



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 4 marca 2015 r.

Poz. 758

UCHWAŁA NR V/86/15 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI

z dnia 21 stycznia 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Strykowskiej, Łodzianka i Okólnej, do granicy Lasu Łagiewnickiego

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 2013 r. poz. 594, 645 i 1318 oraz z 2014 r. poz. 379 i 1072) 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 2012 r. poz. 647, 951 i 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238 i 1446, z 2014 r. poz. 379, 768 i 1133 oraz z 2015 r. poz. 22), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) Rada Miejska w Łodzi uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Strykowskiej, Łodzianka i Okólnej, do granicy Lasu Łagiewnickiego, zwanego dalej „planem” wraz z jej integralnymi częściami w postaci:

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

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

§ 2. Stwierdza się, że plan jest zgodny z ustaleniami „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. Ustalenia uchwały, stanowiące tekst planu, mają charakter obowiązujący i co do zakresu oraz stopnia szczegółowości są zgodne z wymogami zawartymi w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak takich wartości oraz obiektów w obszarze planu;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - ze względu na brak takich terenów w obszarze planu.

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

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

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

5. 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 oznaczają:

- 1) 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;
- 2) granica obszaru objętego planem - granicę sporządzenia planu miejscowego określoną w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu;
- 3) linia rozgraniczająca - linię ciągłą wyznaczoną na rysunku planu, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) linia zabudowy - linię wyznaczoną na rysunku planu, która wraz z granicą działki ewidencyjnej określa część działki budowlanej, na której możliwe jest wznoszenie nadziemnych części budynku;
- 5) miejsce zmiany linii zabudowy - wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy - linię zabudowy, której nie może przekroczyć zewnętrzna płaszczyzna zewnętrznej ściany budynku, z wyłączeniem elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie, elementów nadwieszonych, takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu - do wartości 1,5 m od linii dla każdego elementu;
- 7) nośnik reklamowy - tablicę lub urządzenie reklamowe wolnostojące lub lokalizowane na budynku lub ogrodzeniu wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, przedstawiające informacje wizualne, którego zadaniem jest promocja i informacja o produkcie, usłudze, przedsiębiorcy;
- 8) obowiązująca linia zabudowy - nieprzekraczalną linię zabudowy, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie ściany frontowej budynku;
- 9) ogrodzenie ażurowe - ogrodzenie, w którym powierzchnia otworów i prześwitów przeszła zachowuje wartości minimalne określone w ustaleniach szczegółowych;
- 10) Park Krajobrazowy Wzniesień Łódzkich - park krajobrazowy utworzony rozporządzeniem Wojewody Łódzkiego i Wojewody Skierniewickiego z dnia 31 grudnia 1996 r. w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 27, poz. 163 i Dz. Urz. Woj. Skierniewickiego Nr 33, poz. 238) oraz objęty uchwałą nr LV/1545/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 27 kwietnia 2010 r. w sprawie dostosowania formy prawnej Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich (Dz. Urz. Województwa Łódzkiego Nr 165, poz. 1359), dla którego ustanowiono plan ochrony rozporządzeniem Nr 5/2003 Wojewody Łódzkiego z dnia 31 lipca 2003 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 231, poz. 2162);
- 11) przepisy odrębne - przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na terenie miasta Łodzi;
- 12) przeznaczenie podstawowe - ustalone planem przeznaczenie, przeważające na danym terenie;
- 13) przeznaczenie uzupełniające - ustalone planem dopuszczalne przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe danego terenu;

- 14) styczna linia zabudowy - nieprzekraczalną linię zabudowy, na której obowiązuje sytuowanie przynajmniej jednej krawędzi zewnętrznych ścian budynku;
- 15) szyld - informację wizualną o powierzchni do 0,2 m² zawierającą nazwę instytucji lub przedsiębiorcy oraz miejsce i rodzaj prowadzonej działalności;
- 16) tablica informacyjna - nośnik informacji wizualnej, niestanowiącej reklamy, w szczególności w postaci szyldu, umieszczany na ścianie budynku, ogrodzeniu lub na innym obiekcie, a także w formie tablicy wolnostojącej;
- 17) 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;
- 18) uchwała - niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi;
- 19) 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;
- 20) ustawa - ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 21) wskaźnik intensywności zabudowy - wskaźnik liczbowy określający stosunek powierzchni całkowitej zabudowy, rozumianej jako łączna powierzchnia wszystkich kondygnacji nadziemnych w ich obrysie zewnętrznym wszystkich obiektów sytuowanych na działce budowlanej, do powierzchni tej działki;
- 22) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - wskaźnik określający udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 23) wskaźnik powierzchni zabudowy - wskaźnik określający udział powierzchni wyznaczonej przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 24) wysokość zabudowy - określona w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzona od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji, do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków - do najwyższego punktu dachu.

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

3. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna rezydencjonalna, oznaczona symbolem „MNR” - zagospodarowanie nieruchomości wolnostojącymi budynkami zabudowy jednorodzinnej wraz z zagospodarowaniem i wyposażeniem w urządzenia budowlane, które tworzą z tą zabudową całość funkcjonalno-użytkową;
- 2) parking publiczny, oznaczony symbolem „KS” - zagospodarowanie nieruchomości wielostanowiskowym parkingiem naziemnym terenowym (niekubaturowym) i miejscem postojowym dla zwierząt do jazdy wierzchem wraz z: zagospodarowaniem i wyposażeniem w urządzenia budowlane, tymczasowe objekty budowlane służące celom rekreacyjno-wypoczynkowym, toaletę publiczną, objekty małej architektury i zielen, które tworzą z tym parkingiem całość funkcjonalno-użytkową;
- 3) urządzenia elektroenergetyczne, oznaczone symbolem „E” - zagospodarowanie nieruchomości budowlami i urządzeniami użytkowymi na potrzeby infrastruktury elektroenergetycznej wraz z zagospodarowaniem i wyposażeniem, które z tymi urządzeniami tworzą całość funkcjonalno-użytkową;
- 4) las i zalesienie, oznaczone symbolem „ZL” - zagospodarowanie nieruchomości lasem na istniejącym gruncie leśnym lub w wyniku procesu wprowadzenia lasu na grunty nieleśne wraz z dojściami i dojazdami;
- 5) ulica główna ruchu przyspieszonego, oznaczona symbolem „KDGP” - zagospodarowanie pasa drogowego drogą publiczną klasy głównej ruchu przyspieszonego wraz ze zjazdami, sieciami infrastruktury technicznej

i urządzeniami z nimi związanymi, obiektami małej architektury i wiatami przystanków komunikacji zbiorowej;

- 6) ulica lokalna, oznaczona symbolem „KDL” - zagospodarowanie pasa drogowego drogą publiczną klasy lokalnej wraz ze zjazdami, sieciami infrastruktury technicznej i urządzeniami z nimi związanymi, obiektami małej architektury i wiatami przystanków komunikacji zbiorowej;
- 7) ulica dojazdowa, oznaczona symbolem „KDD” - zagospodarowanie pasa drogowego drogą publiczną klasy dojazdowej wraz ze zjazdami, sieciami infrastruktury technicznej i urządzeniami z nimi związanymi oraz obiektami małej architektury;
- 8) ulica wewnętrzna, oznaczona symbolem „KDW” - zagospodarowanie pasa drogowego drogą wewnętrzną wraz ze zjazdami, sieciami infrastruktury technicznej i urządzeniami z nimi związanymi oraz obiektami małej architektury.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 5. 1. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) określenie przeznaczenia terenów - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę oraz z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) ochronę:
 - a) zachowanego układu dawnej wsi,
 - b) lasów oraz terenów otwartych przeznaczonych pod powiększenie kompleksu leśnego przed zabudową;
- 2) kształtowanie regularnej linii i rytmizowanego układu zabudowy wolnostojącej;
- 3) przy zagospodarowaniu działek:
 - a) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych i garażowych w obowiązującej bądź stycznej linii zabudowy,
 - b) dopuszczenie traktowania obowiązującej lub stycznej linii zabudowy jako nieprzekraczalnych linii zabudowy w przypadku:
 - prowadzenia robót budowlanych, z wyłączeniem odbudowy, w budynkach, dla których przed wejściem planu w życie wydano ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę bądź dokonano zgłoszenia,
 - obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów lokalizowanych dla potrzeb budowy w granicach terenu budowy na czas określony w pozwoleniu na budowę oraz obiektów dopuszczonych w przestrzeniach publicznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) w ramach ochrony zasobów wód podziemnych zgromadzonych w Głównych Zbiornikach Wód Podziemnych wprowadza się:
 - a) nakaz objęcia terenów przeznaczonych pod zabudowę obsługą kanalizacji sanitarnej - na zasadach określonych w ust. 8 pkt 6,
 - b) nakaz przestrzegania zasad bezpiecznego nawożenia gleb i stosowania chemicznych środków ochrony roślin, w szczególności przez stosowanie racjonalnych dawek nawozów oraz właściwą technologię i terminy ich stosowania,
 - c) zakaz wylewania gnojowicy z wyjątkiem nawożenia użytkowanych gruntów rolnych;

- 2) w ramach kształtowania właściwych warunków klimatu akustycznego w środowisku:
 - a) wskazanie terenów podlegających ochronie akustycznej, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
 - b) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych lub organizacyjnych, ograniczających ponadnormatywne oddziaływanie ruchu drogowego;
 - 3) przeznaczenie nieużytkowanych rolniczo terenów nieurbanizowanych pod zalesienie;
 - 4) zakaz lokalizacji zabudowy na działkach leśnych;
 - 5) obowiązek ochrony terenów położonych w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich na zasadach określonych w rozporządzeniu nr 5/2003 Wojewody Łódzkiego z dnia 31 lipca 2003 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich;
 - 6) ochronę terenów położonych w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich na zasadach określonych w rozporządzeniu nr 5/2003 Wojewody Łódzkiego z dnia 31 lipca 2003 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, poprzez zakaz:
 - a) pozyskiwania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu,
 - b) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym,
 - c) likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych,
 - d) utrzymywania otwartych rowów ściekowych i zbiorników ściekowych.
4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:
- 1) brak w obszarze objętym planem obszarów przestrzeni publicznej, dla których sporządzenie planu jest obowiązkowe;
 - 2) system przestrzeni publicznych, które tworzą tereny:
 - a) dróg publicznych,
 - b) parkingu publicznego na przedpolu Lasu Łagiewnickiego;
 - 3) dla terenów wskazanych w pkt 2:
 - a) zakaz lokalizacji nośników reklamowych i szyldów,
 - b) zasady sytuowania obiektów budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w § 9 i § 12 oraz nakaz:
 - stosowania ujednoliconych stylistycznie form, kolorystyki i materiałów: nawierzchni (w szczególności chodników i miejsc postojowych), obiektów budowlanych i urządzeń technicznych (szafki energetyczne i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe, itp.),
 - kształtowania nawierzchni jezdni, ścieżek rowerowych i chodników w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym,
 - sytuowania nowych sieci infrastruktury technicznej i urządzeń technicznych wyłącznie jako podziemnych, z wyłączeniem słupów oświetleniowych.
5. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy ustala się:
- 1) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) wskaźniki intensywności zabudowy i wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej dla działek oraz parametry nowo wydzielanych działek budowlanych - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

- 1) brak określonych w przepisach odrębnych obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów;
- 2) dopuszczenie scalenia i podziału nieruchomości na wnioski oraz możliwości indywidualnego łączenia i ponownego podziału nieruchomości na działki gruntu, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518, 659, 805, 822, 906 i 1200), przy czym obowiązuje nakaz zachowania parametrów działek określonych w ustaleniach szczegółowych Rozdziału 3;
- 3) nakaz zapewnienia nieruchomościom powstałym w wyniku procedury scalania i podziału lub na skutek łączenia i ponownego podziału dostępu do drogi publicznej, zgodnie z ustaleniami planu lub zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) dopuszczenie niestosowania zapisanych w ustaleniach szczegółowych dla terenów parametrów dotyczących działek (wielkość, szerokość) przy dokonywaniu podziału działki, którego celem jest: wydzielenie dróg wewnętrznych oraz działek pod infrastrukturę techniczną, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych na obszarach:
 - a) korytarza ekologicznego,
 - b) lasów;
- 2) w zakresie lokalizacji ogrodzeń:
 - a) zakaz grodzenia korytarza ekologicznego,
 - b) zakaz lokalizacji nowych ogrodzeń na obszarze Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich w strefie 50 m od terenu lasu i zalesień;
- 3) nakaz zachowania obustronnych pasów i stref ochronnych od przewodów sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
 - a) zakaz nasadzeń drzew, fundamentowania budynków oraz wykonywania innych podziemnych części budowli, z wyłączeniem utwardzeń terenu z elementów łatwo rozbieralnych, w pasach ochronnych wynoszących:
 - dla przewodów wodociągowych o średnicy do 250 mm - o szerokości 3 m od rzutu przewodu,
 - dla przewodów kanalizacyjnych - o szerokości 5 m od rzutu przewodu,
 - b) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi i stanowisk pracy oraz składowisk wyrobów i materiałów lub maszyn i urządzeń budowlanych we wskazanych na rysunku planu strefach ochronnych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, wynoszących dla napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV 6 m od osi linii;
- 4) w przypadku likwidacji lub zmiany przebiegu sieci uzbrojenia terenu, o których mowa w pkt 3, zakazy dotyczące stref i pasów ochronnych nie obowiązują;
- 5) w przypadku lokalizacji na terenie nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązuje zakaz zabudowy i lokalizacji stałych naniesień w pasach ochronnych i strefach kontrolowanych, wyznaczanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez drogi publiczne zlokalizowane na terenach: 1KDGP, 2KDL, 3KDD, poprzez drogi wewnętrzne zlokalizowane na terenach: 4KDW i 5KDW oraz drogi wewnętrzne nieokreślone na rysunku planu, których lokalizacja jest dopuszczona na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) w zakresie wyposażenia w miejsca postojowe:

