyć, że wskaźnik ten jest wypadkową powierzchni pod zabudowę oraz powierzchni pod utwardzenie. Oczywistym jest przy tym, iż przy zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej koniecznym jest przeznaczenie powierzchni pod utwardzenie m.in. na parking dla mieszkańców. Stąd zasadnym jest by ok. 15-20% powierzchni działki przewidziana była pod utwardzenie, co zostało także uwzględnione w projekcie planu przy założeniu, że wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi 15%, a wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 70%. Zakładając, zatem, iż wskaźnik powierzchni zabudowy wynosił

*będzie 35% zamiast 15%, zgodnie z wnioskiem, zasadnym jest odpowiednie zmniejszenie o 20% wskaźnika powierzchni biologicznej czynnej z 70% do 50%.”*

*Na zakończenie adwokat Patrycja Kaźmierczak podkreśliła, cytując: „(...) że w uzasadnieniu do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazano, że w projekcie uwzględniono m.in. wymagania ładu przestrzennego, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności. Podnoszę jednak, że dla omawianego obszaru ww. warunki będą zrealizowane w sposób pełny, jeżeli ustalona zostanie nieprzekraczalna linia zabudowy, zamiast obowiązującej linii zabudowy, zaś pozostałe parametry zostaną określone zgodnie z wnioskiem.*

*Po pierwsze, zostanie zachowany ład przestrzenny, bowiem linia zabudowy oraz wskaźnik powierzchni zabudowy wskazane we wniosku wpisują się w analizę obszaru wchodzącego w strefę 1MW, która została przeprowadzona na potrzeby decyzji o warunkach zabudowy dla działki nr 6/2 w październiku 2014 r. Nadto nieprzekraczalna linia zabudowy stanowić będzie kontynuację linii zabudowy przewidzianej dla obszaru 5U. Po drugie, uwzględnione zostaną walory ekonomiczne przestrzeni, bowiem sposób jej przeznaczenia będzie uwzględniać ich zamierzone użytkowanie. Wreszcie, nie zostanie naruszone prawo własności moich Mocodawczyń, bowiem zagospodarowanie zostanie ukształtowane w sposób zgodny z posiadanymi przez spółkę Pro Domus Concept sp. z o. o. decyzjami o warunkach zabudowy oraz pozwoleniu na budowę i nie będzie ingerować w plany inwestycyjne spółki. Nadto wskazuję, iż dla planowanej inwestycji powstał już projekt budowlany oraz projekt wykonawczy, zaś spółka poniosła z związku z powyższym koszty na poziomie ok. 200.000 zł netto. Istotna zmiana parametrów zabudowy, zgodnie z projektem planu, uniemożliwi realizację projektów planowanych przez spółki, w konsekwencji narażając spółki na straty - budowa budynku wielorodzinnego mieszkaniowego o parametrach przewidzianych w projekcie planu nie będzie, bowiem intratna.*

*Za zmianą parametru wskaźnika powierzchni oraz intensywności zabudowy przemawiają również walory architektoniczne. Należy, bowiem zauważyć, iż w bliskim sąsiedztwie działek nr 6/1, 6/2, 7/1, 7/2, 17/33, 17/34, 17/35, 17/36 istnieją już osiedla wielorodzinne, o podobnej formie i projekcie. Między innymi w odległości zaledwie kilkuset metrów od planowanej inwestycji znajduje się osiedle Villa Park w Łodzi przy ul. Rudzkiej. Zarówno istniejące osiedla, jak i planowana przez moja Mocodawczynię inwestycja charakteryzują się nowoczesnością, wysoką klasą i elegancją, przy zachowaniu prostej formy, o czym świadczą załączone wizualizacje inwestycji. Zmiana parametrów zabudowy uniemożliwi zaś osiągnięcie przewidywanych walorów architektonicznych.”*

*Jako dowód załączono wizualizacje inwestycji.*

*Podsumowując adwokat Patrycja Kaźmierczak dodała, cytując: „Podnoszę przy tym, iż lokalizacja planowanego budynku wielomieszkaniowego jest bardzo atrakcyjna z uwagi na bliskość do terenów zielonych, atrakcji w postaci Stawów Stefańskiego, a jednocześnie do komunikacji miejskiej, a także punktów handlowych oraz edukacji, stąd zainteresowanie potencjalnych nabywców lokali jest ogromne, a inicjatywa powiększenia inwestycji o teren działek nr 17/34 i 17/36 w pełni uzasadniona. Nie jest, zatem zasadne by poprzez ustalenie parametrów zabudowy, przewidzianych w przedłożonym projekcie, które nie są zasadne pod kątem obowiązującego ładu przestrzennego, niweczyć plany inwestycyjne moich Mocodawczyń oraz działać wbrew inwestorom, których zamiarem jest uczynienie Łodzi miastem atrakcyjnym dla inwestorów oraz mieszkańców.”*

*Do uwagi załączono:*

- odpis pełnomocnictwa,
- warunkowa umowa sprzedaży z dnia 31 marca 2017 r.,
- umowa przeniesienia sprzedaży z dnia 26 kwietnia 2017 r.,
- decyzja o warunkach zabudowy DAR-UA-X.1646.2014,
- decyzja o pozwoleniu na budowę nr DAR-UA-III.2400.2016,
- protokół z ustnego przetargu z dnia 9 czerwca 2017 r.,
- przedwstępna umowa sprzedaży z 31.05.2017 r.,
- warunkowa umowa sprzedaży z 22.06.2017 r.,

- pismo ZWIK z 5 maja 2016 r.,
- wizualizacje.

**Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględniać uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.**

**Wyjaśnienia:**

Uwaga została częściowo uwzględniona w zakresie zmiany linii zabudowy z obowiązującej na nieprzekraczalną wzdłuż działki 6/2 od ul. Plażowej.

Ze względu na istniejące usytuowanie budynków, o tym samym przeznaczeniu, wzdłuż ul. Rudzkiej i ul. Plażowej, w terenie 1MW, dla zachowania ciągłości zabudowy wyznaczono obowiązujące linie zabudowy. Jednakże, w związku z koniecznością zachowania odpowiedniej odległości od istniejącego kanału sanitarnego, biegnącego w ul. Plażowej postanowiono zmienić wyznaczoną linię zabudowy obowiązującą na nieprzekraczalną.

Uwagi nie uwzględnia się w zakresie zaproponowanych zmian odnośnie wskaźników zagospodarowania terenu, przyjętych w projekcie planu miejscowego. Wyznaczone w projekcie planu tereny z zabudową mieszkaniową wielorodzinną nie przewidują tak wysokich wskaźników jak zaproponowano w uwadze. Na etapie opracowywania projektu planu szczegółowo przeanalizowano istniejące parametry zagospodarowania terenów z istniejącą zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Należy zwrócić uwagę, że tereny przy ul. Rudzkiej stanowią obszar obrzeżny Miasta, w znacznej części położone w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego. Zlokalizowana na terenie istniejąca zabudowa mieszkaniowa, zarówno historycznie ukształtowana, jak i nowo powstała, to obiekty o niewielkich gabarytach, wkomponowane w naturalny krajobraz. Zaproponowane w projekcie dokumentu wskaźniki mają na celu ujednoczenie parametrów i gabarytów budynków o tej samej funkcji. W granicach terenu 1MW budynki mieszkalne nie przekraczają 385,00 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy, co jest porównywalne z istniejącą zabudową zlokalizowaną na terenie oznaczonym, w projekcie planu, symbolem 2MW. Ustalenie wskaźnika zabudowy na poziomie 35%, i wskaźnika intensywności zabudowy 1,0, na nieruchomości o powierzchni 4000,00 m<sup>2</sup>, pozwoliłoby na realizację budynku o powierzchni zabudowy 1400,00 m<sup>2</sup>, niemal czterokrotnie większego niż wielkość budynków mieszkalnych w sąsiedztwie, co w sposób istotny naruszałoby zasady ochrony i ukształtowania ładu przestrzennego. Przyjęty w projekcie wskaźnik powierzchni zabudowy, maksymalnie 15%, na poziomie zapewniającym zachowanie właściwych proporcji pomiędzy obecną i przyszłą zabudową jest optymalny.

**Uwaga nr 2**

- wpłynęła 13 lipca 2017 r.,
- dotyczy działek nr 108 i 109 obręb G-39 przy ul. Wędkarskiej 32 i 34 oraz całego obszaru objętego planem,
- w ponownie wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowe działki znalazły się w jednostce oznaczonej symbolem 22MN o przeznaczeniu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

**Pan Adam Brożyna** wnosi o zmianę kąta nachylenia głównych połaci dachowych - od 25 do 45 stopni.

W uzasadnieniu Zainteresowany podnosi, cytując: „*Proponowane zmiany, bezpośrednio nawiązują do istniejącej zabudowy zlokalizowanej na obszarze powstającego planu. Należy zauważyć, że rolą uchwalenia mpzp, jest wprowadzenie zasad i kryteriów, wprowadzających przemyślane porządek urbanistyczny i ład przestrzenny, co powinno mieć swoje odzwierciedlenie w wyznaczonych obszarach, bez tzw. kolizji wzrokowej zarówno pod względem formy zabudowy - architektury, jak również podstawowych parametrów charakteryzujących daną zabudowę.*

*Brak nawiązania do sąsiedniej oraz istniejącej zabudowy poprzez ograniczenie kąta połaci dachowych do 35 stopni nie jest uzasadniony, albowiem na całym obszarze powstającego mpzp, oraz*



na terenach przylegających możemy odnaleźć wiele przykładów domów z połaciami dachowymi, których kąt nachylenia przekracza 35 stopni.

Nie bez znaczenia jest również aspekt ekologiczny. Większy kąt nachylenia połaci dachowych pozwala optymalnie wykorzystać energię słoneczną w skali całego roku (kolektory, ogniwa fotowoltaiczne, dachówki z naniesionymi ogniwami). W szczególności zimą, wiosną i jesienią, gdy zapotrzebowanie energetyczne jest największe, żeby otrzymać jak najwięcej energii należy montować te urządzenia pod jak największym kątem. (źródło - <http://solarisLB.blogspot.com/2009/04/optimalne-ustawienie:kolektora.html> - blog prowadzi pan Bogdan Szymański, Absolwent Akademii Górniczo-Hutniczej w Krakowie - specjalność odnawialne źródła energii, Inżynier projektu nadzorujący budowę farm fotowoltaicznych na terenie całego kraju). ”.

W załączeniu Pan Adam Brożyna załączył dokumentację fotograficzną kilkudziesięciu przykładowych obiektów wraz z określeniem ich lokalizacji.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

**Wyjaśnienia:**

Geometria dachów istniejących budynków zlokalizowanych na obszarze, dla którego sporządzony jest projekt planu miejscowego, jest różnorodna: od dachów płaskich, do stromych jedno, dwu czy wielospadowych. Kąty nachylenia połaci dachowych w dachach stromych, czyli powyżej 15°, w większości nie przekraczają kąta 35°. W granicach planu znajdują się oczywiście pojedyncze przypadki, gdy kąty nachylenia połaci dachowych sięgają lub nawet przekraczają kąt 45°, są to wyjątki zakłócające porządek urbanistyczny i ład przestrzenny, których wartość dostrzega Wnoszący uwagę w treści swojej wypowiedzi.

Przedstawione w uwadze przykłady (na załączonych zdjęciach) pokazujące budynki z dachami stromymi o kątach około 45°, stanowią ewenement, który ustaleniami projektu planu miejscowego nie powinien być utrwalony.

Ustalone w projekcie planu kąty nachylenia połaci dachowych nie wykluczają możliwości instalowania na dachach paneli słonecznych. Pochylenie kolektorów słonecznych może być inne niż kąt nachylenia połaci dachowych i może być regulowane w zależności od nasłonecznienia w danej porze roku.

### **Uwaga nr 3**

- wpłynęła 19 lipca 2017 r.,
- dotyczy jednostki oznaczonej na rysunku planu symbolem 1MN,
- w ponownie wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu jednostka oznaczona symbolem 1MN przeznaczona została na zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

**Pan Kamil Leśnik** wnioskuje o wprowadzenie do projektu zmian w obszarze 1MN polegających na zmianie przeznaczenia z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę mieszkaniową jednorodziną i wielorodzinną z uwagi na fakt, że, cytując: „(...) w danym obszarze występują, co najmniej 3 lokalizacje z zabudową wielorodzinną.

Zainteresowany wnosi o wprowadzenie do ustaleń szczegółowych dla przedmiotowej jednostki w rozdziale 3 następujących zmian, cytując:

„1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/3MW obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

6. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jedno rodzinnej oraz wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi podstawowe.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 25%,
- b) intensywność zabudowy - minimum 0,2, maksimum 0,4,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 70%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć powierzchni ograniczających lotniska Łódź - Lublinek, wskazanych na rysunku planu,
- b) dla zabytków nakaz utrzymania istniejącej wysokości zabudowy i ilości kondygnacji oraz kształtu dachu,
- c) wysokość zabudowy dla budynków niebędących zabytkami - maksimum 11,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,
- d) geometria dachów budynków niebędących zabytkami:
  - mieszkalnych - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych  $0^{\circ}$ - $35^{\circ}$ ,
  - gospodarczych i garażowych - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych  $20^{\circ}$ - $35^{\circ}$  lub dachy płaskie,
  - gospodarczych i garażowych zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną - dachy płaskie;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) dopuszczenie lokalizacji usług wyłącznie w lokalu użytkowym w bryle budynku mieszkalnego, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej poszczególnych budynków,
- b) zakaz lokalizacji wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych.

8. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych  $800 \text{ m}^2$ . Parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących.

9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki - minimalna -  $800 \text{ m}^2$ ;
- 2) szerokość frontu działki - minimalna -  $20,0 \text{ m}$ ;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od  $85^{\circ}$  do  $90^{\circ}$ .

Następnie pan Kamil Leśnik podnosi, że cytując: „MPZP jest dokumentem prawa miejscowego, kosztownym i skomplikowanym w przygotowaniu i dlatego należy go wykonać z należytą starannością, tak, aby ustabilizował ład przestrzenny miasta na długie lata. Wprowadzenie zbyt sztywnych i jednoznacznych parametrów zabudowy zmusi do ingerencji w plan w bardzo krótkim czasie. Konieczność nowelizacji planu będzie czynnikiem korupcjogennym, zniechęcającym inwestorów i hamującym rozwój obszaru. Zabudowa wielorodzinna, jako bardziej skoncentrowana wymaga mniejszych nakładów, a przynosi większe dochody do budżetu gminy.”.

Pan Kamil Leśnik wnioskuje również o zmianę linii zabudowy z obowiązującej na nieprzekraczalną. Cytując: „W analizowanym obszarze występuje zabudowa zarówno w linii zabudowy jak i poza nią. Proponowana zmiana nie zaburzy ład przestrzennego, natomiast zniweluje niekorzystne oddziaływanie ruchliwej ulicy Rudzkiej na budynki i ich mieszkańców.”.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

### Wyjaśnienia:

W projekcie planu miejscowego w jednostce 1MN większość nieruchomości zabudowana jest budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi – spośród 16 działek tylko na dwóch zlokalizowane są budynki mieszkalne wielorodzinne. W przedmiotowej jednostce przeważa, zatem funkcja mieszkaniowa jednorodzinna i taka została wyznaczona w projekcie planu miejscowego.

Wyznaczone w projekcie planu linie zabudowy wrysowane zostały jako kontynuacja lokalizacji frontów budynków istniejących. Dla zachowania ładu przestrzennego nowa zabudowa powinna nawiązywać do zabudowy istniejącej poprzez harmonijne wkomponowanie w zastane struktury, w szczególności w zakresie usytuowania budynków, jak i parametrów.

### Uwaga nr 4

- wpłynęła 2 sierpnia 2017 r.,
- dotyczy działek nr 1/39 i 1/40 obręb G-51 przy ul. Patriotycznej 28 i ul. Głębinowej,
- w ponownie wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowe działki znajdują się w jednostce oznaczonej symbolem 3ZP/U – tereny zieleni urządzonej i zabudowy usługowej w postaci zabudowy hotelowej, sportowo-rekreacyjnej i dydaktycznej.

**Pani Jolanta Jajte i Pani Irena Lewkowicz** zgłaszają swój sprzeciw wobec projektowanego przeznaczenia działek nr 1/39 i nr 1/40 na teren zieleni urządzonej (3ZP/U) oraz niespójności zapisów projektu planu/Studium z wydaną decyzją o warunkach zabudowy.

Zdaniem składających uwagę jest to nieuzasadniona zmiana przeznaczenia z terenu przeznaczonego na zabudowę jednorodzinną na teren mający pełnić funkcję rekreacyjno-wypoczynkową, wraz z nakazem zagospodarowania tego terenu w formie parku.

Zawnioskowały o zmianę terenu oznaczonego symbolem 3ZP/U na MN wzdłuż całej ul. Patriotycznej i ul. Głębinowej. Zdaniem Zainteresowanych jest to zgodne z wymogiem zachowania cech i parametrów architektonicznych i urbanistycznych wyznaczonych przez stan dotychczasowej zabudowy tego samego rodzaju, jak również zgodne z zachowaniem wszystkich parametrów oddziaływania na środowisko.

W uzasadnieniu do uwagi Zainteresowane argumentują, cytując: „*W propozycji Studium brak jest merytorycznych i prawnych podstaw aby jedynie działkę 1/39 (ul. Patriotyczna 28/ul. Głębinowa) wyłączyć spośród sąsiednich działek już zabudowanych (ul. Patriotyczna 26 i ul. Głębinowa) jako teren bez prawa zabudowy mieszkaniowej. Byłby to jedyny na tym obszarze precedens – wbrew zasadą i prawu budowlanemu - nieuwzględniający istniejącego stanu zabudowy, na co nie wyrażamy zgody. W polskim orzecznictwie jednoznacznie przyjmuje się, że nadmierna i nieproporcjonalna ingerencja w prawo własności nieruchomości za pośrednictwem planów miejscowych oznacza naruszenie władztwa planistycznego oraz naruszenie interesu prawnego właściciela takiej nieruchomości. Co zachodzi zwłaszcza wówczas, gdy jest ona nieusprawiedliwiona okolicznościami, czyli gdy można znaleźć inne, alternatywne rozwiązanie, które nie będzie ograniczać praw własności.*

*Przewidywany w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wieloletni charakter zamierzeń Miasta i brak precyzyjnej informacji o dacie ich zakończenia, połączony z przewidywanym nakazem zabudowy jednorodzinnej dla tych terenów, oznacza dla nas jako właścicieli położonej na tym terenie działki całkowite pozbawienie nas prawa do zagospodarowania nieruchomości, do której posiadamy tytuł prawny. Ponadto, zgodnie z polskim prawodawstwem nie można ograniczać prawa własności do dysponowania własną nieruchomością i dodatkowo jeszcze warunkować to dysponowanie własnością od innych czynników jak np. nakazów i zakazów uwzględnionych w projekcie dla 3ZP/U.*

*Pozbawienie nas praw do swobodnego dysponowania naszą własnością jest tym bardziej zdumiewające, że współwłaściciele ww. działek, odzyskując je po ponad dwudziestu latach starań, kierując się dobrem społecznym, zdecydowali - w sposób pozbawiony precedensu na terenie naszego Miasta - o przekazaniu jej najatrakcyjniejszej i bardzo dużej części (1500 m<sup>2</sup>, obecnie działka o nr 1/38) nieodpłatnie na rzecz Miasta. Przypominamy: decyzja o zwrocie nieruchomości zatwierdzała - z dniem, w którym stała się ostateczna (czyli 18.03.2009) - podział nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Patriotycznej 28, oznaczonej jako działka 1/36 na trzy działki: nr 1/38, nr 1/39 i nr 1/40, zgodnie z mapą sytuacyjną dc. prawnych z projektem podziału zewidencjonowaną w Miejskim Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Karto-*

graficznej w Łodzi z dnia 16.12.2008 roku za numerem 5/6855. Działka nr 1/38 o szerokości średniej wynoszącej 75 m i powierzchni ponad 1500 m<sup>2</sup>, położona na obrzeżach Stawu Stefańskiego, została wydzielona z całej nieruchomości i nieodpłatnie przejęta od właścicieli przez Urząd Miasta Łodzi na cele rekreacyjne, wspomagające funkcje pobliskiego Parku im. 1 Maja, a w chwili obecnej już istnieje na jej obszarze np. ścieżka rowerowa.

*Właściciele działki nie otrzymali także nigdy żadnej rekompensaty za użytkowanie naszego terenu przez Miasto, zarówno bezpośrednio po II wojnie światowej - gdy bezprawnie odebrano im ten teren - jak i w latach późniejszych, także w ostatnim okresie, gdy był bezustannie wykorzystywany do celów publicznych.”.*

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

**Wyjaśnienia:**

Projekty planów miejscowych sporządzane są na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.).

Ustawa (art. 9) stanowi, że ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Art. 15 ustawy mówi, że prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi.

Studium nie jest aktem prawa miejscowego, jednak jego zapisy wpływają na ustalenia planu miejscowego. W studium określa się strukturę przestrzenną gminy, dokonuje kwalifikacji i przeznaczenia poszczególnych obszarów gminy. Realizacja ustaleń studium następuje poprzez uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jako prawa miejscowego. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalone w 2010 r., wyznacza wiodącą funkcję, dla terenów położonych po wschodniej stronie ul. Patriotycznej, jako tereny zieleni urządzonej z programem usługowym (ZP), które obejmują tereny zieleni z dopuszczeniem lokalizacji obiektów i urządzeń sportowych, rekreacyjnych i dydaktycznych. Dopuszcza lokalizację obiektów obsługi związanych z funkcją podstawową. Na tej podstawie w projekcie planu miejscowego ustalono przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni urządzonej i zabudowy usługowej.

Dalej ustawodawca wskazuje na zgodność sporządzanych planów miejscowych z przepisami odrębnymi. Są to przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze gminy. Prezydent, będący organem prowadzącym działalność planistyczną gminy, ustawowo jest zobowiązany do przestrzegania (uwzględniania) ustaleń zawartych w przepisach odrębnych. Niewątpliwie ograniczają one swobodę wyboru sposobów i kierunków wykonywania kompetencji gmin w dziedzinie planowania miejscowego. Aktem prawa miejscowego jest uchwała Nr LVII/1104/09 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 maja 2009 r. w sprawie ustanowienia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa” (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2017 r. poz. 2340).

Nieruchomości położone wzdłuż ul. Patriotycznej, po jej wschodniej stronie oraz położone przy ul. Głębinowej znajdują się w granicach ustanowionego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa”. Katalog ograniczeń ustalonych w ww. uchwale w § 3 ust. 1, a w szczególności: zakaz niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obszaru, zakaz uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby, czy zmiany sposobu użytkowania ziemi, uniemożliwiają przeznaczenie tych terenów pod funkcję mieszkaniową. Zgodnie ze stanowiskiem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi, będącego organem opiniującym projekt planu miejscowego (art. 17 pkt 6 lit. a tiret trzecie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), realizacja każdej inwestycji polegająca na budowie, rozbudowie czy odbudowie, w terenie chronionym powoduje ingerencję w warstwę gleby.