- a) nakaz wyposażenia w miejsca postojowe ze stanowiskami w ilości nie mniejszej niż:
 - dla budynków mieszkalnych lub mieszkań w budynkach mieszkalno-usługowych - 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny, z uwzględnieniem stanowisk w garażach,
 - dla części budynków przeznaczonych na usługi lub istniejących budynków usługowych - 4 ogólnodostępne stanowiska na każde 100 m² powierzchni obiektu usługowego,
 - 1 stanowisko na każdych 4 zatrudnionych w budynku,
- b) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów w liczbie nie mniejszej niż:
 - dla części budynków przeznaczonych na usługi lub istniejących budynków usługowych - 2 stanowiska na każde 100 m² powierzchni obiektu usługowego,
 - 2 stanowiska na każdych 5 zatrudnionych w budynku;
- 3) wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, a także przebudowę i rozbudowę istniejących sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) w granicach terenów przeznaczonych pod tę infrastrukturę oraz dróg publicznych i wewnętrznych,
 - b) w terenach o innym przeznaczeniu niż wymienione w lit. a w strefie 5 m od dróg wewnętrznych,
 - c) w sposób maksymalnie chroniący istniejącą szatę roślinną,
 - d) jako podziemnych, z wyłączeniem słupów oświetleniowych, szafek gazowych, złączy kablowych i słupowych stacji transformatorowych;
- 5) w zakresie systemu zaopatrzenia w wodę:
 - a) nakaz zaopatrzenia w wodę wszystkich obiektów budowlanych z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej zlokalizowanej w ulicach: Strykowskiej, Okólnej, Łodziańska i Bzury,
 - b) nakaz lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie systemu odprowadzania ścieków:
 - a) nakaz odprowadzania ścieków bytowych w oparciu o projektowaną miejską sieć kanalizacji sanitarnej, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - b) dopuszczenie budowy przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - c) do czasu objęcia nieruchomości obsługą miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszczenie budowy kanalizacji indywidualnej i gromadzenia ścieków bytowych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z zapewnieniem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do stacji zlewnej ścieków - z wyłączeniem obszarów niezainwestowanych, określonych na rysunku planu, na których obowiązuje zakaz gromadzenia ścieków bytowych w przydomowych zbiornikach bezodpływowych,
 - d) nakaz podłączenia do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej nieruchomości zabudowanych budynkami przeznaczonymi na stały bądź czasowy pobyt ludzi oraz likwidacji zbiorników bezodpływowych na tych nieruchomościach - nie później niż dwa lata od dnia przekazania nowo wybudowanej sieci kanalizacyjnej do eksploatacji,
 - e) zakaz wylewania nieczystości ciekłych na powierzchnię terenu oraz wprowadzania ich do gruntu, rowów, rzek, zbiorników wodnych i kanalizacji deszczowej,
 - f) dopuszczenie lokalizowania lokalnych przepompowni ścieków poza liniami rozgraniczającymi ulic,
 - g) nakaz stosowania urządzeń umożliwiających wykorzystanie na miejscu wód opadowych i roztopowych, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do gruntu na warunkach określonych w przepisach odrębnych, w celu ograniczenia ich odpływu do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
 - h) nakaz stosowania rozwiązań projektowych umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych, spływających z powierzchni szczelnych dachów, ulic i placów, przed ich odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,

- i) dopuszczenie budowy podczyszczalni ścieków;
- 7) w zakresie systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) nakaz zasilania w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia,
 - b) w przypadku przebudowy, modernizacji lub rozbudowy istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, nakaz realizacji jako podziemnej oraz przebudowy istniejącej na terenie 1E słupowej stacji transformatorowo-rozdzielczej 15/0,4 kV na wewnętrzną lub kontenerową,
 - c) nakaz lokalizacji nowych stacji transformatorowych SN/NN wyłącznie poza liniami rozgraniczającymi ulic;
- 8) w zakresie systemu zaopatrzenia w ciepło - dopuszczenie zaopatrzenia w ciepło ze źródeł wytwarzających energię cieplną z energii elektrycznej, gazu ziemnego, lekkiego oleju opałowego oraz odnawialnych paliw i nośników energii, a także innych źródeł posiadających certyfikat na „znak bezpieczeństwa ekologicznego” - z wyłączeniem systemów opartych o energię wiatru;
- 9) w zakresie systemu zaopatrzenia w gaz:
 - a) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z gazociągów rozdzielczych niskiego lub średniego ciśnienia istniejących w ulicach: Strykowskiej, Okólnej, Łodzianka i Bzury oraz projektowanego w ulicy zlokalizowanej na terenie 5KDW,
 - b) nakaz lokalizacji szafek gazowych otwieranych na zewnątrz w linii ogrodzeń;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w infrastrukturę telekomunikacyjną - w przypadku przebudowy i modernizacji istniejących napowietrznych linii telekomunikacyjnych lub budowy nowych linii, nakaz realizacji jako podziemnych.

9. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się dopuszczenie:

- 1) użytkowania terenów pełniących inne funkcje niż określone w planie w sposób dotychczasowy do czasu realizacji ustaleń planu, bez prawa do utrwalania lub rozbudowy tych funkcji;
- 2) użytkowania obiektów budowlanych, dla których przed wejściem planu w życie wydano ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę bądź dokonano zgłoszenia, z możliwością dokonywania ich remontu i modernizacji, a przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, odbudowy i zmian sposobu użytkowania zgodnych z ustaleniami szczegółowymi.

10. W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy ustala się wysokość stawki procentowej służącej określeniu tej opłaty dla wszystkich terenów określonych w planie - 30%.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 6. 1. Dla terenu 1MNR wprowadza się ustalenia szczegółowe, wskazane w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna rezydencjonalna;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi podstawowe w formie lokali użytkowych wydzielonych w budynku mieszkalnym zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) drogi wewnętrzne.

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

- 1) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) powierzchnia działki w zakresie od 2000 do 5000 m²,

- b) szerokość frontu działki wzdłuż pasa drogowego nie mniejsza niż 30 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - od 58° do 90°;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na działkach niespełniających warunków określonych w pkt 1, powstałych przed wejściem planu w życie oraz na działkach powstałych w wyniku wydzielenia wyznaczonych w planie dróg;
- 3) w zakresie linii zabudowy:
- a) sytuowanie w obowiązującej linii zabudowy nie mniej niż 70% płaszczyzny zewnętrznej ściany budynku,
 - b) zakaz odbudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków znajdujących się częściowo lub w całości poza obszarem wyznaczonym przez linie zabudowy, dla których przed wejściem planu w życie wydano ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę bądź dokonano zgłoszenia;
- 4) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy działki nie większy niż 20%,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy działki nie większy niż 0,3,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki nie mniejszy niż 80%;
- 5) ograniczenie sytuowania budynków mieszkalnych do wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w granicach działki budowlanej;
- 6) w zakresie parametrów kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy nie większą niż:
 - 8 m - maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne dla budynków mieszkalnych i dla istniejących w dniu wejścia planu w życie budynków inwentarskich,
 - 5 m - jedna kondygnacja nadziemna dla budynków gospodarczych i garaży,
 - b) powierzchnię wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych nie większą niż 150 m² na działce,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych w zakresie od 35° do 45° - taki sam dla każdej połaci w obrębie jednego dachu,
 - d) dopuszczenie zachowania wysokości i liczby kondygnacji oraz kształtu dachu w przypadku rozbudowy, przebudowy lub remontu budynków, dla których przed dniem wejścia planu w życie wydano ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę bądź dokonano zgłoszenia;
- 7) w zakresie materiałów wykończeniowych oraz kolorystyki:
- a) stosowanie na elewacjach:
 - nie więcej niż łącznie trzech barw oraz dwóch materiałów okładzin zewnętrznych w ramach jednej działki budowlanej,
 - tynków w odcieniach bieli lub w pastelowych odcieniach beżów, żółci lub szarości,
 - materiałów naturalnych, jak kamień i drewno oraz cegły ceramicznej - w kolorze naturalnym,
 - b) stosowanie na dachach:
 - dachówki ceramicznej, dachówki cementowej, blachodachówki lub pokryć bitumicznych imitujących dachówkę,
 - kolorystyki utrzymanej w odcieniach czerwieni i brązów, bliskich kolorowi wypalanej gliny;
- 8) zakaz stosowania:
- a) na elewacjach: okładzin z blachy lub tworzyw sztucznych,
 - b) na dachach: blachy trapezowej, blachy falistej lub poliwęglanu,
 - c) ogrodzeń (w tym bram) z betonowych elementów prefabrykowanych, blachy trapezowej lub falistej;

9) w zakresie ogrodzeń:

- a) lokalizację ogrodzeń frontowych w linii rozgraniczającej drogi, z dopuszczeniem wycofania ogrodzenia w przypadku potrzeby omińnięcia istniejących drzew lub urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych bądź żywopłotów,
- c) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń z siatki,
- d) dopuszczalne materiały: drewno, kamień, cegła ceramiczna i metal - w kolorystyce naturalnej,
- e) dopuszczalne parametry:
 - wysokość ogrodzenia od 1,5 m do 1,8 m,
 - maksymalna szerokość odstępów między elementami ogrodzenia - 0,1 m,
 - maksymalna średnica oczek w ogrodzeniach z siatki - 65 mm,
- f) w określonym na rysunku planu „obszarze zurbanizowanym objętym zakazem grodzenia”:
 - zakaz lokalizacji nowych ogrodzeń,
 - dopuszcza się lokalizację żywopłotów o wysokości do 2,5 m;

10) w zakresie nośników reklamowych i szyldów:

- a) dopuszczenie lokalizacji szyldów i reklam w formie tablic:
 - wyłącznie na elewacji lub w płaszczyźnie ogrodzenia,
 - przy zachowaniu jednakowej wielkości i kolorystyki tablic w obrębie jednej elewacji lub ogrodzenia,
 - przy zachowaniu powierzchni pojedynczej tablicy nie większej niż 1 m² oraz łącznej powierzchni tablic dla jednej nieruchomości nie większej niż 3 m²,
- b) dopuszczenie lokalizacji reklam w formie liter przestrzennych:
 - wyłącznie na elewacjach lub na dachach budynków,
 - o wysokości do 0,6 m,
- c) zakaz stosowania szyldów i reklam: w kolorystyce fluorescencyjnej, emitujących pulsujące lub fosforyzujące światło, podświetlaczy reklamowych typu panele diodowe, wielkoformatowe wyświetlacze ledowe oraz bannerów.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) ochronę akustyczną, jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, z wyłączeniem działań wynikających z potrzeb ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się dla nieruchomości podlegających procedurze scalenia i podziału:

- 1) nakaz zachowania parametrów działek zgodnie z ustaleniami ust. 3 pkt 1, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie wydzielania działek przeznaczonych pod drogi wewnętrzne, przy zachowaniu ich szerokości równej co najmniej 8 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej na działkach przeznaczonych pod drogi wewnętrzne.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej 2KDL;

- 2) dopuszczenie lokalizacji dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 8 m, z dopuszczeniem wydzielenia drogi wewnętrznej na terenach 1MNR i 2MNR wzdłuż linii rozgraniczającej między tymi terenami o łącznej szerokości nie mniejszej niż 8 m.

7. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu ustala się dopuszczenie użytkowania zabudowy zagrodowej powstałej przed dniem wejścia planu w życie do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, z dopuszczeniem prowadzenia robót budowlanych przy zachowaniu odpowiednich ustaleń określonych w ust. 3.

§ 7. 1. Dla terenów: 2MNR, 3MNR i 4MNR wprowadza się ustalenia szczegółowe, wskazane w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna rezydencjonalna;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi podstawowe w formie lokali użytkowych wydzielonych w budynku mieszkalnym zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MNR i 3MNR:
 - powierzchnia działki w zakresie od 2000 do 5000 m²,
 - szerokość frontu działki wzdłuż pasa drogowego nie mniejsza niż 30 m,
 - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - od 80° do 90°, z dopuszczeniem zachowania kąta 60° dla działek wydzielanych z nieruchomości, których granice w dniu wejścia planu w życie tworzyły z pasem drogowym kąt od 58° do 62°,
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MNR:
 - powierzchnia działki w zakresie od 1500 do 5000 m²,
 - szerokość frontu działki wzdłuż pasa drogowego nie mniejsza niż 24 m,
 - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - od 40° do 45° lub 90°;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na działkach niespełniających warunków określonych w pkt 1, powstałych przed wejściem planu w życie, na działkach powstałych w wyniku wydzielenia wyznaczonych w planie dróg oraz na działkach wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) w zakresie linii zabudowy:
 - a) nakaz sytuowania:
 - w obowiązującej linii zabudowy nie mniej niż 70% płaszczyzny zewnętrznej ściany budynku,
 - w stycznej linii zabudowy - elewacji frontowej budynku prostopadle do jednej z bocznych granic działki,
 - b) dla nieruchomości, dla których wyznaczono więcej niż jedną obowiązującą lub styczną linię zabudowy bądź wyznaczono jednocześnie i obowiązującą, i styczną linię zabudowy - dopuszczenie zastosowania się do jednej z nich, przy traktowaniu pozostałych jako nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - c) zakaz odbudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków znajdujących się częściowo lub w całości poza obszarem wyznaczonym przez linie zabudowy, dla których przed wejściem planu w życie wydano ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę bądź dokonano zgłoszenia;

- 4) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy działki nie większy niż:
 - 20% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej z usługami lokalnymi,
 - 40% dla istniejącej w dniu wejścia planu w życie zabudowy zagrodowej, usługowej i produkcyjnej,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy działki nie większy niż:
 - 0,4 dla działki niezabudowanej w dniu wejścia planu w życie,
 - 0,5 dla działki zabudowanej w dniu wejścia planu w życie,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki nie mniejszy niż:
 - 80% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej z usługami lokalnymi,
 - 50% dla istniejącej w dniu wejścia planu w życie zabudowy zagrodowej, usługowej i produkcyjnej;
- 5) ograniczenie sytuowania budynków mieszkalnych do wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w granicach działki budowlanej;
- 6) w zakresie parametrów kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy nie większą niż:
 - 9 m - maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne dla budynków mieszkalnych i dla istniejących w dniu wejścia planu w życie budynków usługowych, produkcyjnych i inwentarskich,
 - 5 m - jedna kondygnacja nadziemna dla budynków gospodarczych i garaży,
 - b) powierzchnię wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych nie większą niż 150 m² na działce,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych w zakresie od 35° do 45° - taki sam dla każdej połaci w obrębie jednego dachu,
 - d) dopuszczenie zachowania wysokości i liczby kondygnacji oraz kształtu dachu w przypadku rozbudowy, przebudowy lub remontu budynków, dla których przed dniem wejścia planu w życie wydano ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę bądź dokonano zgłoszenia;
- 7) w zakresie materiałów wykończeniowych oraz kolorystyki:
 - a) stosowanie na elewacjach:
 - nie więcej niż łącznie trzech barw oraz dwóch materiałów okładzin zewnętrznych w ramach jednej działki budowlanej,
 - tynków w odcieniach bieli lub w pastelowych odcieniach beżów, żółci lub szarości,
 - materiałów naturalnych, jak kamień i drewno oraz cegły ceramicznej - w kolorze naturalnym,
 - b) stosowanie na dachach:
 - dachówki ceramicznej, dachówki cementowej, blachodachówki lub pokryć bitumicznych imitujących dachówkę,
 - kolorystyki utrzymanej w odcieniach czerwieni i brązów, bliskich kolorowi wypalanej gliny;
- 8) zakaz stosowania:
 - a) na elewacjach: okładzin z blachy lub tworzyw sztucznych,
 - b) na dachach: blachy trapezowej, blachy falistej lub poliwęglanu,
 - c) w ogrodzeniach (w tym bramach): betonowych elementów prefabrykowanych, blachy trapezowej lub falistej;
- 9) w zakresie ogrodzeń:

- a) lokalizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających lub granicach działek ewidencyjnych, z dopuszczeniem wycofania ogrodzenia w przypadku potrzeby ominięcia istniejących drzew oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych bądź żywopłotów,
- c) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń z siatki,
- d) dopuszczalne materiały: drewno, kamień, cegła ceramiczna i metal - w kolorystyce naturalnej,
- e) dopuszczalne parametry:
 - wysokość ogrodzenia od 1,5 m do 1,8 m,
 - maksymalna szerokość odstępów między elementami ogrodzenia - 0,1 m,
 - maksymalna średnica oczek w ogrodzeniach z siatki - 65 mm;

10) w zakresie nośników reklamowych i szyldów:

- a) dopuszczenie lokalizacji szyldów i reklam w formie tablic:
 - wyłącznie na elewacji lub w płaszczyźnie ogrodzenia,
 - przy zachowaniu jednakowej wielkości i kolorystyki tablic w obrębie jednej elewacji lub ogrodzenia,
 - przy zachowaniu powierzchni pojedynczej tablicy nie większej niż 1 m² oraz łącznej powierzchni tablic dla jednej nieruchomości nie większej niż 3 m²,
- b) dopuszczenie lokalizacji reklam w formie liter przestrzennych:
 - wyłącznie na elewacjach lub na dachach budynków,
 - o wysokości do 0,6 m,
- c) zakaz stosowania szyldów i reklam: w kolorystyce fluorescencyjnej, emitujących pulsujące lub fosforyzujące światło, podświetlaczy reklamowych typu panele diodowe, wielkoformatowe wyświetlacze ledowe oraz bannerów.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) ochronę akustyczną, jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone w przepisach odrębnych;
- 2) nakaz maksymalnego zachowania istniejących drzew.

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

- 1) nakaz zachowania parametrów działek zgodnie z ustaleniami ust. 3 pkt 1, z zastrzeżeniem pkt 2 i 4;
- 2) dopuszczenie wydzielania działek przeznaczonych pod drogi wewnętrzne, przy zachowaniu ich szerokości równej co najmniej 8 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej na działkach przeznaczonych pod drogi wewnętrzne;
- 4) dopuszczenie wydzielania działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej, przy zachowaniu ich powierzchni równej co najmniej 80 m².

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:
 - a) 2MNR - z dróg publicznych: 2KDL i 3KDD oraz z drogi wewnętrznej 4KDW,
 - b) 3MNR - z drogi publicznej 3KDD oraz z dróg wewnętrznych 4KDW i 5KDW,
 - c) 4MNR - z dróg publicznych: 1KDGP (poprzez drogę serwisową), 3KDD oraz z drogi wewnętrznej 5KDW;

- 2) dopuszczenie lokalizacji dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 8 m, z dopuszczeniem wydzielania drogi wewnętrznej na terenach 1MNR i 2MNR wzdłuż linii rozgraniczającej między tymi terenami o łącznej szerokości nie mniejszej niż 8 m.

7. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu ustala się dopuszczenie:

- 1) użytkowania zabudowy zagrodowej oraz obiektów usługowych i produkcyjnych, powstałych przed dniem wejścia planu w życie, z dopuszczeniem prowadzenia robót budowlanych - z wyłączeniem odbudowy - przy zachowaniu odpowiednich ustaleń określonych w ust. 3, do czasu zmiany sposobu ich użytkowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie;
- 2) obsługi terenu 4MNR poprzez istniejące zjazdy z ulicy na terenie 1KDGP, do czasu realizacji drogi serwisowej w pasie drogowym tej ulicy.

§ 8. 1. Dla terenu 5MNR wprowadza się ustalenia szczegółowe, wskazane w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna rezydencjonalna;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające - usługi podstawowe w formie lokali użytkowych wydzielonych w budynku mieszkalnym zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działki wzdłuż pasa drogowego nie mniejsza niż 30 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - 40° lub 90° z tolerancją 2°;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na działkach niespełniających warunków określonych w pkt 1, powstałych przed wejściem planu w życie oraz na działkach powstałych w wyniku wydzielenia wyznaczonych w planie dróg;
- 3) w zakresie linii zabudowy - nakaz sytuowania w stycznej linii zabudowy elewacji frontowej budynku prostopadle do jednej z bocznych granic działki;
- 4) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy działki nie większy niż 20%,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy działki nie większy niż 0,5,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki nie mniejszy niż:
 - 80% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej z usługami lokalnymi,
 - 50% dla istniejącej w dniu wejścia planu w życie zabudowy usługowej;
- 5) ograniczenie sytuowania budynków mieszkalnych do wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w granicach działki budowlanej;
- 6) w zakresie parametrów kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy nie większą niż:
 - 9 m - maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne dla budynków mieszkalnych i dla istniejących w dniu wejścia planu w życie budynków usługowych,
 - 5 m - jedna kondygnacja nadziemna dla budynków gospodarczych i garaży,
 - b) kąt nachylenia połączeń dachowych:

- dla budynków mieszkalnych i dla istniejących w dniu wejścia planu w życie budynków usługowych - w zakresie od 35° do 45° - taki sam dla każdej połaci w obrębie jednego dachu,
 - dla istniejących w dniu wejścia planu w życie obiektów stacji paliw - do 12° lub w zakresie od 35° do 45° - taki sam dla każdej połaci w obrębie jednego dachu,
- c) dopuszczenie zachowania wysokości i liczby kondygnacji oraz kształtu dachu w przypadku rozbudowy, przebudowy lub remontu budynków, dla których przed dniem wejścia planu w życie wydano ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę bądź dokonano zgłoszenia;
- 7) w zakresie materiałów wykończeniowych oraz kolorystyki budynków mieszkalnych:
- a) stosowanie na elewacjach:
 - nie więcej niż łącznie trzech barw oraz dwóch materiałów okładzin zewnętrznych w ramach jednej działki budowlanej,
 - tynków w odcieniach bieli lub w pastelowych odcieniach beżów, żółcieni lub szarości,
 - materiałów naturalnych, jak kamień i drewno oraz cegły ceramicznej - w kolorze naturalnym,
 - b) stosowanie na dachach:
 - dachówki ceramicznej, dachówki cementowej, blachodachówki lub pokryć bitumicznych imitujących dachówkę,
 - kolorystyki utrzymanej w odcieniach czerwieni i brązów, bliskich kolorowi wypalanej gliny;
- 8) zakaz stosowania:
- a) na elewacjach: okładzin z blachy lub tworzyw sztucznych - z wyłączeniem obiektów istniejącej stacji paliw,
 - b) na dachach: blachy trapezowej, blachy falistej lub poliwęglanu,
 - c) ogrodzeń (w tym bram) z betonowych elementów prefabrykowanych, blachy trapezowej lub falistej;
- 9) w zakresie ogrodzeń:
- a) lokalizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających lub granicach działek ewidencyjnych, z dopuszczeniem wycofania ogrodzenia w przypadku potrzeby omięcia istniejących drzew oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych lub żywopłotów,
 - c) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń z siatki,
 - d) dopuszczalne materiały: drewno, kamień, cegła ceramiczna i metal - w kolorystyce naturalnej,
 - e) dopuszczalne parametry:
 - wysokość ogrodzenia od 1,5 m do 1,8 m,
 - maksymalna szerokość odstępów między elementami ogrodzenia - 0,1 m,
 - maksymalna średnica oczek w ogrodzeniach z siatki - 65 mm;
- 10) w zakresie nośników reklamowych i szyldów:
- a) dopuszczenie lokalizacji szyldów i reklam w formie tablic:
 - wyłącznie na elewacji lub w płaszczyźnie ogrodzenia,
 - przy zachowaniu jednakowej wielkości i kolorystyki tablic w obrębie jednej elewacji lub ogrodzenia,
 - przy zachowaniu powierzchni pojedynczej tablicy nie większej niż 1 m² oraz łącznej powierzchni tablic dla jednej nieruchomości nie większej niż 3 m²,
 - b) dopuszczenie lokalizacji reklam w formie liter przestrzennych:
 - wyłącznie na elewacjach lub na dachach budynków,

- o wysokości do 0,6 m,

- c) zakaz stosowania szyldów i reklam: w kolorystyce fluorescencyjnej, emitujących pulsujące lub fosforyzujące światło, podświetlaczy reklamowych typu panele diodowe, wielkoformatowe wyświetlacze ledowe oraz bannerów.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) ochronę akustyczną, jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone w przepisach odrębnych;
- 2) nakaz maksymalnego zachowania istniejących drzew.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania, i podziału nieruchomości ustala się dla nieruchomości podlegających procedurze scalenia i podziału nakaz zachowania parametrów działek zgodnie z ustaleniami ust. 3 pkt 1.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej 1KDGP (poprzez drogę serwisową).

7. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu ustala się, do czasu zmiany zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie:

- 1) dopuszczenie użytkowania budynków usługowych i stacji paliw powstałych przed dniem wejścia planu w życie, z dopuszczeniem prowadzenia robót budowlanych - z wyłączeniem odbudowy - przy zachowaniu odpowiednich ustaleń określonych w ust. 3;
- 2) dopuszczenie obsługi terenu poprzez istniejący zjazd z ulicy na terenie 1KDGP z wyjazdem na teren 1KS;
- 3) dla nieruchomości kontynuujących działalność stacji paliw istniejącej w dniu wejścia planu w życie:
 - a) nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapobiegających zanieczyszczeniu gleby substancjami ropopochodnymi,
 - b) nakaz oczyszczania wód opadowych i roztopowych odprowadzanych z uszczelnionych powierzchni istniejącej stacji paliw przed ich wprowadzeniem do kanalizacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) nakaz prowadzenia monitoringu szczelności urządzeń stacji paliw i innych obiektów związanych z obsługą pojazdów oraz stanu i zawartości zanieczyszczeń w wodach podziemnych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji nośnika reklamowego w formie totemu reklamowego związanego z działalnością istniejącej stacji paliw, w tym podświetlaczy reklamowych typu panele diodowe i wielkoformatowe wyświetlacze ledowe, przy zachowaniu warunków:
 - a) nie więcej niż jeden totem na nieruchomości,
 - b) wysokość całkowita totemu do 10 m,
 - c) całkowita powierzchnia reklam umieszczonych na totemie nie większa niż 6 m².

§ 9. 1. Dla terenu 1KS wprowadza się ustalenia szczegółowe, wskazane w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. Ustala się przeznaczenie terenu - parking publiczny.

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

- 1) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki wzdłuż pasa drogowego nie mniejsza niż 10 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - 45° lub 90° z tolerancją 2°;
- 2) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy działki nie większy niż 5%,

- b) wskaźnik intensywności zabudowy działki nie większy niż 0,05,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki nie mniejszy niż 20%;
- 3) w zakresie parametrów kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy nie większą niż 5 m - jedna kondygnacja nadziemna,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych - do 12° lub w zakresie od 35° do 45° - taki sam dla każdej połaci w obrębie jednego dachu;
- 4) w zakresie materiałów wykończeniowych oraz kolorystyki:
- a) budynku toalety publicznej:
 - stosowanie na elewacjach materiałów naturalnych, jak kamień i drewno oraz cegły ceramicznej - w kolorze naturalnym lub metalu w kolorze RAL 7016 oraz tynków w odcieniach bieli lub w pastelowych odcieniach beżów, żółci lub szarości, bliskich kolorom materiałów naturalnych,
 - stosowanie na dachach stromych: dachówki ceramicznej, dachówki cementowej, blachodachówki lub pokryć bitumicznych imitujących dachówkę - w kolorystyce utrzymanej w odcieniach czerwieni i brązów bliskich kolorowi wypalanej gliny,
 - stosowanie na dachach płaskich pokryć bitumicznych w kolorze grafitowym,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych służących celom rekreacyjno-wypoczynkowym (wiata, zadaszenie, altana leśna) - stosowanie materiałów naturalnych, takich jak: drewno, metal, kamień oraz cegły ceramicznej - w kolorystyce naturalnej,
 - c) altan śmietnikowych - wykonanie w konstrukcji stalowej o formie współczesnej, z przęsłami wypełnionymi panelami z siatki stalowej typu mesh lub stalowymi lamelami, w kolorze naturalnym stali lub w kolorze RAL 7019;
- 5) w zakresie ogrodzeń:
- a) dopuszczenie lokalizacji ogrodzenia ażurowego bądź żywopłotu w linii rozgraniczającej terenu z terenem 1ZL o wysokości do 0,8 m, z dopuszczeniem jego wycofania w przypadku potrzeby ominięcia istniejących drzew lub urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszczalne materiały: kamień i cegła ceramiczna w kolorystyce naturalnej lub metal w kolorze RAL 7016 lub ciemnym zielonym;
- 6) dopuszczenie lokalizowania tablic informacyjnych i edukacyjnych, związanych z funkcjonowaniem lasu:
- a) w formie wolnostojącej,
 - b) przy zachowaniu jednakowej wielkości tablic, przy czym powierzchnia pojedynczej tablicy nie większa niż 3 m²,
 - c) o wysokości nie większej niż 2,5 m,
 - d) z wyłączeniem tablic: w kolorystyce fluorescencyjnej, emitujących pulsujące lub fosforyzujące światło, podświetlaczy reklamowych typu panele diodowe oraz wielkoformatowe wyświetlacze ledowe.
4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
- 1) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych z wyłączeniem działań wynikających z potrzeb ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
 - 2) nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapobiegających zanieczyszczeniu gleby substancjami ropochodnymi.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:
- 1) organizację terenu jako przestrzeni ogólnodostępnej;
 - 2) lokalizację miejsc odpoczynku i rekreacji w formie tymczasowych obiektów budowlanych, takich jak: altany, wiata i zadaszenia;

3) wykonanie trwałej nawierzchni miejsc postojowych oraz dojazdów.

6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania, i podziału nieruchomości ustala się dla nieruchomości podlegających procedurze scalenia i podziału:

- 1) nakaz zachowania parametrów działek zgodnie z ustaleniami ust. 3 pkt 1;
- 2) dopuszczenie wydzielania działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej, przy zachowaniu ich powierzchni równej co najmniej 80 m².

7. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu ustala się dopuszczenie użytkowania obiektów budowlanych powstałych przed dniem wejścia planu w życie (pawilon i zadaszenia) do czasu realizacji nowego zagospodarowania obiektami budowlanymi służącymi celom rekreacyjno-wypoczynkowym, z zakazem odbudowy, rozbudowy i nadbudowy.

8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej IKDGP poprzez zjazd na zasadzie prawoskrętów;
- 2) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10 stanowisk na terenie;
- 3) nakaz oczyszczania wód opadowych i roztopowych odprowadzanych z uszczelnionych powierzchni parkingu przed ich wprowadzeniem do kanalizacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. 1. Dla terenu 1E wprowadza się ustalenia szczegółowe, wskazane w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. Ustala się przeznaczenie terenu - urządzenia elektroenergetyczne.

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

- 1) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 55 m²,
 - b) szerokość frontu działki wzdłuż pasa drogowego nie mniejsza niż 5 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - od 30° do 90°;
- 2) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy działki nie większy niż 50%,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy działki nie większy niż 0,5,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki nie mniejszy niż 40%;
- 3) w zakresie parametrów kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy nie większą niż 3,5 m - jedna kondygnacja nadziemna,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych w zakresie od 20° do 45° - taki sam dla każdej połaci w obrębie jednego dachu;
- 4) w zakresie materiałów wykończeniowych oraz kolorystyki:
 - a) stosowanie na elewacjach:
 - nie więcej niż łącznie trzech barw oraz dwóch materiałów okładzin zewnętrznych w ramach jednej działki budowlanej,
 - tynków w odcieniach bieli lub w pastelowych odcieniach beżów, żółci lub szarości,
 - materiałów naturalnych, jak kamień i drewno oraz cegły ceramicznej - w kolorze naturalnym,
 - b) stosowanie na dachach:
 - dachówki ceramicznej, dachówki cementowej, blachodachówki lub pokryć bitumicznych imitujących dachówkę,

- kolorystyki utrzymanej w odcieniach czerwieni i brązów, bliskich kolorowi wypalanej gliny;

5) zakaz stosowania:

- a) na elewacjach: okładzin z blachy lub tworzyw sztucznych,
- b) na dachach: blachy trapezowej, blachy falistej lub poliwęglanu,
- c) ogrodzeń (w tym bram) z betonowych elementów prefabrykowanych, blachy trapezowej lub falistej;

6) w zakresie ogrodzeń:

- a) lokalizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających lub granicach działek ewidencyjnych, z dopuszczeniem wycofania ogrodzenia w przypadku potrzeby ominięcia istniejących drzew oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych lub żywopłotu,
- c) dopuszczalne materiały: drewno, kamień, cegła ceramiczna i metal - w kolorystyce naturalnej,
- d) dopuszczalne parametry:
 - wysokość ogrodzenia od 1,5 m do 1,8 m,
 - maksymalna szerokość odstępów między elementami ogrodzenia - 0,1 m,
 - maksymalna średnica oczek w ogrodzeniach z siatki - 65 mm;

7) w zakresie nośników reklamowych, szyldów i tablic informacyjnych:

- a) zakaz lokalizacji reklam,
- b) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych i szyldów w formie tablic:
 - wyłącznie na elewacji lub w płaszczyźnie ogrodzenia,
 - przy zachowaniu łącznej powierzchni tablic nie większej niż 1 m²,
- c) zakaz stosowania tablic informacyjnych i szyldów: w kolorystyce fluorescencyjnej, emitujących pulsujące lub fosforyzujące światło, podświetlaczy reklamowych typu panele diodowe, wielkoformatowe wyświetlacze ledowe oraz bannerów.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się dla nieruchomości podlegających procedurze scalenia i podziału nakaz zachowania parametrów działek zgodnie z ustaleniami ust. 3 pkt 1.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, i infrastruktury technicznej ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej 2KDL.

§ 11. 1. Dla terenu 1ZL wprowadza się ustalenia szczegółowe, wskazane w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. Ustala się przeznaczenie terenu - lasy i zalesienia.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się zakaz:

1) lokalizacji ogrodzeń, z wyłączeniem:

- a) tymczasowych ogrodzeń z siatki leśnej, służących gospodarce leśnej,
- b) tymczasowych ogrodzeń z siatki metalowej o maksymalnej średnicy oczek 65 mm lub z siatki leśnej, służących zabezpieczeniu terenu budowy realizowanej na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę wydanej przed wejściem planu w życie bądź na podstawie zgłoszenia dokonanego przed wejściem planu w życie,
- c) granic gruntów zabudowanych, na których zrealizowano budowę na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę wydanej przed wejściem planu w życie bądź na podstawie zgłoszenia dokonanego przed wejściem planu w życie, przy czym nakazuje się zachowanie warunków:
 - stosowania ogrodzeń ażurowych lub żywopłotów,

- dopuszczalne materiały: drewno, kamień, cegła ceramiczna i metal - w kolorystyce naturalnej,
- wysokość ogrodzenia od 1,5 m do 1,8 m,
- maksymalna szerokość odstępów między elementami ogrodzenia - 0,1 m,
- maksymalna średnica oczek w ogrodzeniach z siatki - 65 mm;

2) lokalizowania szyldów i nośników reklamowych.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) lokalizację korytarza ekologicznego na działce ewidencyjnej nr 2 (obręb B-18);
- 2) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych z wyjątkiem przypadku budowy określonego w ust. 7 pkt 2 oraz działań wynikających z potrzeb ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 3) w gospodarce leśnej, w tym przy zalesianiu:
 - a) nakaz dążenia do tworzenia drzewostanów zróżnicowanych gatunkowo i wiekowo, o składzie gatunkowym dostosowanym do lokalnych warunków siedliskowych, przy czym obowiązuje nakaz stosowania gatunków rodzimych,
 - b) preferencję dla odnowień samoistnych, powstających w drodze sukcesji ekologicznej,
 - c) nakaz ukształtowania określonej w planie ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich tzw. pełnej strefy skraju lasu;
- 4) zakaz eksploatacji istniejących dzikich wyrobisk surowców mineralnych z nakazem ich rekultywacji przez zalesienie.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się zakaz budowy nowych obiektów budowlanych oraz tymczasowych obiektów budowlanych.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, i infrastruktury technicznej ustala się zakaz budowy nowych budowli i obiektów liniowych nie związanych z gospodarką leśną.

7. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu ustala się do czasu zmiany zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie:

- 1) dopuszczenie kontynuacji gospodarki rolnej prowadzonej przed dniem wejścia planu w życie oraz przeznaczenia pod uprawy rolne działek niezalesionych;
- 2) dopuszczenie likwidacji drzew rosnących w obrysie obiektów budowlanych budowanych na podstawie wydanych przed dniem wejścia planu w życie ostatecznych decyzji o pozwoleniu na budowę bądź dokonanego zgłoszenia;
- 3) dopuszczenie użytkowania obiektów budowlanych, dla których przed dniem wejścia planu w życie wydano ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę bądź dokonano zgłoszenia z dopuszczeniem:
 - a) prowadzenia robót budowlanych niewymagających nowego pozwolenia na budowę,
 - b) użytkowania istniejących dróg wewnętrznych w czasie niezbędnym do obsługi istniejących działek budowlanych,
 - c) realizacji dojazdów i infrastruktury technicznej w zakresie i czasie niezbędnym do obsługi istniejących działek budowlanych;
- 4) dopuszczenie remontu i przebudowy dróg oraz obiektów infrastruktury technicznej, powstałych przed dniem wejścia planu w życie.

§ 12. 1. Dla terenów 1KDGP, 2KDL, 3KDD, 4KDW i 5KDW wprowadza się ustalenia szczegółowe, wskazane w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) dla terenu 1KDGP - ulica główna ruchu przyspieszonego;

- 2) dla terenu 2KDL - ulica lokalna;
- 3) dla terenu 3KDD - ulica dojazdowa;
- 4) dla terenów 4KDW i 5KDW - ulice wewnętrzne.

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

- 1) zakaz lokalizowania:
 - a) budynków i urządzeń niezwiązanych z gospodarką drogową i obsługą ruchu, z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych,
 - b) ogrodzeń w terenach dróg publicznych, z wyłączeniem związanych z funkcjonowaniem układu drogowego,
 - c) szyldów i nośników reklamowych, z wyłączeniem reklam umieszczonych na wiatkach przystankowych w miejscach do tego przeznaczonych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji kiosków ulicznych wyłącznie w postaci obiektów zespolonych z wiatą przystankową.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się zakaz likwidacji drzew, z wyłączeniem działań wynikających z przepisów odrębnych.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dla terenu 1KDGP (ul. Strykowska):
 - a) klasę GP - główna ruchu przyspieszonego,
 - b) przekrój ulicy: 2/2 - dwie jezdnie po dwa pasy ruchu,
 - c) północno - zachodnią linię rozgraniczającą zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) lokalizację części pasa drogowego o szerokości zmiennej od 0 m do 20,2 m, w tym:
 - drogi serwisowej,
 - ścieżki rowerowej, z dopuszczeniem ruchu rowerowego w drodze serwisowej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - e) zjazdy na tereny przyległe wyłącznie z drogi serwisowej,
 - f) skrzyżowanie z ulicą zlokalizowaną na terenie 3KDL na zasadzie prawoskrętów;
- 2) dla terenu 2KDL (ul. Okólna):
 - a) klasę L - lokalna,
 - b) przekrój ulicy: 1/2 - jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
 - c) południowo - zachodnią linię rozgraniczającą zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) lokalizację części pasa drogowego o szerokości zmiennej od 0 m do 3,8 m,
 - e) zakaz lokalizacji wiat przystanków komunikacji zbiorowej i kiosków ulicznych na odcinku wzdłuż korytarza ekologicznego oraz wzdłuż terenu 1MNR od korytarza ekologicznego do ul. Moskule (położonej poza granicami opracowania);
- 3) dla terenu 3KDD (ul. Łodzianka):
 - a) klasę D - dojazdowa,
 - b) dopuszczenie niewyodrębniania jezdni i chodników,
 - c) zachodnią linię rozgraniczającą oraz fragmenty wschodniej linii rozgraniczającej zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,8 m do 13,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) włączenie ulicy do drogi serwisowej zlokalizowanej w terenie 1KDGP;

- 4) dla terenu 4KDW (ul. Bzury):
- a) dopuszczenie niewyodrębniania jezdni i chodników,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających 6 m,
 - c) zakończenie ulicy placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla terenu 5KDW (ul. Projektowana):
- a) dopuszczenie niewyodrębniania jezdni i chodników,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,1 m do 10,8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zakończenie ulicy placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dopuszczenie lokalizacji dróg dla rowerów w liniach rozgraniczających dróg wymienionych w pkt 2-5, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do projektowanej kanalizacji deszczowej;
- 8) nakaz oczyszczania wód opadowych i roztopowych odprowadzanych z uszczelnionych powierzchni dróg przed ich wprowadzeniem do cieku otwartego, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu ustala się dopuszczenie zachowania istniejących w dniu wejścia planu w życie zjazdów z ul. Strykowskiej (teren 1KDGP) na tereny 4MNR, 5MNR i 1KS, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w § 7 ust. 7 pkt 2, § 8 ust. 7 pkt 2 i § 9 ust. 8 pkt 1.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi
Tomasz Kacprzak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PR POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC: STRYKOWSKIE



ARKUSZ NR 1

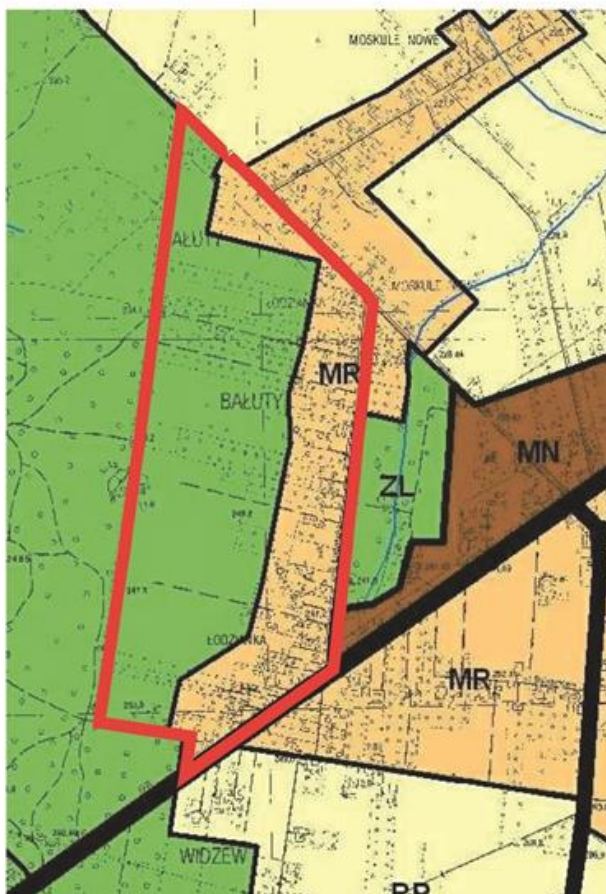
ZESTRZENIE DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA J, ŁODZIANKA I OKÓLNEJ, DO GRANICY LASU ŁA



ARKUSZ NR 2

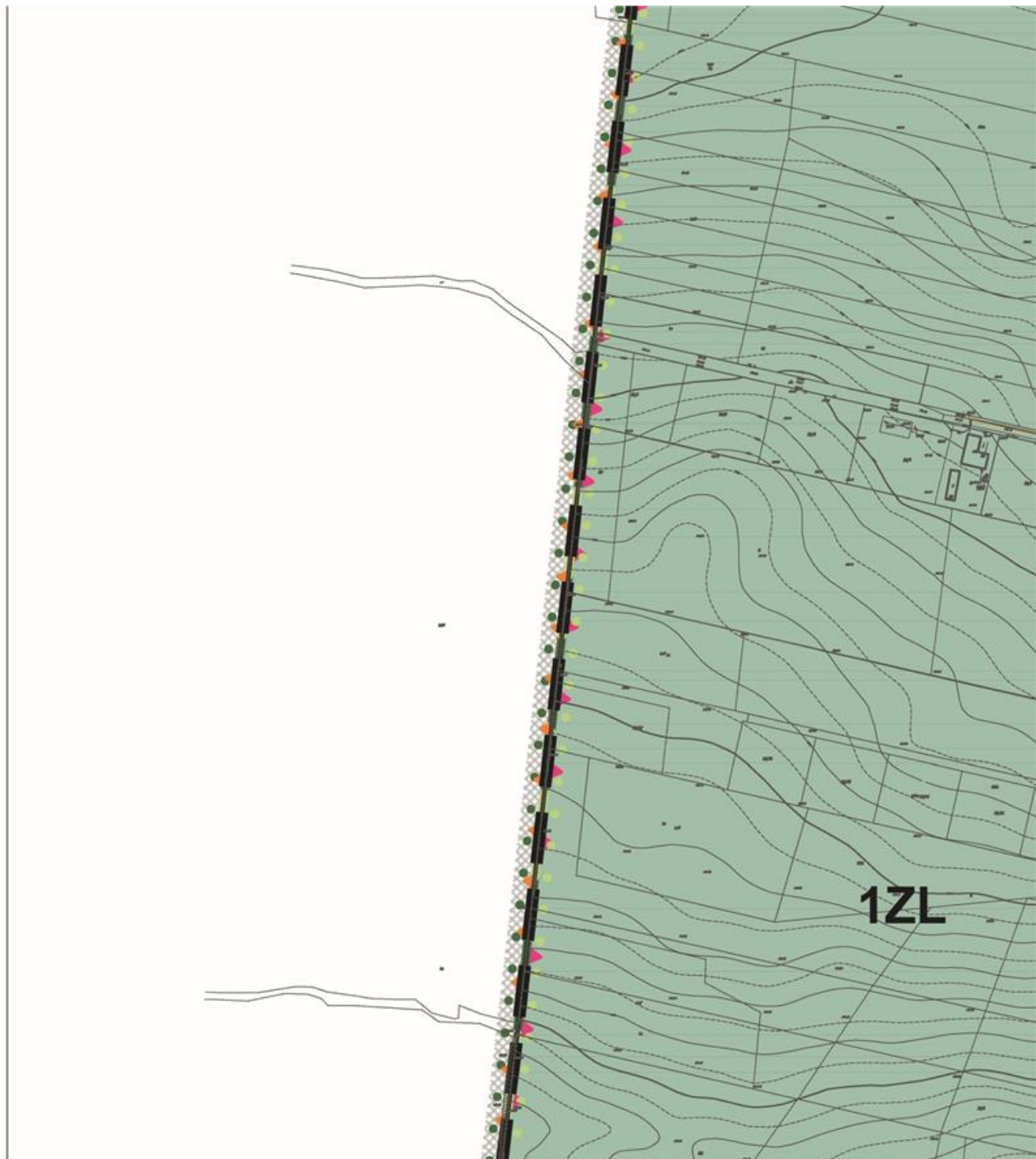
ŁÓDZI MAGIENICKIEGO

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁÓDZI
ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR XCIX/1826/10 Z DNIA 27 PAŹDZIERNIKA 2010 R.

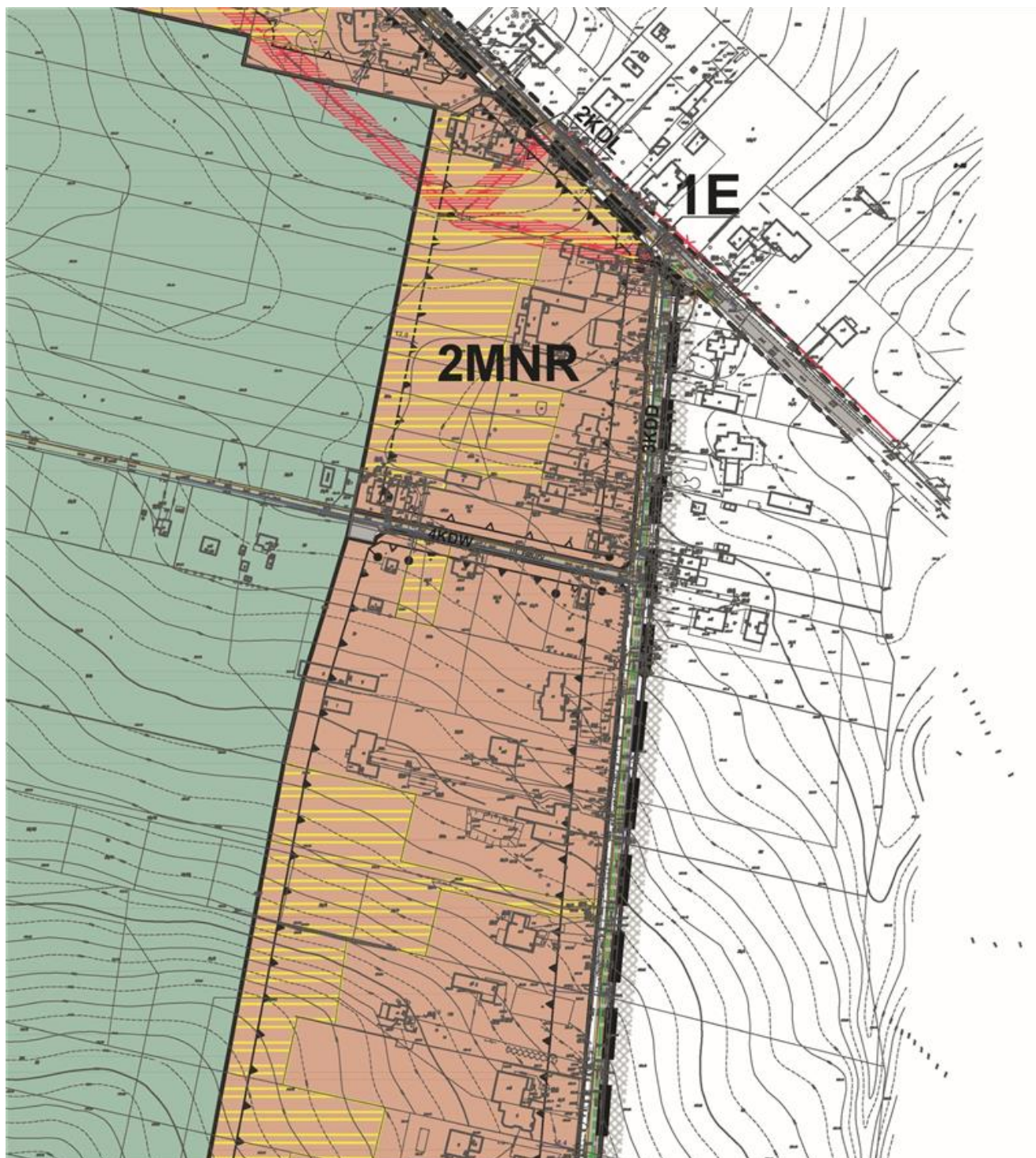


-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU
-  DROGI PUBLICZNE
-  TERENY O PRZEWADZILI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ REZYDENCJALNEJ
-  TERENY ZIELNI LEŚNEJ
-  TERENY LASÓW KOMUNALNYCH ORAZ ZALĘSIŃ ZWIĄZANYCH Z POWIĘKSZENIEM ISTNIĄCYCH KOMPLEKSÓW LEŚNYCH
-  TERENY UPRAW ROLNYCH

ARKUSZ NR 3



ARKUSZ NR 4



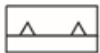
ARKUSZ NR 5

LEGENDA:**USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE:**

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY



OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY



STYCZNE LINIE ZABUDOWY



MIEJSCE ZMIANY LINII ZABUDOWY



ZWYMIAROWANIE LINII ROZGRANICZAJĄCYCH ULIC I LINII ZABUDOWY



OBSZARY ZURBANIZOWANE OBJĘTE ZAKAZEM GRODZENIA



OBSZARY NIEZAINWESTOWANE OBJĘTE ZAKAZEM GROMADZENIA ŚCIEKÓW W PRZYDOMOWYCH ZBIORNIKACH BEZODPŁYWOWYCH



TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ REZYDENCJONALEJ



TEREN PARKINGU PUBLICZNEGO



TEREN URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH



TEREN LASU I ZALESIEŃ



TEREN ULICY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO



TEREN ULICY LOKALNEJ



TEREN ULICY DOJAZDOWEJ



TERENY ULIC WEWNĘTRZNYCH

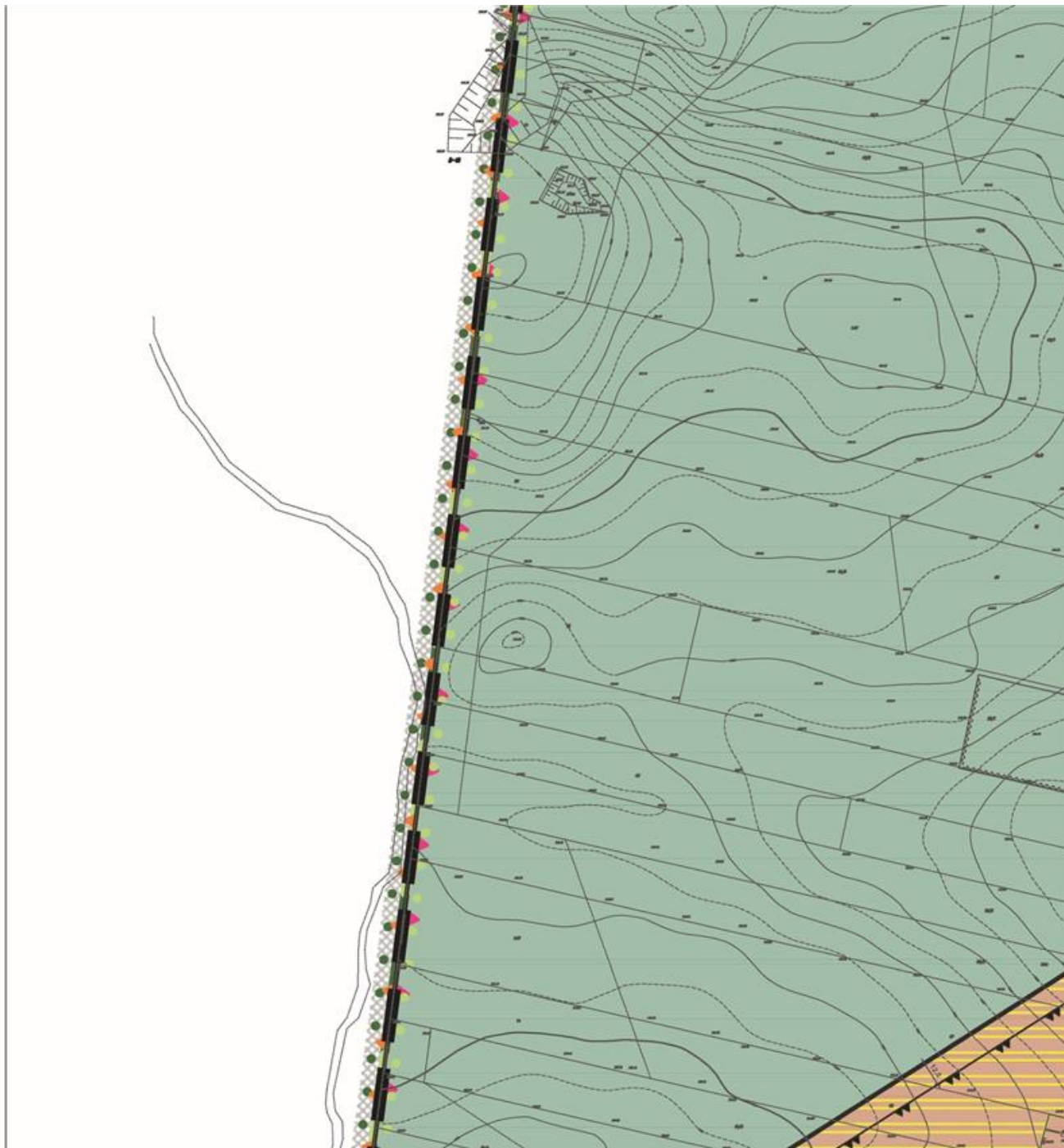
OZNACZENIA INFORMACYJNE:

GRANICA PARKU KRAJOBRAZOWEGO WZNIESIEŃ ŁÓDZKICH

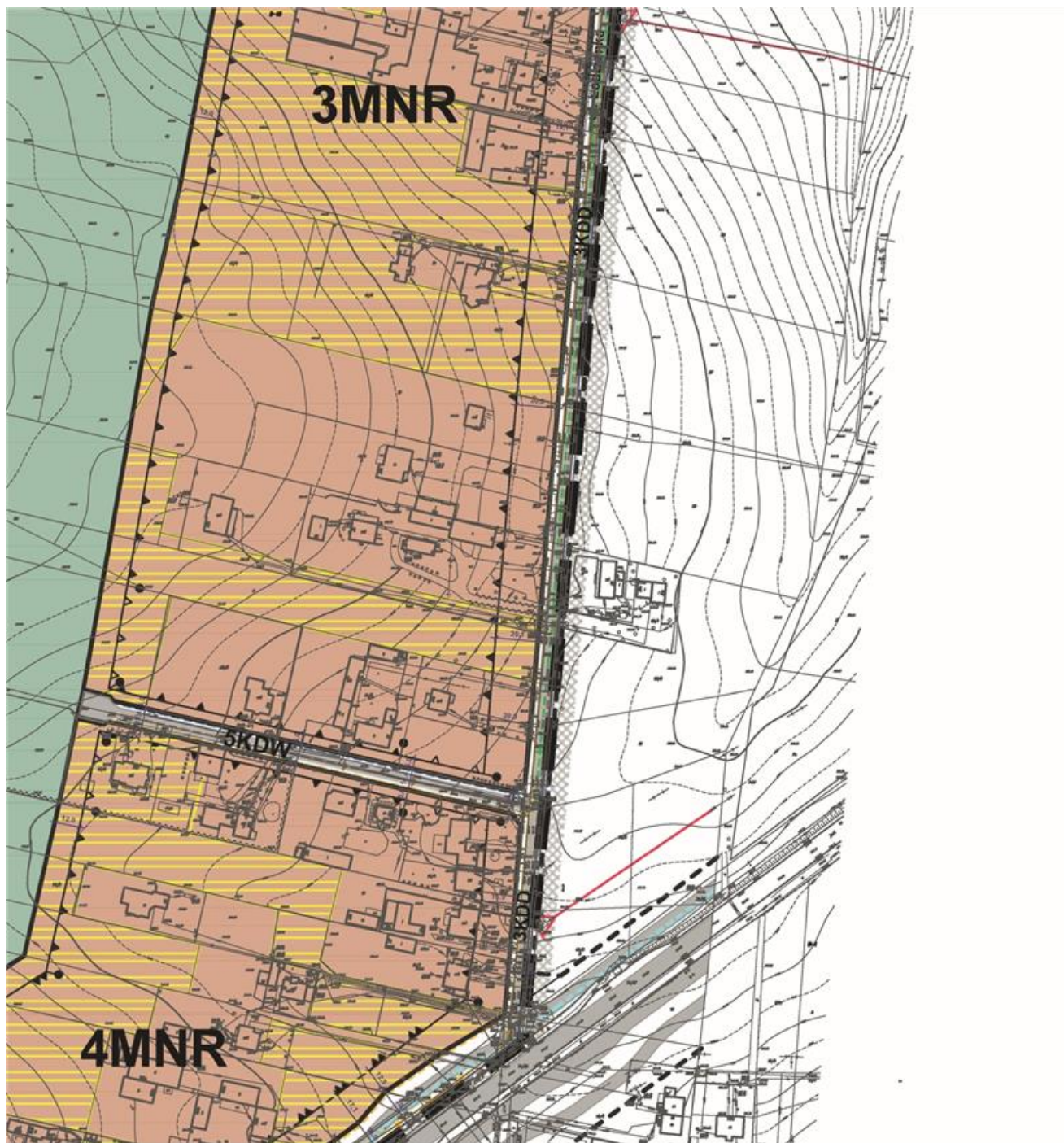


GRANICA OTULINY PARKU KRAJOBRAZOWEGO WZNIESIEŃ ŁÓDZKICH

ARKUSZ NR 6



ARKUSZ NR 7



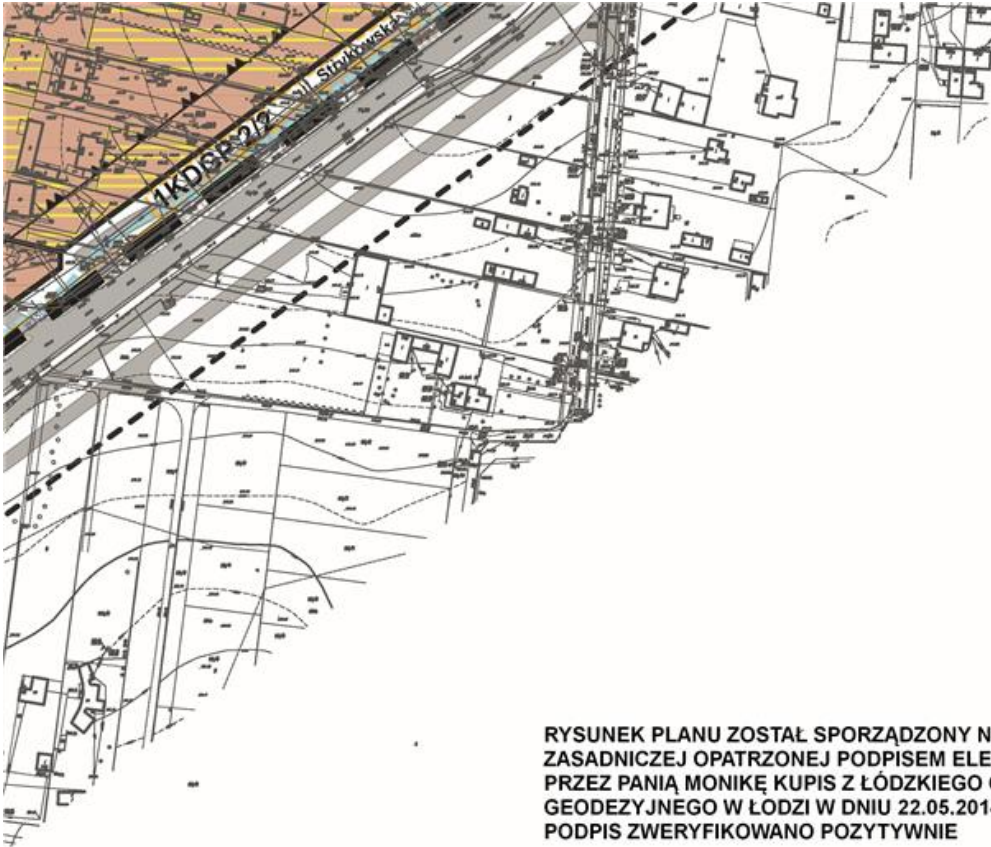
ARKUSZ NR 8

	GRANICA PROJEKTOWANEGO OBSZARU OCHRONY KRAJOBRAZU "WILANOWSKIEGO Z PRADOLINĄ ŁÓDZKI"
	GRANICA PROJEKTOWANEGO ZESPOŁU PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWEGO "NAD ŁAGIEWNICZANKĄ"
	KORYTARZ EKOLOGICZNY
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE ULIC ZNAJDUJĄCYCH SIĘ POZA OBSZAREM OBJĘTYM USTALENIAMI PLANU
	JEZDNIĘ
	PROPONOWANY PRZEBIEG ŚCIEŻKI ROWEROWEJ
	GRANICE I NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK
	ISTNIEJĄCE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA (15 kV)
	ISTNIEJĄCE STACJE TRANSFORMATOROWE 15/0,4 kV
	STREFA OCHRONNA ELEKTROENERGETYCZNEJ LINII ŚREDNIEGO NAPIĘCIA (15 kV)
	ISTNIEJĄCE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA (15 kV) DO SKABLOWANIA
	PROJEKTOWANE NAWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA (15 kV)
	PROJEKTOWANE KABLOWE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA (15 kV)
	ISTNIEJĄCE GAZOCIĄGI ŚREDNIEGO CIŚNIENIA (sc)
	ISTNIEJĄCE GAZOCIĄGI ŚREDNIEGO CIŚNIENIA (sc) DO LIKWIDACJI
	PROJEKTOWANE GAZOCIĄGI ŚREDNIEGO CIŚNIENIA (sc)
	ISTNIEJĄCY WODOCIĄG
	PROJEKTOWANY WODOCIĄG
	PROJEKTOWANY KANAŁ DESZCZOWY
	PROJEKTOWANY KANAŁ SANITARNY GRAWITACYJNY
	PROJEKTOWANY KANAŁ SANITARNY TŁOCZNY

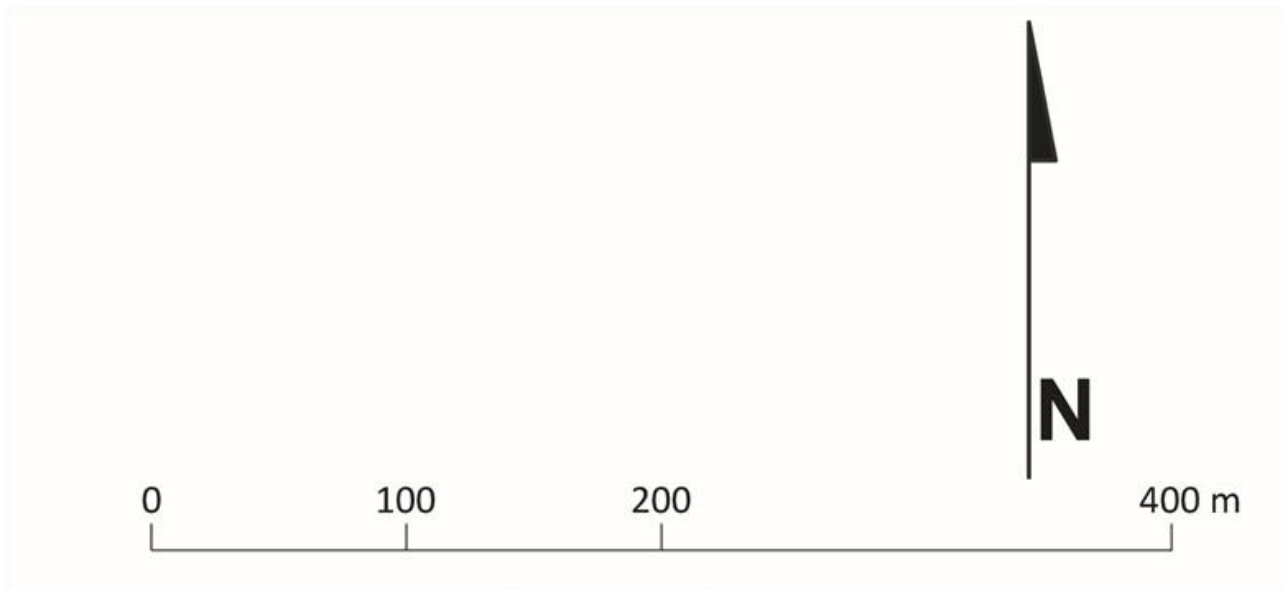
ARKUSZ NR 9



ARKUSZ NR 10



ARKUSZ NR 11



MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA W ŁODZI

94 - 016 Łódź, ul. Wileńska 53/55
tel. (42) 680-82-60, (42) 680-82-51 tel./fax (42) 680-82-52

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC:
STRYKOWSKIEJ, ŁODZIANKA I OKÓLNEJ, DO GRANICY LASU ŁAGIEWNICKIEGO

DYREKTOR PRACOWNI:	dr inż. arch. Robert Warsza
GŁÓWNY PROJEKTANT:	mgr inż. arch. Dagmara Meksa członek OIU z/s w Warszawie Nr WA - 407
ZESPÓŁ AUTORSKI:	
STRUKTURA PRZESTRZENNA:	stud. Maksymilian Stanek mgr Marcin Miłosz mgr inż. arch. Xymena Marcinkowska
KOMUNIKACJA:	mgr inż. Elżbieta Kabacińska
ENERG-GAZ-CO:	inż. Andrzej Zabawski
WOD-KAN:	mgr inż. Monika Meckier
OCHRONA ŚRODOWISKA:	mgr Barbara Wysmyk - Lamprecht stud. Natalia Kowalczyk
PRZEDMIOT RYSUNKU:	PROJEKT PLANU
skala 1:2000	Łódź, listopad 2014 r.

ARKUSZ NR 12

Załącznik nr 2
do uchwały nr V/86/15
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 21 stycznia 2015 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIASTA ŁÓDŹ
DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC: STRYKOWSKIEJ,
ŁODZIANKA I OKÓLNEJ, DO GRANICY LASU ŁAGIEWNICKIEGO**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Strykowskiej, Łodzianka, Okólnej, do granicy Lasu Łagiewnickiego był wykładany do publicznego wglądu dwukrotnie - w okresie od 1 do 31 października 2013 r. oraz od 29 lipca do 27 sierpnia 2014 r.

I. Pierwsze wyłożenie w okresie od 1 do 31 października 2013 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. od dnia 1 października do 22 listopada 2013 r. wpłynęły 142 uwagi. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 5469/VI/13 z dnia 12 grudnia 2013 r. rozpatrzył uwagi zgodnie z przywołanymi w wyjaśnieniach aktami prawnymi w ich brzmieniu na dzień 12 grudnia 2013 r. Pięć uwag zostało uwzględnionych w całości. W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Łodzi, Rada Miejska w Łodzi postanowiła przyjąć następujący sposób rozpatrzenia:

Uwagi nr 1-6, 8, 9, 11-13, 15-17, 25, 45, 46, 100, 101, 105, 142

- uwaga nr 1 wpłynęła 18 listopada 2013 r., uwagi nr 2-6 i 8 wpłynęły 20 listopada 2013 r., uwagi nr 9, 11-13, 15-17 wpłynęły 21 listopada 2013 r., uwagi nr 25, 45, 46 wpłynęły 22 listopada 2013 r., uwagi nr 100, 101, 105 wpłynęły 25 listopada 2013 r. (data nadania 22 listopada 2013 r.), uwaga nr 142 wpłynęła 28 listopada 2013 r. (data nadania 22 listopada 2013 r.),
- dotyczą:
 - Pan Krzysztof Strzelecki (uwaga nr 1), dz. 28/3, 28/4, obręb B-18,
 - Państwo Bożena i Ryszard Szymańscy (uwaga nr 2), dz.53, obręb B-18, cały plan,
 - Pani Małgorzata Andrzejewska - Psarska, Pan Maciej Psarski (uwaga nr 3), dz. 49/2, cały plan,
 - MAR Andrzejewski Sp. j. (uwaga nr 4), dz. 49/1, cały plan,
 - Pani Krystyna Obiedzińska (uwaga nr 5), dz. 9, 45, 46, obręb B-18, cały plan,
 - Państwo Teresa i Marek Andrzejewscy (uwaga nr 6), dz. 49/1, cały plan,
 - Pan Wojciech Pyjek (uwaga nr 8), dz. 27/2, obręb B-18,
 - Pan Dariusz Dokurno (uwaga nr 9), dz. 24, obręb B-18,
 - Pani Krystyna Dokurno (uwaga nr 11), dz. 24, obręb B-18,
 - Pani Apolonia Pazdyk (uwaga nr 12), dz. 24, obręb B-18,
 - Państwo Jacek i Aleksandra Borkowscy (uwaga nr 13), dz. 27/4, obręb B-18,
 - Pani Teresa Stroińska (uwaga nr 15), dz. 16, obręb B-18, cały plan,
 - Pan Paweł Drzewiecki (uwaga nr 16), dz.33/1, 32, obręb B-18,
 - Pan Stanisław Rochowczyk (uwaga nr 17), cały plan,
 - Pani Joanna Rudzińska (uwaga nr 25), dz. 17, obręb B-18,
 - Pani Barbara Mielcarek (uwaga nr 45), dz. 10, obręb B-18,
 - Pan Mariusz Bedyniak (uwaga nr 46), dz. 31/2,
 - Pan Jarosław Wężyk (uwaga nr 100), dz. 64/2, 65/3, obręb B-18,

Pan Tomasz Węzyk (uwaga nr 101), dz. 65/2, 66/2, obręb B-18,

Pani Mirosława Woźniak (uwaga 105), dz. 10, obręb B-18,

Pan Mirosław Miler (uwaga nr 142), dz. 55/2, 63, obręb B-18, cały plan.