Jednocześnie przedmiotowe nieruchomości zlokalizowane są w strefie obrzeżnej Miasta, na terenie doliny rzeki Ner, tworzącej system przyrodniczy Miasta. Wskazanie w projekcie planu określonego przeznaczenia terenu oraz zasad jego zagospodarowania nie należy interpretować, jako nakaz realizacji zagospodarowania zgodnie z nowo wyznaczonym przeznaczeniem, lecz jako zakaz zagospodarowania danego terenu w inny sposób niż wskazany w planie. Niezależnie od przewidywanego przeznaczenia określonego

w planie miejscowym, nieruchomości mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

#### **Uwaga nr 5**

- wpłynęła 2 sierpnia 2017 r.,
- dotyczy nieruchomości położonych przy ul. Zastawnej 13, 17, 19, 21 i 23,
- w ponownie wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowe nieruchomości znalazły się w jednostce oznaczonej symbolem 1MNR o przeznaczeniu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – rezydencjonalna, częściowo w jednostce oznaczonej symbolem 4ZP/U – tereny zieleni urządzonej i zabudowy usługowej w postaci zabudowy hotelowej, sportowo-rekreacyjnej i dydaktycznej oraz częściowo pod poszerzenie ul. Zastawnej w jednostce oznaczonej symbolem 4KDL.

**Pan Arkadiusz Śmiechowicz, Pan Jan Śmiechowicz, Pani Danuta Śmiechowicz oraz Pan Kazimierz Śmiechowicz** proszą o przesunięcie linii zabudowy z ostatniego wyłożenia projektu o 70,0 m na północ od obecnie planowanej.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

#### **Wyjaśnienia:**

W wersji projektu planu z pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu w jednostce oznaczonej symbolem 1MNR wyznaczono wzdłuż ul. Zastawnej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy pas 100,0 m, dla lokalizacji budynków. W wyniku uwzględnienia uwag, złożonych wówczas, pas zabudowy został rozszerzony w kierunku północnym. Linie zabudowy zostały ukształtowane w sposób pozwalający na potencjalne poprowadzenie drogi wewnętrznej na przedłużeniu ul. Murawy, w śladzie infrastruktury technicznej i objęły swym zasięgiem niemal całą istniejącą zabudowę. Przesunięcie linii zabudowy o kolejne 70,0 m, w kierunku północnym spowodowałoby wejście z zabudową w tereny o innym przeznaczeniu - zieleni urządzonej (4ZP/U). Wyznaczone w projekcie planu linie zabudowy dotyczą nowej zabudowy i mają na celu harmonijne wkomponowanie jej w krajobraz, który z uwagi na swoje walory przyrodniczo-krajobrazowe został objęty ochroną prawną oraz zmniejszenie presji, jaką mogą wywierać nowe tereny mieszkaniowe na położone w sąsiedztwie obszary pełniące istotną rolę w systemie ekologicznym Miasta, biegnącym wzdłuż doliny rzeki Ner.

#### **Uwaga nr 6**

- wpłynęła 2 sierpnia 2017 r.,
- dotyczy nieruchomości położonej przy ul. Zastawnej 21,
- w ponownie wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowe nieruchomości znalazły się w jednostce oznaczonej symbolem 1MNR o przeznaczeniu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – rezydencjonalna, częściowo w jednostce oznaczonej symbolem 4ZP/U – tereny zieleni urządzonej i zabudowy usługowej w postaci zabudowy hotelowej, sportowo-rekreacyjnej i dydaktycznej oraz częściowo pod poszerzenie ul. Zastawnej w jednostce oznaczonej symbolem 4KDL.

**Pani Danuta Śmiechowicz i Pan Kazimierz Śmiechowicz** proszą o przesunięcie linii zabudowy na terenie nieruchomości przy ul. Zastawnej 21 o 70,0 m w kierunku północnym. Podnoszą, że obecnie wyznaczona linia zabudowy odcina działkę o powierzchni około 5000,0 m bez prawa zabudowy. Czują się pokrzywdzeni, gdyż ich zdaniem, tak duża powierzchnia znacząco wpływa na obniżenie wartości nieruchomości.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

#### **Wyjaśnienia:**

W wersji projektu planu z pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu w jednostce oznaczonej symbolem 1MNR wyznaczono wzdłuż ul. Zastawnej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy pas 100,0 m, dla lokalizacji budynków. W wyniku uwzględnienia uwag, złożonych wówczas, pas zabudowy został rozsze-

rzony w kierunku północnym. Linie zabudowy zostały ukształtowane w sposób pozwalający na potencjalne poprowadzenie drogi wewnętrznej na przedłużeniu ul. Murawy, w śladzie infrastruktury technicznej i objęły swym zasięgiem niemal całą istniejącą zabudowę. Ustalona w projekcie planu, w jednostce 1MNR, nieprzekraczalna linia zabudowy pozostawia bez możliwości lokalizacji budynków północną część nieruchomości przy ul. Zastawnej 21 o powierzchni około 1540,00 m<sup>2</sup>. Przesunięcie linii zabudowy o kolejne 70,0 m, w kierunku północnym, spowodowałoby wejście z zabudową w tereny o innym przeznaczeniu - zieleni urządzonej (4ZP/U). Wyznaczone w projekcie planu linie zabudowy dotyczą nowej zabudowy i mają na celu harmonijne wkomponowanie jej w krajobraz, który z uwagi na swoje walory przyrodniczo-krajobrazowe został objęty ochroną prawną oraz zmniejszenie presji, jaką mogą wywierać nowe tereny mieszkaniowe na położone w sąsiedztwie obszary pełniące istotną rolę w systemie ekologicznym Miasta, biegnącym wzdłuż doliny rzeki Ner.

### **Uwaga nr 7**

- wpłynęła 3 sierpnia 2017 r.,
- dotyczy działek nr 1/39 i 1/40 obręb G-51 przy ul. Patriotycznej 28 i ul. Głębinowej,
- w ponownie wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowe działki znajdują się w jednostce oznaczonej symbolem 3ZP/U – tereny zieleni urządzonej i zabudowy usługowej w postaci zabudowy hotelowej, sportowo-rekreacyjnej i dydaktycznej.

**Pani Joanna Jedyńska** złożyła uwagę tej samej treści, co przy pierwszym wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu. Ponownie sprzeciwia się przeznaczeniu terenu, jako teren zieleni urządzonej (ZP) wobec niespójności zapisów projektu Studium i działań miasta (wydana decyzja o warunkach zabudowy).

Zawnioskowała o zmianę przeznaczenia terenu z ZP na teren zabudowy mieszkaniowej (MN). Powiększenie terenu pod zabudowę mieszkaniową, tak, aby zostały objęte działki nr 1/39 i 1/40, zdaniem Składającej uwagę pozwoliłoby na uwzględnienie w Studium istniejącej oraz obecnie powstającej zabudowy wzdłuż ul. Patriotycznej i ul. Głębinowej.

W uzasadnieniu do uwagi Zainteresowana argumentuje, cytując: „*W propozycji Studium brak jest merytorycznych i prawnych podstaw, aby jedynie działkę 1/39 (ul. Patriotyczna 28/ul. Głębinowa) wyłączyć spośród sąsiednich działek już zabudowanych (ul. Patriotyczna 26 i ul. Głębinowa 1), jako teren bez prawa zabudowy mieszkaniowej. Byłby to jedyny na tym obszarze precedens - nieuwzględniający istniejącego stanu zabudowy - na który nie możemy się zgodzić. Przypominamy, że właściciele działki 1/39 oddali nieodpłatnie część działki (obecnie 1/38) na potrzeby Gminy Łódź.*”.

Pani Joanna Jedyńska dodała, cytując: „*Jednocześnie dziwny i niepokojący pozostaje fakt, że Staw Stefańskiego dzieli obszar na dwie części, z których jedna - mniej zabudowana została uznana jako obszar ochrony zieleni zaś druga została przeznaczona na budownictwo wielorodzinne.*”.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

### **Wyjaśnienia:**

Projekty planów miejscowych sporządzane są na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.).

Ustawa (art. 9) stanowi, że ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Art. 15 ustawy mówi, że prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi.

Studium nie jest aktem prawa miejscowego, jednak jego zapisy wpływają na ustalenia planu miejscowego. W studium określa się strukturę przestrzenną gminy, dokonuje kwalifikacji i przeznaczenia poszczególnych obszarów gminy. Realizacja ustaleń studium następuje poprzez uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jako prawa miejscowego. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalone w 2010 r., wyznacza wiodącą funkcję, dla terenów położonych po wschodniej stronie ul. Patriotycznej, jako tereny zieleni urzą-

dzanej z programem usługowym (ZP), które obejmują tereny zieleni z dopuszczeniem lokalizacji obiektów i urządzeń sportowych, rekreacyjnych i dydaktycznych. Dopuszcza lokalizację obiektów obsługi związanych z funkcją podstawową. Na tej podstawie w projekcie planu miejscowego ustalono przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni urządzonej i zabudowy usługowej.

Dalej ustawodawca wskazuje na zgodność sporządzanych planów miejscowych z przepisami odrębnymi. Są to przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze gminy. Prezydent, będący organem prowadzącym działalność planistyczną gminy, ustawowo jest zobowiązany do przestrzegania (uwzględniania) ustaleń zawartych w przepisach odrębnych. Niewątpliwie ograniczają one swobodę wyboru sposobów i kierunków wykonywania kompetencji gmin w dziedzinie planowania miejscowego. Aktem prawa miejscowego jest uchwała Nr LVII/1104/09 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 maja 2009 r. w sprawie ustanowienia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa” (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2017 r., poz. 2340).

Nieruchomości położone wzdłuż ul. Patriotycznej, po jej wschodniej stronie oraz położone przy ul. Głębinowej znajdują się w granicach ustanowionego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa”. Katalog ograniczeń ustalonych w ww. uchwale w § 3 ust. 1, a w szczególności: zakaz niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obszaru, zakaz uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby, czy zmiany sposobu użytkowania ziemi, uniemożliwiają przeznaczenie tych terenów pod funkcję mieszkaniową. Zgodnie ze stanowiskiem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi, będącego organem opiniującym projekt planu miejscowego (art. 17 pkt 6 lit. a tiret trzecie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), realizacja każdej inwestycji polegająca na budowie, rozbudowie czy odbudowie, w terenie chronionym powoduje ingerencję w warstwę gleby.

#### **Uwaga nr 8**

- wpłynęła 8 sierpnia 2017 r.,
- dotyczy działek przy ul. Patriotycznej i ul. Głębinowej,
- w ponownie wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowe działki znajdują się w jednostce oznaczonej symbolem 3ZP/U – tereny zieleni urządzonej i zabudowy usługowej w postaci zabudowy hotelowej, sportowo-rekreacyjnej i dydaktycznej.

**Pani Joanna Jedyńska** w załączeniu przesłała, po raz kolejny, protest mieszkańców ul. Patriotycznej i ul. Głębinowej przeciw rozwiązaniom proponowanym w projekcie zagospodarowania przestrzennego dla obrębu G-51, którego oryginał został złożony w dniu 30 listopada 2016 r., z prośbą o ponowne rozpatrzenie i uwzględnianie.

**Mieszkańcy ulic Patriotycznej i Głębinowej podpisani pod uwagą: Pani Jolanta Jajte, Pani Irena Lewkowicz, Pani Joanna Jedyńska, Państwo Grzegorz i Iwona Kawa, Państwo Jolanta i Antoni Morajko, Pan Benedykt Krawczyk i Pani Małgorzata Krawczyk** kwestionują ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego i wnoszą propozycje zapisów dla terenów położonych po wschodniej stronie ul. Patriotycznej oraz dla terenów położonych przy ul. Głębinowej.

Zdaniem wnoszących uwagę opracowywany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru nie powinien powoływać się na ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi z 2010 r. oraz uchwały Rady Miejskiej w Łodzi z 2009 r., wraz ze zmianami w 2015 i 2016 r., ustanawiającej granice zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa”, gdyż cytując: „wg Naczelnego Sądu Administracyjnego, Studium, jako uchwała podjęta w sprawie z zakresu administracji publicznej, nie stanowi aktu prawa miejscowego a jego funkcją jest jedynie koordynacja ustaleń miejscowych gminy tzn. zawiera wytyczne do planowania miejscowego dostosowanego do potrzeb danej gminy (wyrok NSA z 8.5.2012 r., I/OSK 404/12).”.

Podnoszą, iż w obecnym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w stosunku do ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2010 r. jest już jedno odstępstwo dotyczące

ul. Patriotycznej. Przywołują zapisy Prognozy oddziaływania na środowisko, sporządzonej dla potrzeb opracowywanego planu miejscowego – „Spreczność w zakresie przeznaczenia terenu między zapisami

obowiązującego Studium a projektem planu dotyczy obszaru w południowej części analizowanego obszaru położonego po zachodniej stronie ulicy Patriotycznej. Rozbieżności w ustaleniach tych dwóch dokumentów wynikają przede wszystkim z adaptacji stanu istniejącego - w chwili sporządzania projektu planu wszystkie działki położone na południe od lasu i po zachodniej stronie ulicy Patriotycznej są zainwestowane zabudową mieszkaniową. Dlatego też projekt planu wyznacza teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 16MN, mimo iż zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium winien być to teren ZP lub ZN”.

Zwracają uwagę, że po stronie wschodniej ul. Patriotycznej i w ul. Głębinowej zaproponowano teren o symbolu 3ZP/U, gdzie w stosunku do już istniejących budynków projekt planu zakazuje odbudowy, rozbudowy i nadbudowy - co ich zdaniem jest pogwałceniem prawa własności.

Zaznaczają, że proponowany teren 3ZP/U wzdłuż ul. Patriotycznej po stronie wschodniej praktycznie ze wszystkich stron sąsiaduje z terenami budownictwa jednorodzinne. Zainteresowani uważają, że taka propozycja - szczególnego przywileju dla terenu 16MN po zachodniej stronie ul. Patriotycznej jest nielogiczna i sprzeczna z potrzebami i oczekiwaniami lokalnej społeczności. Wnoszą protest przeciwko propozycji takiego planu. Cytują: „Nie zgadzamy się na nierówne, dyskryminacyjne, traktowanie właścicieli działek, położonych przy tej samej ulicy. Dzielenie ludzi na lepszych i gorszych było normą w ustroju socjalistycznym, w którym zabrano prawowitym właścicielom tereny wokół Stawu Stefańskiego.”.

Mieszkańcy wnioskują o zmianę przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 3ZP/U na MN wzdłuż całej ul. Patriotycznej i ul. Głębinowej, co ich zdaniem jest zgodne z wymogiem zachowania cech i parametrów architektonicznych i urbanistycznych wyznaczonych przez stan dotychczasowej zabudowy tego samego rodzaju.

Powołując się na zapisy Prognozy oddziaływania na środowisko, podkreślają -, że granice parku nie są wyznaczone w terenie. W granicach strefy „Stawy Stefańskiego” znajduje się część ogrodzonych i zabudowanych nieruchomości mieszkaniowych o zróżnicowanej strukturze i charakterze, zlokalizowanych głównie przy ul. Patriotycznej oraz Głębinowej, sięgających do samej doliny rzeki Gadki.”.

Zainteresowani w uwadze przywołują ustalenia sformułowane w projekcie planu dla terenów 2ZP/U do 4ZP/U, dla których przewiduje się zagospodarowanie w formie parku z uwzględnieniem:

- „– nakazu urzędnika założenia parkowego z zielenią o zróżnicowanej kolorystyce z dużym udziałem trawników i przestrzeni otwartych,
- nakazu urzędnika głównych wejść do parku,
- zakazu lokalizacji nowych budynków i ogrodzeń,
- dopuszczenia lokalizacji ciągów pieszych, dróg rowerowych, urządzeń sportowo- rekreacyjnych oraz miejsc do parkowania.”.

Z przytoczonych sformułowań wnioskują, iż Miasto zamierza na działkach będących własnością prywatną i za pomocą prywatnych środków finansowych (płacone od lat podatki, urządzenia infrastruktury technicznej) urządzić publiczne zaplecze parkowe, pozbawiając właścicieli prawa dysponowania własnością. Zwracają uwagę na zmianę wcześniejszych wydanych postanowień (prawo do rozbudowy budynków czy wydane określone warunki zabudowy), sprzyjanie deweloperom przy budowie dużych osiedli domów jednorodzinnych w miejscach wcześniej nieujętych w planach Studium oraz wydawanie decyzji na budowę dla olbrzymich posiadłości w zespole przyrodniczo-krajobrazowym „Ruda Willowa”, po stronie zachodniej ul. Patriotycznej.

Mieszkańcy przytaczają ustalenia § 16 ust. 2, cytując: „Ponadto, cytując za ww. projektem: „Dla terenów niewymienionych w ust. 1 (tj. 2ZP/U do 4ZP/U) znajdujących się na obszarze planu, nie ustala się stawki procentowej z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości”. Projektanci planu i Rada Miasta najwidoczniej pominęli fakt, że na tych terenach nastąpi obniżenie wartości nieruchomości”.

Podnoszą, że ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyraźnie przewiduje zasady odpowiedzialności odszkodowawczej na wypadek uszczerplenia cudzego mienia uchwaleniem planu miejscowego lub jego zmianą. Powołują się art. 36 ust. 1 ustawy, zgodnie, z którym właściciel może żądać od gminy: pkt 1 odszkodowania za poniesioną szkodę lub pkt 2 wykupienia nieruchomości lub jej części, cytując: „Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 36, Odszkodowanie z tytułu utraty praw nabytych, art. 21 ustawa 2 i ustawa 1 Konstytucji RP, art. 7 tzw. Małej Konstytucji z



1989 roku oraz stanowisko Trybunału Konstytucyjnego wyrażone w orzeczeniu z dnia 20 sierpnia 1992 roku o rekompensacie z powodu utraty praw nabytych.”.

Zainteresowani zapowiadają, że będą domagali się respektowania swoich praw i rekompensaty od Miasta.

Stwierdzają, że projekt planu nie uwzględnia ani wymagań społecznych, ani prawnych mieszkańców ul. Patriotycznej i ul. Głębinowej, a tym samym jest niemożliwy do przyjęcia.

Żądają odstąpienia od przedstawionego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Ner wraz ze Stawami Stefańskiego oraz dolinę rzeki Gadki, położonej na odcinku od ul. Pabianickiej do południowej granicy Miasta.

Deklarują, że są zdeterminowani.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

#### **Wyjaśnienia:**

Projekty planów miejscowych sporządzane są na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.).

Ustawa (art. 9) stanowi, że ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Art. 15 ustawy mówi, że prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi.

Studium nie jest aktem prawa miejscowego, jednak jego zapisy wpływają na ustalenia planu miejscowego. W studium określa się strukturę przestrzenną gminy, dokonuje kwalifikacji i przeznaczenia poszczególnych obszarów gminy. Realizacja ustaleń studium następuje poprzez uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jako prawa miejscowego. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalone w 2010 r., wyznacza wiodącą funkcję, dla terenów położonych po wschodniej stronie ul. Patriotycznej, jako tereny zieleni urządzonej z programem usługowym (ZP), które obejmują tereny zieleni z dopuszczeniem lokalizacji obiektów i urządzeń sportowych, rekreacyjnych i dydaktycznych. Dopuszcza lokalizację obiektów obsługi związanych z funkcją podstawową. Na tej podstawie w projekcie planu miejscowego ustalono przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni urządzonej i zabudowy usługowej.

Dalej ustawodawca wskazuje na zgodność sporządzanych planów miejscowych z przepisami odrębnymi. Są to przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze gminy. Prezydent, będący organem prowadzącym działalność planistyczną gminy, ustawowo jest zobowiązany do przestrzegania (uwzględniania) ustaleń zawartych w przepisach odrębnych. Niewątpliwie ograniczają one swobodę wyboru sposobów i kierunków wykonywania kompetencji gmin w dziedzinie planowania miejscowego. Aktem prawa miejscowego jest uchwała Nr LVII/1104/09 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 maja 2009 r. w sprawie ustanowienia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa” (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2017 r., poz. 2340).

Nieruchomości położone wzdłuż ul. Patriotycznej, po jej wschodniej stronie oraz położone przy ul. Głębinowej znajdują się w granicach ustanowionego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa”. Katalog ograniczeń ustalonych w ww. uchwale w § 3 ust. 1, a w szczególności: zakaz niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obszaru, zakaz uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby, czy zmiany sposobu użytkowania ziemi, uniemożliwiają przeznaczenie tych terenów pod funkcję mieszkaniową. Zgodnie ze stanowiskiem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi, będącego organem opiniującym projekt planu miejscowego (art. 17 pkt 6 lit. a tiret trzecie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), realizacja każdej inwestycji polegająca na budowie, rozbudowie czy odbudowie, w terenie chronionym powoduje ingerencję w warstwę gleby.

Przytoczone w uwadze zapisy Prognozy oddziaływania na środowisko odnoszą się do wersji dokumentu z pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu i dotyczyły terenu, oznaczonego symbolem 16MN, położonego po zachodniej stronie ul. Patriotycznej, poza granicami zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa”. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ło-

dzi dla terenów położonych przy ul. Patriotycznej na odcinku od ul. Zastawnej w kierunku do rzeki Gadki wyznaczyło tereny o wiodącej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (MN). Zapisy studium wskazują, że granice poszczególnych terenów odpowiadają dokładności mapy (w skali 1:25000), na której zostało ono sporządzone, a ich uściślenie oraz dostosowanie do granic ewidencyjnych nieruchomości następuje w miejscowych planach zagospodarowania. Okoliczności prawne - zapisy studium oraz fakt, iż nieruchomości po zachodniej stronie ul. Patriotycznej znajdują się poza ustanowioną formą ochrony przyrody, pozwoliły na uwzględnienie istniejącego zagospodarowania i wyznaczenie terenów z zabudową mieszkaniową jednorodziną.

W granicach ustalonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi projekt planu dla obszarów przy ul. Patriotycznej i ul. Głębinowej, przewiduje tereny zieleni urządzonej zagospodarowane w formie parku, oznaczone symbolami 2ZP/U, 3ZP/U i 4ZP/U. Wskazanie w projekcie planu określonego przeznaczenia terenu oraz zasad jego zagospodarowania nie należy interpretować, jako nakaz realizacji zagospodarowania zgodnie z nowo wyznaczonym przeznaczeniem, lecz jako zakaz zagospodarowania danego terenu w inny sposób niż wskazany w planie. Zakaz lokalizacji nowych budynków i ogrodzeń wynika z chęci zachowania ochrony walorów krajobrazowych terenów przyrodniczych. Niezależnie od przewidywanego przeznaczenia określonego w planie miejscowym, nieruchomości mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

W § 16 ust. 1 zostały wymienione tereny, dla których ustala się stawkę procentową służącą określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku wzrostu wartości nieruchomości. Tereny 2ZP/U, 3ZP/U i 4ZP/U nie zostały wymienione w ust. 1, gdyż dla tych terenów nie przewiduje się wzrostu wartości nieruchomości. Ustawodawca nie wiąże stawki określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z przypadkami, gdy dochodzi do obniżenia wartości nieruchomości. Oczywiście nie można wykluczyć roszczeń odszkodowawczych ze strony właścicieli lub wieczystych użytkowników nieruchomości, jeśli wykażą, iż wartość ich nieruchomości uległa obniżeniu.

### **Uwaga nr 9**

- wpłynęła 4 sierpnia 2017 r.,
- dotyczy działek nr 40/2 i 40/1 obręb G-51 przy ul. Głębinowej,
- w ponownie wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowe działki znajdują się w jednostce oznaczonej symbolem 3ZP/U – tereny zieleni urządzonej i zabudowy usługowej w postaci zabudowy hotelowej, sportowo-rekreacyjnej i dydaktycznej oraz w jednostce oznaczonej symbolem 4WS – tereny wód powierzchniowych.

**Pan Konrad Szalkiewicz** podnosi, że przeznaczenie podstawowe, ustalone w § 36 projektu uchwały, jako tereny zieleni urządzonej i zabudowy usługowej w postaci zabudowy hotelowej, sportowo-rekreacyjnej i dydaktycznej, naruszają jego prawo własności. Oświadczył, cytując: „*że nie posiadam ani środków, ani umiejętności, ani ochoty na zmianę mojego sposobu życia, co narzuca mi projekt planu miejscowego; moje zamierzenia inwestycyjne na mojej nieruchomości to rozbudowa istniejącego budynku mieszkalnego.*”.

Zainteresowany nie zgadza się na utrzymywanie na przedmiotowej nieruchomości parku publicznego. Zwraca uwagę, że proponowany plan nie pozwala nam nawet na poprawę warunków życia codziennego (np. brak możliwości rozbudowy domu, a nawet wybudowania garażu, czy ogrodzenia terenu własnej działki). Nie akceptuje uciążliwości, które proponuje tworzony plan.

Pan Konrad Szalkiewicz pyta, cytując: „Dlaczego w § 16 ust. 1 w projekcie uchwały, gdzie wymienione są tereny, dla których ustala się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości, służącą określeniu opłaty planistycznej (zgodnie z art., o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) brak jest wymienionego terenu oznaczonego symbolem 3ZP/U?”

W związku z zapisem w § 16. ust. 2 „Dla terenów niewymienionych w ust. 1 znajdujących się na obszarze planu, nie ustala się stawki procentowej z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.”.

Zdaniem Zainteresowanego brak wysokości stawki procentowej uwzględniającej teren, na których znajdują się nieruchomości przy ul. Głębinowej, nie pozwoli na, cytując: „*dochodzenie roszczeń związanych z*

obniżeniem wartości działek będących obecnie działkami budowlanymi na działki o przeznaczeniu usługowym w postaci zabudowy hotelowej.”.

Wnoszący uwagę pyta, cytując: „Dlaczego naraża się mnie na dodatkowe koszty i kłopoty związane z możliwością uzyskania odszkodowania równego obniżeniu wartości działki? (Zgodnie z orzecznictwem, aby móc określić wysokość odszkodowania - równego obniżeniu wartości działki, konieczne jest zasięgnięcie opinii rzeczoznawcy majątkowego w formie operatu szacunkowego. Właściciel nieruchomości ma obowiązek udowodnienia, że wartość jego nieruchomości uległa obniżeniu. W przypadku gdyby wniosek właściciela nie został rozpatrzony pozytywnie, wszelkie spory w tych sprawach rozstrzygają sądy powszechne).”.

Pan Konrad Szalkiewicz prosi o uwzględnienie jego uwag, gdyż cytując: „(...) na każdym etapie nie będzie mojej zgody i będę zaskarżać taką propozycję planu. Drugie wyłożenie planu w ogóle nie uwzględniło moich próśb i uwag, tak jakby nikt nawet ich nie czytał.”.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

**Wyjaśnienia:**

Projekty planów miejscowych sporządzane są na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.).

Ustawa (art. 9) stanowi, że ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Art. 15 ustawy mówi, że prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi.

Studium nie jest aktem prawa miejscowego, jednak jego zapisy wpływają na ustalenia planu miejscowego. W studium określa się strukturę przestrzenną gminy, dokonuje kwalifikacji i przeznaczenia poszczególnych obszarów gminy. Realizacja ustaleń studium następuje poprzez uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jako prawa miejscowego. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalone w 2010 r., wyznacza wiodącą funkcję, dla terenów położonych przy ul. Głębinowej, jako tereny zieleni urządzonej z programem usługowym (ZP), które obejmują tereny zieleni z dopuszczeniem lokalizacji obiektów i urządzeń sportowych, rekreacyjnych i dydaktycznych. Dopuszcza lokalizację obiektów obsługi związanych z funkcją podstawową. Na tej podstawie w projekcie planu miejscowego ustalono przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni urządzonej i zabudowy usługowej.

Dalej ustawodawca wskazuje na zgodność sporządzanych planów miejscowych z przepisami odrębnymi. Są to przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze gminy. Prezydent, będący organem prowadzącym działalność planistyczną gminy, ustawowo jest zobowiązany do przestrzegania (uwzględniania) ustaleń zawartych w przepisach odrębnych. Niewątpliwie ograniczają one swobodę wyboru sposobów i kierunków wykonywania kompetencji gmin w dziedzinie planowania miejscowego. Aktem prawa miejscowego jest uchwała Nr LVII/1104/09 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 maja 2009 r. w sprawie ustanowienia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa” (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2017 r., poz. 2340).

Nieruchomości położone wzdłuż ul. Głębinowej znajdują się w granicach ustanowionego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa”. Katalog ograniczeń ustalonych w ww. uchwale w § 3 ust. 1, a w szczególności: zakaz niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obszaru, zakaz uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby, czy zmiany sposobu użytkowania ziemi, uniemożliwiają przeznaczenie tych terenów pod funkcję mieszkaniową. Zgodnie ze stanowiskiem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi, będącego organem opiniującym projekt planu miejscowego (art. 17 pkt 6 lit. a tiret trzecie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), realizacja każdej inwestycji polegająca na budowie, rozbudowie czy odbudowie, w terenie chronionym powoduje ingerencję w warstwę gleby.

Jednocześnie nieruchomości położone wzdłuż przy ul. Głębinowej zlokalizowane są w strefie obrzeżnej Miasta, na terenie doliny rzeki Ner, tworzącej system przyrodniczy miasta. Wskazanie w projekcie planu określonego przeznaczenia terenu oraz zasad jego zagospodarowania nie należy interpretować, jako nakaz realizacji zagospodarowania zgodnie z nowo wyznaczonym przeznaczeniem, lecz jako zakaz zagospo-

wania danego terenu w inny sposób niż wskazany w planie. Zakaz lokalizacji nowych budynków i ogrodzeń wynika z chęci zachowania ochrony walorów krajobrazowych terenów przyrodniczych. Niezależnie od przewidywanego przeznaczenia określonego w planie miejscowym, nieruchomości mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

W § 16 ust. 1 zostały wymienione tereny, dla których ustala się stawkę procentową służącą określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku wzrostu wartości nieruchomości. Tereny 2ZP/U, 3ZP/U i 4ZP/U nie zostały wymienione w ust. 1, gdyż dla tych terenów nie przewiduje się wzrostu wartości nieruchomości w związku z ustaleniem nowego przeznaczenia. Ustawodawca nie wiąże stawki określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z przypadkami, gdy dochodzi do obniżenia wartości nieruchomości. Oczywiście nie można wykluczyć roszczeń odszkodowawczych ze strony właścicieli lub wieczystych użytkowników nieruchomości, jeśli wykażą, iż wartość ich nieruchomości uległa obniżeniu.

### **Uwaga nr 10**

- wpłynęła 4 sierpnia 2017 r.,
- dotyczy działek nr 43/2, 41/2, 44/2, 42/2, 40/2, 31/4, 31/5, 31/7 i 1/39 obręb G-51 przy ul. Głębinowej i ul. Patriotycznej,
- w ponownie wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowe działki znajdują się w jednostce oznaczonej symbolem 3ZP/U – tereny zieleni urządzonej i zabudowy usługowej w postaci zabudowy hotelowej, sportowo-rekreacyjnej i dydaktycznej oraz w jednostce oznaczonej symbolem 4WS – tereny wód powierzchniowych.

**Pani Marta Bryks – Domagała** wnioskuje o pozostawienie terenu wyłącznie, jako tereny zieleni urządzonej bez możliwości lokalizacji zabudowy usługowej – hotelowej, sportowo-rekreacyjnej i dydaktycznej. Wskazuje, że na przedmiotowym terenie przebywają sowy, jeże, bażanty oraz wiele innych rodzajów ptaków. Zdaniem zainteresowanej, cytując: „Umiejscowienie na tych terenach zabudowy usługowej doprowadziłoby do konieczności wyemigrowania tych zwierząt. Tego typu inwestycje spowodowałyby znaczne zwiększenie ruchu ulicznego. Wiąże się również z realizacją różnego typu imprez, a co za tym idzie znacznym hałasem – tuż obok wskazanych działek znajdują się budynki mieszkaniowe, a w większości z nich mieszkają małe dzieci. Miejscem na usługi hotelowe, czy gastronomiczne, naprawdę nie musi być teren wciąż jeszcze bardzo naturalny, pełen zwierząt, zieleni i ciszy.”.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

### **Wyjaśnienia:**

Projekty planów miejscowych sporządzane są na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.).

Ustawa (art. 9) stanowi, że ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Art. 15 ustawy mówi, że prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi.

Studium nie jest aktem prawa miejscowego, jednak jego zapisy wpływają na ustalenia planu miejscowego. W studium określa się strukturę przestrzenną gminy, dokonuje kwalifikacji i przeznaczenia poszczególnych obszarów gminy. Realizacja ustaleń studium następuje poprzez uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jako prawa miejscowego. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalone w 2010 r., wyznacza wiodącą funkcję, dla terenów położonych przy ul. Głębinowej i ul. Patriotycznej, jako tereny zieleni urządzonej z programem usługowym (ZP), które obejmują tereny zieleni z dopuszczeniem lokalizacji obiektów i urządzeń sportowych, rekreacyjnych i dydaktycznych. Dopuszcza lokalizację obiektów obsługi związanych z funkcją podstawową. Na tej podstawie w projekcie planu miejscowego ustalono przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni urządzonej i zabudowy usługowej. Jednocześnie ustalenia projektu planu nie pozwalają na lokalizację nowych budynków, zatem funkcja usługowa została ograniczona do już istniejącej zabudowy.

**Uwaga nr 11**

- data stempla pocztowego 4 sierpnia 2017 r.,
- dotyczy działki nr 18/4 obręb G-51 przy ul. Rudzkiej 103/105,
- w ponownie wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowa działka znajduje się w jednostce oznaczonej symbolem 4ZL – lasy i zalesienia.

**Pan Arkadiusz Lindner, Pan Radosław Lindner i Pani Iwona Lindner** złożyli uwagę tej samej treści, co przy pierwszym wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu. Ponownie sprzeciwiają się przeznaczeniu w projekcie planu miejscowego nieruchomości położonej przy ul. Rudzkiej 103/105 - działka nr 18/4 na funkcje leśne. Podnoszą, że jest to niezgodne z konstytucyjną zasadą ochrony własności, naruszana jest również zasada ciągłości w planowaniu przestrzennym. Poinformowali, że w tej kwestii złożyli wniosek o podjęcie uchwały o zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

Wnoszą o umożliwienie wybudowania na przedmiotowym terenie 2 budynków mieszkalnych z przeznaczeniem dla dzieci i wnuków.

Zainteresowani nadmienili, iż na działkach sąsiednich została zrealizowana niska zabudowa mieszkaniowa. Ich zdaniem zabudowa ta winna być kontynuowana, gdyż ze względu na uregulowania zawarte w ustawie prawo budowlane nieruchomości istniejące oddziałują na naszą działkę. Cytując: *„Uważamy, że winna być kontynuowana funkcja istniejąca, bowiem planowanie przestrzenne jest procesem ciągłym. Nie wynikają żadne wnioski z tzw., inwentaryzacji terenu.”*

Zainteresowani wnoszą o przeznaczenie nieruchomości na budownictwo mieszkaniowe. Oczekują, że działka przedmiotowa będzie przeznaczona dla realizacji potrzeb mieszkaniowych. Obecnie zamierzają uzyskać decyzją ustalającą warunki zabudowy zgodnie z prawem „dobrego sąsiedztwa”.

Podkreślili, iż planowanie przestrzenne, jako proces ciągły winno uwzględniać zaszczości i zgodność z przepisami techniczno-budowlanymi oraz rozpatrywać konsekwencje pozbawienia prawa własności dla realizacji ładu przestrzennego, który nie jest celem samym w sobie, a rodzi skutki odszkodowawcze.

Zdaniem Zainteresowanych planowana inwestycja nie naruszy zasad „dobrego sąsiedztwa”, gdyż działka sąsiednia uwzględnia wskazania dla terenów zabudowy mieszkaniowej i nie powoduje sprzeczności z uchwałą Nr LVIII/1104/09 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 maja 2009 r. dotyczącą ustanowienia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa”.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

**Wyjaśnienia:**

Projekty planów miejscowych sporządzane są na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.). Przy określaniu przeznaczenia w projekcie planu miejscowego należy kierować się stanem istniejącym, uwarunkowaniami przyrodniczymi, zapisami obowiązującego Studium oraz przepisami odrębnymi. Art. 15 ustawy mówi, że prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi dla terenu, na którym znajduje się przedmiotowa działka, wyznaczyło tereny o wiodącej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (MN). Jednocześnie zapisy Studium wskazują, że granice poszczególnych terenów odpowiadają dokładności mapy (w skali 1:25000), na której zostało ono sporządzone, a ich uściślenie oraz dostosowanie do granic ewidencyjnych nieruchomości następuje w miejscowych planach zagospodarowania.

Dalej ustawodawca wskazuje na zgodność sporządzanych planów miejscowych z przepisami odrębnymi. Są to przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze gminy. Prezydent, będący organem prowadzącym działalność planistyczną gminy, ustawowo jest zobowiązany do przestrzegania (uwzględniania)

ustaleń zawartych w przepisach odrębnych. Niewątpliwie ograniczają one swobodę wyboru sposobów i kierunków wykonywania kompetencji gmin w dziedzinie planowania miejscowego. Aktem prawa miejscowego jest uchwała Nr LVII/1104/09 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 maja 2009 r. w sprawie ustanowienia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa” (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2017 r. poz. 2340).

Zgodnie z ww. uchwałą działka nr 18/4 znalazła się w granicach wydzielenia oznaczonego literą E, w którym nie obowiązują zakazy wymienione w ust. 1 pkt 1, 3, 7 i 10 (pkt 1 - zakaz niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obszaru, pkt 3 - zakaz uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby, pkt 7 - zmiany sposobu użytkowania ziemi i pkt 10 – zakaz umieszczania tablic reklamowych), za wyjątkiem gruntów leśnych ujawnionych w ewidencji gruntów i budynków. Przedmiotowa działka zgodnie z wypisem z rejestru gruntów ma użytek leśny (Ls). Biorąc pod uwagę ustalenia zawarte w uchwale o zespole (§ 3 ust. 3) oraz fakt, iż działka nr 18/4 ma użytek leśny (Ls), w przygotowywanym projekcie planu miejscowego została zakwalifikowana do terenów lasów i zalesień (4ZL).

Ponadto projekt planu nie narusza dotychczasowego sposobu zagospodarowania działki, gdyż obecnie działka jest zalesiona i niezabudowana.

### **Uwaga nr 12**

- data stempla pocztowego 4 sierpnia 2017 r.,
- dotyczy działki nr 38/4 obręb G-51 przy ul. Głębinowej 1,
- w ponownie wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowa działka znajduje się w jednostce oznaczonej symbolem 3ZP/U – tereny zieleni urządzonej i zabudowy usługowej w postaci zabudowy hotelowej, sportowo-rekreacyjnej i dydaktycznej.

**Pani Iwona Lindner** sprzeciwia się przeznaczeniu w projekcie planu miejscowego nieruchomości położonej przy ul. Głębinowej 1 na zieleni urządzonej i zabudowę usługową w postaci zabudowy hotelowej, sportowo-rekreacyjnej i dydaktycznej, gdyż godzi to w prawo własności. Zainteresowana podnosi, iż nie posiada środków na działania inwestycyjne określone projektem planu. Zamierza na nieruchomości zrealizować zabudowę mieszkaniową. Nadmienila, że zabudowa, którą zamierza realizować nie narusza zasad dobrego sąsiedztwa, gdyż przylega do terenów zabudowy mieszkaniowej. Podkreśliła, że nie jest to również sprzeczne z uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi Nr LVIII/1104/09 z dnia 27 maja 2009 r. dotyczącej ustanowienia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa”. Zdaniem Zainteresowanej jest to zgodne z zasadą ciągłości planowania przestrzennego i zmierza do spełnienia wszelkich warunków urbanistycznych zawartych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także przepisów zawartych w rozporządzeniach wykonawczych do niej wydanych.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

### **Wyjaśnienia:**

Projekty planów miejscowych sporządzane są na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.).

Ustawa (art. 9) stanowi, że ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Art. 15 ustawy mówi, że prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi.

Studium nie jest aktem prawa miejscowego, jednak jego zapisy wpływają na ustalenia planu miejscowego. W studium określa się strukturę przestrzenną gminy, dokonuje kwalifikacji i przeznaczenia poszczególnych obszarów gminy. Realizacja ustaleń studium następuje poprzez uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jako prawa miejscowego. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalone w 2010 r., wyznacza wiodącą funkcję, dla terenów położonych przy ul. Głębinowej, jako tereny zieleni urządzonej z programem usługowym (ZP), które obejmują tereny zieleni z dopuszczeniem lokalizacji obiektów i urządzeń sportowych, rekreacyjnych i dydaktycznych. Dopuszcza lokalizację obiektów obsługi związanych z funkcją

podstawową. Na tej podstawie w projekcie planu miejscowego ustalono przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni urządzonej i zabudowy usługowej.

Dalej ustawodawca wskazuje na zgodność sporządzanych planów miejscowych z przepisami odrębnymi. Są to przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze gminy. Prezydent, będący organem prowadzącym działalność planistyczną gminy, ustawowo jest zobowiązany do przestrzegania (uwzględniania) ustaleń zawartych w przepisach odrębnych. Niewątpliwie ograniczają one swobodę wyboru sposobów i kierunków wykonywania kompetencji gmin w dziedzinie planowania miejscowego. Aktem prawa miejscowego jest uchwała Nr LVII/1104/09 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 maja 2009 r. w sprawie ustanowienia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa” (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2017 r. poz. 2340).

Nieruchomość położona przy ul. Głębinowej 1 znajduje się w granicach ustanowionego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa”. Katalog ograniczeń ustalonych w ww. uchwale w § 3 ust. 1, a w szczególności: zakaz niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obszaru, zakaz uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby, czy zmiany sposobu użytkowania ziemi, uniemożliwiają przeznaczenie tych terenów pod funkcję mieszkaniową. Zgodnie ze stanowiskiem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi, będącego organem opiniującym projekt planu miejscowego (art. 17 pkt 6 lit. a tiret trzecie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), realizacja każdej inwestycji polegająca na budowie, rozbudowie czy odbudowie, w terenie chronionym powoduje ingerencję w warstwę gleby.

### **Uwaga nr 13**

- data stempla pocztowego 4 sierpnia 2017 r.,
- dotyczy działki nr 1/24 obręb G-50 przy ul. Patriotycznej 18,
- w ponownie wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowa działka znajduje się w jednostce oznaczonej symbolem 3ZP/U – tereny zieleni urządzonej i zabudowy usługowej w postaci zabudowy hotelowej, sportowo-rekreacyjnej i dydaktycznej.

**Pan Arkadiusz Lindner i Pani Iwona Lindner** złożyli uwagę przy pierwszym wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, która nie została uwzględniona. Stwierdzają cytując: *„Przeznaczenie podstawowe naszej nieruchomości w projekcie planu to MN. Zachowanie funkcji budownictwa mieszkaniowego podobnie jest na naszej działce i działkach sąsiednich. Jednak w naszym odczuciu istnieje sprzeczność między częścią opisową, a częścią graficzną Studium. Wystąpiliśmy o podjęcie uchwały zmieniającej Studium.”*

Zainteresowani informują, iż ich zamiarem inwestycyjnym jest rozbudowa oraz przebudowa istniejącego budynku mieszkalnego, a także zmiana zagospodarowania terenu o elementy małej architektury. Nadmienią, iż planowane zamierzenia inwestycyjne nie naruszają zasad „dobrego sąsiedztwa”. Podnoszą, iż w obszarze definiowanym, jako obszar „dobrego sąsiedztwa” istnieje zabudowa, którą chcieliby przebudować i rozbudować. Podkreślają, że działania te nie będą sprzeczne z uchwałą Nr LVIII/1104/09 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 maja 2009 r. w sprawie ustalenia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa”.

Pan Arkadiusz Lindner i Pani Iwona Lindner podnoszą, cytując: *„Natomiast podjęte działania celem przeforsowania nowej uchwały Rady Miejskiej wyłączającej moją nieruchomość ze sposobu zainwestowania jedynie budownictwem mieszkaniowym są niedopuszczalne.*

*Sposób zagospodarowania mojej działki wskazany w projekcie planu jest sprzeczny ze Studium, jego częścią graficzną.*

*Wątpliwości budzi również tryb przedłożonych uzgodnień przewidzianych przy ustalaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z organem działającym w trybie przepisów szczegółowych, tj. dotyczących ochrony przyrody.*

*Przy uchwalaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie może uchwała Rady Miejskiej zastępować całej procedury planistycznej.”*

Do uwagi załączono kopie pisma kierowanego do Dyrektora Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa UMŁ z wnioskiem o zmianę stanowiska w przedmiocie zagospodarowania działki nr 1/24 obręb G-50 przy ul. Patriotycznej 18 i dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

**Wyjaśnienia:**

Projekty planów miejscowych sporządzane są na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.).

Ustawa (art. 9) stanowi, że ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Art. 15 ustawy mówi, że prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi.

Studium nie jest aktem prawa miejscowego, jednak jego zapisy wpływają na ustalenia planu miejscowego. W studium określa się strukturę przestrzenną gminy, dokonuje kwalifikacji i przeznaczenia poszczególnych obszarów gminy. Realizacja ustaleń studium następuje poprzez uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jako prawa miejscowego. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalone w 2010 r., wyznacza wiodącą funkcję, dla terenów położonych po wschodniej stronie ul. Patriotycznej, jako tereny zieleni urządzonej z programem usługowym (ZP), które obejmują tereny zieleni z dopuszczeniem lokalizacji obiektów i urządzeń sportowych, rekreacyjnych i dydaktycznych. Dopuszcza lokalizację obiektów obsługi związanych z funkcją podstawową. Na tej podstawie w projekcie planu miejscowego ustalono przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni urządzonej i zabudowy usługowej.

Dalej ustawodawca wskazuje na zgodność sporządzanych planów miejscowych z przepisami odrębnymi. Są to przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze gminy. Prezydent, będący organem prowadzącym działalność planistyczną gminy, ustawowo jest zobowiązany do przestrzegania (uwzględniania) ustaleń zawartych w przepisach odrębnych. Niewątpliwie ograniczają one swobodę wyboru sposobów i kierunków wykonywania kompetencji gmin w dziedzinie planowania miejscowego. Aktem prawa miejscowego jest uchwała Nr LVII/1104/09 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 maja 2009 r. w sprawie ustanowienia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa” (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2017 r. poz. 2340).

Nieruchomość położona przy ul. Patriotycznej 18 znajduje się w granicach ustanowionego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa”. Katalog ograniczeń ustalonych w ww. uchwale w § 3 ust. 1, a w szczególności: zakaz niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obszaru, zakaz uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby, czy zmiany sposobu użytkowania ziemi, uniemożliwiają przeznaczenie tych terenów pod funkcję mieszkaniową. Zgodnie ze stanowiskiem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi, będącego organem opiniującym projekt planu miejscowego (art. 17 pkt 6 lit. a tiret trzecie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), realizacja każdej inwestycji polegająca na budowie, rozbudowie czy odbudowie, w terenie chronionym powoduje ingerencję w warstwę gleby.

Projekt planu został sporządzony w zgodności z kierunkami określonymi w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi z 2010 r. oraz przepisami odrębnymi.

Procedura planistyczna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy, gdzie kolejno określono czynności sporządzania planów miejscowych.

**Uwaga nr 14**

- data stempla pocztowego 4 sierpnia 2017 r.,
- dotyczy działki nr 360 obręb G-50 przy ul. Zastawnej 47,



- w ponownie wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowe nieruchomości znalazły się w jednostce oznaczonej symbolem 16MN o przeznaczeniu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, częściowo w jednostce oznaczonej symbolem 5ZN – tereny zieleni naturalnej oraz częściowo pod poszerzenie ul. Zastawnej w jednostce oznaczonej symbolem 4KDL.

**Pani Beata Bednarek reprezentowana przez adwokata Piotra Snopczyka**, złożyła uwagę, w której zarzuca nieuzasadnione oznaczenie części nieruchomości przy ul. Zastawnej 47 symbolem 5ZN i wskazanie przeznaczenia podstawowego jako terenów zieleni naturalnej. Wnioskuje o zmianę przeznaczeniem podstawowego na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (podobnie jak dla terenów oznaczonych symbolem 16MN) w szczególności dla części południowej i wschodniej nieruchomości, na której brak jest obecnie naturalnego zalesienia.

W uzasadnieniu do uwagi Zainteresowana argumentuje, cytując: *„W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Ner wraz ze Stawami Stefańskiego oraz dolinę rzeki Gadki, położonej na odcinku od ul. Pabianickiej do południowej granicy miasta nieruchomość przy ul. Zastawnej 47, Łódź, obręb G-50, nr działki 360, stanowiąca współwłasność Beaty Bednarek została objęta oznaczeniem 5ZN, co oznacza, że podstawowym przeznaczeniem ww. terenu jest zieleń naturalna.*

*Nadanie ww. przeznaczenia nieruchomości wiązało się z licznymi ograniczeniami, w tym przede wszystkim zakazem lokalizacji budynków i ogrodzeń oraz wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej - minimum 95%, co de facto pozbawiało moją Mocodawczynię możliwości dokonywania jakichkolwiek inwestycji na należącej do niej nieruchomości, pomimo że ww. nieruchomość w przeważającej części nie była zalesiona, znajdowała się w stanie przygotowanym pod zabudowę, a nadto usytuowany był już na niej budynek jednorodzinny.*

*W wyniku złożonych uwag po pierwszym wyłożeniu do publicznej wiadomości projektu planu, Prezydent Miasta Łodzi uwzględniła uwagę częściowo w zakresie zmiany przeznaczenia części nieruchomości. W projekcie planu zostało zmienione przeznaczenie części działki nr 360 obręb G-50, (położonej najbliżej terenu 16MN) z istniejącym budynkiem, z terenów zieleni naturalnej (5ZN) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (16MN) oraz zostały wytyczone linie zabudowy umożliwiające sytuowanie zabudowy. Na pozostałej części nieruchomości została utrzymana funkcja 5ZN.*

*W uzasadnieniu utrzymania funkcji ZN na pozostałej części nieruchomości Prezydent Miasta Łodzi wskazała, że jest to zgodne z faktycznym sposobem zagospodarowania, co było i jest niezgodne z prawdą, na dowód czego załączam dokumentację fotograficzną z okresy pierwszego wyłożenia ww. planu, jak i obecną.*

*W związku z nieprecyzyjnym wskazaniem w treści Zarządzenia Prezydenta Miasta Łodzi nr 516/VII/16, iż uwaga została uwzględniona jedynie w części obejmującej działkę nr 360 obręb G-50 położoną „najbliżej terenu 16MN” skierowałem w dniu 16 stycznia 2017 r. do Prezydenta Miasta Łodzi pismo, w którym wskazałem, że nie jest możliwe na obecnym etapie odniesienie się merytoryczne do zakresu planowanej zmiany w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ww. ustosunkowanie się będzie możliwe dopiero po dokonaniu wyłożenia ww. projektu planu po uwzględnieniu ww. zmian. (dowód: pismo z dnia 16 stycznia 2017 r.).*

*Jednocześnie wskazałem jednoznacznie, że mając na uwadze treść ww. zarządzenia w zakresie uzasadnienia nieuwzględnienia uwagi w całości, wskazać, należy, że zgodnie z „faktycznym sposobem zagospodarowania”, na terenie całej działki nr 360 obręb G-50 uzasadnione jest wskazanie przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mając na uwadze brak zalesienia ww. terenu oraz argumenty wskazane w treści złożonej uwagi, w tym fakt, że właścicielka dokonała już czynności zmierzających do przeznaczenia ww. nieruchomości pod dalszą zabudowę oraz rozbudowę istniejącego budynku poprzez:*

1. przeprowadzenie podziału geodezyjnego działek w celu ich dostosowania do przeznaczenia pod zabudowę jednorodzinną, w szczególności poprzez zapewnienie dostępu do drogi publicznej (dowód: mapa z projektem podziału nieruchomości rolnej sporządzona na potrzeby postępowania zakończonego dokonaniem wpisu w dniu 8 stycznia 2015 r.).

2. wystąpienie z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego przewidzianego do realizacji w Łodzi przy ul. Zastawnej 47 (dowód: postanowienie o zawieszeniu postępowania nr DAR-UA- X63.2016 z dnia 22 lutego 2016).

3. rozpoczęcie prac polegających na przygotowaniu projektu podłączenia kanalizacji do nieruchomości, wykonywanej wspólnie z Łódzką Spółką Infrastrukturalną Sp. z o. o. (dowód: oświadczenie z dnia 27.03.2015 r. wraz z załącznikiem graficznym).

4. utrzymywanie nieruchomości w stanie pozwalającym na natychmiastowe rozpoczęcie budowy poprzez systematyczne wykaszanie traw oraz karczowanie powstających zarośli (dowód: dokumentacja fotograficzna).

Pomimo ww. zastrzeżeń, w wyłożonym ponownie do publicznej wiadomości w dniach 21 czerwca 2017 r. - 21 lipca 2017 r. projekcie miejscowego planu zagospodarowania terenu, jedynie niewielka część nieruchomości mojej Mocodawczyni została oznaczona jako tereny pod zabudowę jednorodziną 16MN, co pozostaje w sprzeczności nie tylko z obecnym przeznaczeniem działki i sposobem jej zagospodarowania, ale również z założeniami samego planu.

Ww. zastrzeżenia odnoszą się przede wszystkim do części działki znajdującej się na zachód od części nieruchomości, której przeznaczenie zostało zmienione na 16MN ( ww. część działki została zaznaczona kolorem żółtym na załączonym zdjęciu satelitarnym i wycinku projektu MPZP). Ww. część działki pozostaje bowiem niezalesiona, nie ma bezpośredniego kontaktu z terenem zalewowym rzeki Gadki, ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Zastawnej oraz do infrastruktury wodociągowej i energetycznej a poza tym wraz z częścią działki, której przeznaczenie zmieniono, stanowi integralną całość, spełniającą warunki wskazane w projekcie planu, w szczególności w zakresie minimalnej powierzchni - 2.500 m<sup>2</sup>, czego nie można powiedzieć o części nieruchomości, której przeznaczenie zmieniono po pierwszym wyłożeniu projektu planu.

Mając na uwadze przeznaczenie pozostałej części nieruchomości na zielen naturalną, należy wskazać, że moja Mocodawczyni nie będzie mogła nie tylko prowadzić na ww. części nieruchomości ogródka ani w jakikolwiek sposób ingerować w roślinność, ale nawet ogrodzić całej swojej działki przylegającej do ul. Zastawnej.

Na marginesie jedynie pragnę wskazać, że utrzymanie oznaczenia 5ZN dla zachodniej części działki 360 będzie powodowało konieczność skorzystania przez moją Mocodawczynię z uprawnień przewidzianego w art. 36 ust. 1 p. 2) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. żądania wykupienia części nieruchomości, której nie może użytkować zgodnie z jej dotychczasowym przeznaczeniem. Ww. roszczenie spowoduje natomiast konieczność podziału działki 360, wskutek którego zabudowana działka oznaczona jako 16MN nie będzie spełniała wymogów w zakresie minimalnej powierzchni 2.500 m<sup>2</sup> wskazanych w p. 6. l e) projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Ner wraz ze Stawami Stefańskiego oraz dolinę rzeki Gadki, położonej na odcinku od ul. Pabianickiej do południowej granicy miasta.

Mając na uwadze powyższe, wyłożonemu ponownie do publicznej wiadomości projektowi miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Ner wraz ze Stawami Stefańskiego oraz dolinę rzeki Gadki, położonej na odcinku od ul. Pabianickiej do południowej granicy miasta wraz uzasadnieniem i z prognozą oddziaływania na środowisko zarzucam naruszenie:

1. zasad wskazanych w art. 1. ust. 2. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U.2012.647 j.t./ poprzez nieuwzględnienie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w zakresie nieruchomości należącej do Beaty Bednarek m.in: zasady proporcjonalności w ograniczaniu prawa własności nieruchomości mojej Mocodawczyni, mając na uwadze dotychczasowe przeznaczenie nieruchomości, istniejące zagospodarowanie i uzbrojenie terenu, wymagania ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony, a także obowiązku dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy. W tym miejscu należy wskazać, że nieruchomość stanowiąca działkę nr 360 obręb G-50 tylko w niewielkim zakresie, obejmującym północno-zachodnią granicę działki przebiega przez tereny zalewowe rzeki Gadki i znajduje się na niej zielen naturalna. W pozostałym zakresie, stanowiącym ok. 90% powierzchni działki, na nieruchomości znajduje się budynek jednorodzinny, ogród oraz teren pokryty trawą a także niewielki

zbiornik wodny wykopany przez poprzednika prawnego mojej Mocodawczyni, niemający jakiegokolwiek połączenia z korytem rzeki Gadki (dowód: dokumentacja fotograficzna). W związku z powyższym oznaczenie przeznaczenia ww. nieruchomości, w przeważającej części, w tym w zakresie niezalesionej działki przylegającej do ulicy Zastawnej, jako zieleni naturalnej uznać należy za zbyt daleko idące ograniczenie prawa własności, nieznające żadnego uzasadnienia prawnego ani faktycznego, w sposób rażący naruszające zasadę proporcjonalności i zasadę ingerencji w prawo własności tylko w niezbędnym, uzasadnionym zakresie.

2. zasady równego traktowania przez władze publiczne wyrażonej w art. 32.1. Konstytucji RP poprzez bezzasadne i nieuzasadnione nierówne traktowanie mojej Mocodawczyni oraz właścicieli nieruchomości objętych oznaczeniem 16MN, pomimo że nie ma żadnych przesłanek do tego, aby ww. osoby i ich prawa własności nieruchomości traktować w różny sposób poprzez de facto zakazanie wznoszenia jakichkolwiek budynków, a nawet ogrodzenia przez moją Mocodawczynię na należącej do niej nieruchomości, przy jednoczesnym oznaczeniu sąsiadujących nieruchomości o podobnych cechach, jako przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinna.

3. art. 21 oraz 64.2. Konstytucji RP poprzez nieuzasadnione ograniczenie prawa własności mojej Mocodawczyni polegające na nieproporcjonalnym i niczym nieuzasadnionym ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości poprzez określenie przeznaczenia przeważającej części nieruchomości na zielen naturalną, a co za tym idzie, zakazanie m.in. wznoszenia budynków i ogrodzeń, pomimo że ww. nieruchomość pozbawiona jest naturalnego drzewostanu.

4. granic władztwa planistycznego. Przy sporządzaniu projektu MPZP w ogóle nie rozważono, czy ingerencja w sferę prawa i wolności nie jest nadmierna w stosunku do chronionej wartości. Zmiana przeznaczenia terenu pozbawiająca właściciela prawa jego zabudowy to zbyt daleko idąca ingerencja w prawo własności by mogła zostać dokonana bez należytego uzasadnienia, w tym wskazania, jakie wartości w ten sposób miały być chronione i czy faktycznie cała nieruchomość wymaga takiego przeznaczenia.

5. art. 6.1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U.2012.647 j.t./ poprzez nieuwzględnienie prawa mojej Mocodawczyni do:

- 1) zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich;
- 2) ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych.

6. naruszenie zasady zaufania do organów samorządowych oraz zasady pewności prawa wyrażonej m.in. w obowiązku głębokiego rozważenia ewentualnej konieczności zmiany wcześniejszych opracowań planistycznych. Ww. zasada została naruszona w ww. uchwale poprzez całkowicie bezzasadne różnicowanie przeznaczenia nieruchomości mojej Mocodawczyni i sąsiadujących nieruchomości objętych oznaczeniem 16MN, pomimo że wcześniej, swoimi działaniami organy administracji publicznej nie wskazywały na możliwość zmiany przeznaczenia nieruchomości poprzez przeprowadzenie na wniosek mojej Mocodawczyni podziału geodezyjnego działek w celu ich dostosowania do przeznaczenia pod zabudowę jednorodzinna, procedowanie wniosku o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego przewidzianego do realizacji w Łodzi przy ul. Zastawnej 47, rozpoczęcie prac polegających na przygotowaniu projektu podłączenia kanalizacji do nieruchomości, wykonywanej wspólnie z Łódzką Spółką Infrastrukturalną Sp. z o.o.

Interes prawny mojej Mocodawczyni w złożeniu niniejszych uwag jest bezsporny wobec faktu, iż jest ona współwłaścicielką nieruchomości przy ul. Zastawnej 47, Łódź, obręb G-50, nr działki 360 (dowód: wydruk z księgi wieczystej, wypis z rejestru gruntów).

Mając na uwadze powyższe, wnoszę o dokonanie zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Ner wraz ze Stawami Stefańskiego oraz dolinę rzeki Gadki, położonej na odcinku od ul. Pabianickiej do południowej granicy miasta poprzez wskazanie przeznaczenia całej nieruchomości przy ul. Zastawnej 47, Łódź, obręb G-50, nr działki 360 jako zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 16MN.

W przypadku zaś uznania, że przeznaczenie części północno-zachodniej nieruchomości jest niemożliwe, wnoszę o zmianę przeznaczenia przynajmniej części nieruchomości południowo-zachodniej, mającej dostęp do ul. Zastawnej, która jest niezalesiona i stanowi integralną część z zabudowaną częścią działki przeznaczonej

czonej na cele zabudowy jednorodzinnej o powierzchni powyżej 2.500 m<sup>2</sup>, zgodnie z założeniami projektowanego planu dla obszarów 16MN.

Do uwagi załączono:

- pełnomocnictwo wraz z potwierdzeniem dokonania opłaty skarbowej z tytułu jego udzielenia,
- dokumentację fotograficzną,
- mapę z projektem podziału nieruchomości rolnej, sporządzoną na potrzeby postępowania zakończonego dokonaniem wpisu w dniu 8 stycznia 2015 r.,
- wydruk z księgi wieczystej,
- wypis z rejestru gruntów,
- oświadczenie z dnia 27.03.2015 r. wraz z załącznikiem graficznym,
- postanowienie o zawieszeniu postępowania nr DAR-UA-X63.2016 z dnia 22 lutego 2016 r.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

**Wyjaśnienia:**

Projekty planów miejscowych sporządzane są na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.).

Ustawa (art. 9) stanowi, że ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Art. 15 ustawy mówi, że prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi.

Studium nie jest aktem prawa miejscowego, jednak jego zapisy wpływają na ustalenia planu miejscowego. W studium określa się strukturę przestrzenną gminy, dokonuje kwalifikacji i przeznaczenia poszczególnych obszarów gminy. Realizacja ustaleń studium następuje poprzez uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jako prawa miejscowego. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalone w 2010 r., w strukturze przestrzennej miasta wyróżnia strefy: centralną, śródmiejską, zespołów miejskich i obrzeżną. Nieruchomość położona przy ul. Zastawnej 47 działka nr 360 obręb G-50 znajduje się w strefie obrzeżnej miasta. W strefie tej, studium wskazuje, że teren położony wzdłuż rzek tworzące doliny rzeczne oraz zespoły leśne stanowią główne elementy systemu ekologicznego miasta. Studium pozwala w strefie obrzeżnej na wyodrębnienie stref zabudowy peryferyjnej, której rozwój powinien być w znacznej mierze ograniczony w celu zachowania obszarów otwartych, wolnych od zabudowy. W strefie tej zabudowa mieszkaniowa powinna być ograniczona do budownictwa ekstensywnego o charakterze rezydencjonalnym łączącym funkcję mieszkaniową z dopełniającą funkcją ekologiczną.

W Studium zgodnie ze strukturą funkcjonalną miasta dla terenów położonych po wschodniej stronie ul. Patriotycznej na odcinku od ul. Zastawnej w kierunku do rzeki Gadki wyznaczyło tereny o wiodącej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (MN). Zapisy studium wskazują, że granice poszczególnych terenów odpowiadają dokładności mapy (w skali 1:25000), na której zostało ono sporządzone, a ich uściślenie oraz dostosowanie do granic ewidencyjnych nieruchomości następuje w miejscowych planach zagospodarowania. Okoliczności prawne - zapisy Studium oraz fakt, iż nieruchomości po zachodniej stronie ul. Patriotycznej nie są objęte żadną formą ochrony przyrody, pozwoliły na uwzględnienie istniejącego zagospodarowania i wyznaczenie terenu z zabudową mieszkaniową jednorodziną (16MN), w granice którego włączono również części (połowę) nieruchomości położonej przy ul. Zastawnej 47 (w wyniku uwzględnienia części uwagi złożonej przy pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu). Pozostała część działki została przeznaczona na zieleń naturalną, nieurządzoną, związaną z obniżeniami dolinnymi i korytarzami ekologicznymi, gdzie, jak wskazuje Studium, powinno się dążyć do eliminacji zabudowy, ogrodzeń oraz nawierzchni utwardzonych w celu tworzenia szerokich korytarzy ekologicznych umożliwiających swobodną migrację zwierząt oraz zachowania walorów krajobrazowych terenów przy-

rodniczych. Tereny przylegające bezpośrednio do wyznaczonych dolin nie powinny podlegać intensywnym procesom inwestycyjnym.

W wyniku uwzględnienia uwagi z pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu w granice jednostki 16MN został włączony większy fragment nieruchomości położonej przy ul. Zastawnej 47 (o powierzchni 2699,18 m<sup>2</sup>), na której znajduje się budynek mieszkalny o powierzchni 55,0 m<sup>2</sup> oraz budynek gospodarczy o powierzchni 14,0 m<sup>2</sup>. Ten fragment działki to grunty o użytkach faktycznych oznaczonych Br (gruntu rolne zabudowane o powierzchni 495 m<sup>2</sup>), Ł (łąki trwałe o powierzchni 516 m<sup>2</sup>) i część gruntów o użytku faktycznym oznaczonych R (grunty rolne o powierzchni 1688 m<sup>2</sup>). W jednostce oznaczonej ZN znalazła się część nieruchomości o powierzchni 2645,21 m<sup>2</sup>, o użytku faktycznym oznaczonym R (grunty rolne), a pozostała część została przeznaczona pod poszerzenie ul. Zastawnej.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje, że ustalenia miejscowego planu kształtują wraz z innymi przepisami prawa, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, stanowią podstawę do ograniczenia swobody w wykonywaniu prawa własności, co nie narusza konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności.

W projekcie planu ustalono przeznaczenie poszczególnych terenów w sposób racjonalny. Ingerencja w tereny stanowiące własność prywatną ograniczona jest do uzasadnionych potrzeb wynikających z interesu publicznego o znaczeniu zarówno lokalnym, jak i ponadlokalnym. Uwzględniono istniejące użytkowanie z zachowaniem wymogów ochrony środowiska, wymaganych ze względu na położenie w otoczeniu terenów chronionych, tworzących system ekologiczny miasta zlokalizowanych wzdłuż dolin rzeki Ner i Gadki. Umożliwiono zagospodarowanie terenów przy uwzględnieniu dostępności do komunikacji i niezbędnej sieci infrastruktury technicznej.

Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr LXVI/1681/18  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia 25 stycznia 2018 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Ner wraz ze Stawami Stefańskiego oraz dolinę rzeki Gadki, położonej na odcinku od ul. Pabianickiej do południowej granicy miasta, 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 w planie należy:

- nabycie nieruchomości przewidzianych pod inwestycje celu publicznego,
- modernizacja istniejących ulic lokalnych i dojazdowych,
- budowa chodników i dróg rowerowych,
- budowa sieć kanalizacji deszczowej.

Realizacja sieci infrastruktury technicznej w zakresie: gazociągu, ciepłociągów, energetyki (w tym stacji transformatorowych), telekomunikacyjnych będzie obciążać gestorów sieci. Ewentualny udział finansowy gminy lub zainteresowanych właścicieli nieruchomości będzie przedmiotem indywidualnych ustaleń.

Planowana jest budowa:

- około 0,47 km dróg lokalnych (L),
- około 0,78 km dróg dojazdowych (D),
- około 6,65 km chodników,
- około 2,56 km dróg rowerowych,
- około 2,14 km sieci kanalizacji deszczowej.

Do pozostałych inwestycji stanowiących przestrzeń publiczną nie będących inwestycjami celu publicznego należą budowa dróg wewnętrznych (W) - około 0,44 km.

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

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