Składający uwagi wnoszą o:

- 1) Odstąpienie od przeprowadzania przez teren nieruchomości przedmiotowej drogi publicznej, tzw. „ulicy lokalnej” (vide § 2 ust. 2 pkt 6 planu i następne) oznaczonej na stosownym rysunku symbolem 3KDL, a w konsekwencji o wykreślenie wszelkich zapisów tejże drogi dotyczących. Wniosek uzasadniają nadmierną ingerencją Miasta Łódź w prawa właścicielskie, co ma miejsce poprzez wytyczenie wskazanej drogi, polegającą w szczególności na pozbawieniu właściciela prawa do swobodnego i zgodnego z własną wolą dysponowania gruntem, narzucenia na właściciela obowiązku znoszenia pozbawienia go prawa własności, nałożenia na właściciela obowiązku de facto podziału nieruchomości w drodze wytyczenia wskazanej drogi publicznej oraz nałożenia na właściciela obowiązku poniesienia dodatkowych kosztów związanych z zapewnieniem obsługi komunikacyjnej (dodatkowe wjazdy) oraz szczególnie bezpieczeństwa posesji - plan w obecnym kształcie wyklucza bowiem (§ 3 ust. 9 pkt 2) możliwość stawiania jakichkolwiek ogrodzeń. W związku z powyższym posesje wnoszących uwagi, po uchwaleniu planu staną się łatwym łupem dla złodziei oraz osób chcących bez pozwolenia na niej przebywać, gdyż miasto Łódź domagając się wydzielenia terenu pod drogę równocześnie zakazuje ogrodzić działkę od strony tejże drogi, uniemożliwiając jakąkolwiek skuteczną ochronę własności przed osobami niepożądanymi.
- 2) Odstąpienie od przeprowadzania przez teren nieruchomości przedmiotowej drogi wewnętrznej, tzw. „ulicy wewnętrznej” (vide § 2 ust. 2 pkt 8 planu) oznaczonej na stosownym rysunku symbolem 6KDW, a w konsekwencji o wykreślenie wszelkich zapisów tejże drogi dotyczących. Wniosek uzasadniają nadmierną ingerencją Miasta Łódź w prawa właścicielskie, co ma miejsce poprzez wytyczenie wskazanej drogi, polegającą w szczególności na pozbawieniu właściciela prawa do swobodnego i zgodnego z własną wolą dysponowania gruntem, narzucenia na właściciela obowiązku znoszenia pozbawienia go prawa własności, nałożenia na właściciela obowiązku de facto podziału nieruchomości w drodze wytyczenia wskazanej drogi publicznej oraz nałożenia na właściciela obowiązku poniesienia dodatkowych kosztów związanych z zapewnieniem obsługi komunikacyjnej (dodatkowe wjazdy) oraz szczególnie bezpieczeństwa posesji, gdyż plan w obecnym kształcie wyklucza (§ 3 ust. 9 pkt 2) możliwość stawiania ogrodzeń w sposób umożliwiający całkowite oddzielenie drogi od posesji. W związku z powyższym posesje wnoszących uwagi, po uchwaleniu planu staną się łatwym łupem dla złodziei oraz osób chcących bez pozwolenia na nich przebywać, gdyż miasto Łódź domagając się wydzielenia terenu pod drogę równocześnie zakazuje ogrodzić działkę od strony tejże drogi, uniemożliwiając jakąkolwiek skuteczną ochronę własności przed osobami niepożądanymi.
- 3) Wykreślenie z planu wszelkich zapisów dotyczących tzw. „parkingu publicznego” (§ 2 ust. 2 pkt 2 i następne planu) i nie lokalizowanie takiego parkingu na terenie objętym planem. Wniosek uzasadniają tym, że lokalizacja parkingu publicznego stanowi daleko idącą i nadmierną ingerencję Miasta Łodzi w prawa właścicielskie wszystkich mieszkańców terenu objętego projektowanym planem. Wszelkie uwagi dotyczące naruszenia praw właścicielskich w drodze wytyczenia dróg mają zastosowanie, podtrzymane są w zakresie lokalizacji parkingu publicznego. Niezależnie od powyższego lokalizacja parkingu będzie miała daleko idący i negatywny skutek dla właścicieli posesji, poprzez zwiększenie liczby osób przebywających na terenach objętych planem, szczególnie w weekendy i dni ustawowo wolne od pracy. W połączeniu ze wskazanym uprzednio zakazem grodzienia posesji przewidywanym w planie doprowadzi to do sytuacji, w której właściciele nie będą mogli skutecznie chronić swojego prawa własności w obliczu zagęszczonego ruchu pieszego.
- 4) Wykreślenie z planu zapisów zawartych w § 3 ust. 10 pkt 12 dotyczących zakazu stosowania określonych paliw stałych, olejów czy energii wiatru. Wniosek uzasadniają nadmierną ingerencją w prawa właścicielskie pozbawioną podstawy prawnej. Liczne paliwa stałe (np. pellet, ekogroszek) pozostają paliwami ekologicznymi, których wykorzystanie nie różni się w praktyce od wykorzystania paliwa gazowego. Uprawnienie do wyboru sposobu ogrzewania domu/posesji pozostaje wyłącznym uprawnieniem właściciela i miasto nie powinno w tym zakresie dyktować właścicielowi warunków, ani narażać go na dodatkowe koszty finansowe związane z przystosowaniem się do zmieniających przepisów. Wnoszący stwierdzają, że zakaz stosowania energii wiatrowej, czystej i ekologicznej nie ma żadnego uzasadnienia i budzi konfuzję.
- 5) Wykreślenie z planu zapisów zawartych w § 3 ust. 10 pkt 3 dotyczących nakazów wyposażenia posesji w miejsca postojowe ze stanowiskami oraz nakazu zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów. Wniosek

uzasadniają tym, że wskazane nakazy stanowią nadmierną ingerencję w prawa właścicielskie mieszkańców terenów, których dotyczy plan i narażają ich na dodatkowe koszty.

Prezydent Miasta częściowo nie uwzględnił uwagi.

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

Wyjaśnienia:

Prezydent Miasta uwzględnił uwagę w zakresie postulowanego odstąpienia od przeprowadzenia nowo projektowanej drogi 3KDL oraz dopuszczenia korzystania ze źródeł wytwarzających energię ciepłą z energii elektrycznej, gazu ziemnego, lekkiego oleju opałowego, odnawialnych paliw i nośników energii oraz innych źródeł posiadających certyfikat na „znak bezpieczeństwa ekologicznego” (ad. 1 i 4).

Ad. 2) Nie uwzględnia się uwagi w zakresie postulowanego odstąpienia od przeprowadzania przez teren nieruchomości drogi 6KDW. Nie jest ono możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem” oraz art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji infrastruktury technicznej”. Stosownie do § 4 pkt 9 lit. a Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587) „ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej powinny zawierać określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej”. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy”. Zgodnie z kierunkami zagospodarowania wyznaczonymi w obowiązującym studium, w projekcie planu określone zostały m. in. tereny o funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN. W związku z powyższym, stosownie do § 14 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690) „do działek budowlanych (...) należy zapewnić dojazd i dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej, odpowiednie do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych”, projekt planu miejscowego przewiduje obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych pod zabudowę. W przypadku drogi 6KDW jest to ulica wyznaczona na częściowo wydzielonych działkach, użytkowanych jako dojazd do zabudowanych nieruchomości.

Ad. 3) Nie uwzględnia się uwagi w zakresie postulowanego nie lokalizowania na terenie objętym planem parkingu publicznego. Nie jest to możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Teren przeznaczony w projekcie planu pod parking publiczny położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich. Zgodnie z § 1 ust. 3 rozporządzenia nr 5/2003 Wojewody Łódzkiego z dnia 31 lipca 2003 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich „ustalenia planu ochrony są wiążące dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”. Załącznik nr 1 do powyższego rozporządzenia - „Synteza planu ochrony” - stanowi w § 64 ust. 3 pkt 1 „obowiązuje zakaz lokalizacji w strefie L nowych obiektów, niezwiązanych z gospodarką leśną, z wyłączeniem zagospodarowania turystycznego i rekreacyjnego, w formie obiektów towarzyszących, takich jak: parkingi, deszczochrony, miejsca odpoczynku i rekreacji itp.”. Działka będąca własnością gminy, przeznaczona w projekcie planu pod parking publiczny, jest położona w granicach strefy L i jest w chwili obecnej wykorzystywana jako parking publiczny.

Ad. 4) Nie uwzględnia się uwagi częściowo w zakresie postulowanego wykreślenia z planu zapisów dotyczących zakazu stosowania określonych paliw stałych, olejów i energii wiatru. Zakaz wykorzystywania energii wiatru wynika z potrzeby ochrony krajobrazu wyrażonej przez służby konserwatorskie oraz służby ochrony przyrody.

Ad. 5) Nie uwzględnia się uwagi w zakresie postulowanego wykreślenia z planu zapisów dotyczących nakazów wyposażenia posesji w miejsca postojowe. Nie jest to możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej”. Stosownie do § 4 pkt 9 lit. c Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r.

w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej powinny zawierać wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych”.

Uwaga nr 7

- wpłynęła 20 listopada 2013 r.,

- dotyczy: dz. nr 28/3, 28/4, 28/6 obręb B-18 oraz wprowadzenia zmian w ustaleniach całego planu.

Pan Krzysztof Strzelecki wnosi następujące uwagi (cytat):

- 1) dopuszczenie do budowy szczelnych zbiorników bezodpływowych w miejscach, gdzie nie pozwalają na to warunki wodno-glebowe, aby wybudować przydomową oczyszczalnię ścieków;
- 2) wykreślenie w § 3 ust. 9 pkt 2 lit. b i § 3 ust. 10 pkt 9 lit. f, § 3 ust. 12 - zakaz stosowania systemów grzewczych opartych o paliwo stałe, oleje;
- 3) wykreślenie w § 5 ust. 2 - blachy falistej, ust. 3 pkt b, ust. 4 pkt 2;
- 4) dopisanie w § 5 ust. 5 pkt 1 lit. c - dopuszczenie odbudowy budynków znajdujących się częściowo lub w całości poza obszarem wyznaczonym poza linie zabudowy;
- 5) § 5 ust. 5 pkt 2 lit. a - 30% a nie 20%, w lit. b - 0,4 a nie 0,3;
- 6) § 5 ust. 5 pkt 3 lit. b - zmiana na 150 m², lit. c - 15-45°;
- 7) § 5 ust. 5 pkt 4 lit. b - dopisane odcienie szarość, grafitu;
- 8) § 5 ust. 5 pkt 5 lit. a powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 1000 m²;
- 9) § 5 ust. 5 pkt 5 lit. d 50% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 40% dla zabudowy zagrodowej;
- 10) § 5 ust. 7 pkt 1 - wykreślenie pkt 1;
- 11) § 5 ust. 9 pkt 3 - wykreślenie tego zapisu lub wpisanie dopuszczenia stosowania zbiorników bezodpływowych w przypadku, gdy warunki wodno-glebowe nie dopuszczają stosowania przydomowej oczyszczalni ścieków;
- 12) § 5 ust. 9 pkt 4 - nie dotyczy istniejących budynków;
- 13) § 5 ust. 10 pkt 2 - wykreślenie słowa „z wyłączeniem odbudowy” na zasadach określonych w planie;
- 14) § 9 ust. 2 - dopisane tereny o przeznaczenie rolne, sady, budowlane zgodnie z przeznaczeniem, zagospodarowaniem wynikającym z prawomocnych decyzji administracyjnych o pozwoleniu na budowę;
- 15) przesunięcie planowanych obowiązujących linii zabudowy wzdłuż ul. Łodzianka (3KDD) o 10 m w kierunku ulicy Łodzianka - niewyznaczone po istniejących lub będących w trakcie budowy budynkach;
- 16) § 9 ust. 3 pkt 1 lit. a - dopisanie siatki metalowej służącej ochronie upraw rolnych przed dzikami;
- 17) § 9 ust. 4 pkt 3 lit. a - wykreślenie zapisu o przymuszaniu do zalesień;
- 18) § 9 ust. 5 pkt 2 - wykreślenie pkt;
- 19) § 9 ust. 8 pkt 4 - dopuszczanie do budowy dróg wewnętrznych i infrastruktury technicznej do obsługi pozostałych budynków mieszkalnych, dla których wydano pozwolenie na budowę przed wejściem w życie planu.

Prezydent Miasta częściowo nie uwzględnił uwagi.

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

Wyjaśnienia:

Prezydent Miasta uwzględnił uwagę w zakresie wykreślenia z planu nakazu podczyszczania w miejscu wytwarzania ścieków, których wskaźniki zanieczyszczeń przekraczają dopuszczalne wielkości, zakazu stosowania systemów grzewczych opartych o paliwa stałe i oleje, wykreślenia z planu zapisów dotyczących zakazu wygrodzenia z nieruchomości obszaru nie większego niż 5000 m², zwiększenia dla terenów od 2MN do 5MN wskaźnika intensywności zabudowy oraz maksymalnej powierzchni budynków gospodarczych i garażowych (ad. 2, 3, 5 i 6).

Ad. 1) i 11) Nie uwzględnia się uwagi w zakresie dopuszczenia budowy szczelnych zbiorników bezodpływowych w miejscach, gdzie warunki gruntowo-wodne nie pozwalają na lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków. Nie jest to możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Ponadto stosownie do art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy”. Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym studium wykluczają uruchamianie nowych terenów budowlanych opartych na przydomowych szambach.

Ad. 2) Nie uwzględnia się uwagi w zakresie postulowanego wykreślenia z planu zakazu lokalizacji nowych ogrodzeń na obszarze Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich w strefie 50 m od terenu lasu i zalesień. Nie jest to możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Obszar objęty ustaleniami planu położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i jego otuliny. Zgodnie z § 1 ust. 3 rozporządzenia nr 5/2003 Wojewody Łódzkiego z dnia 31 lipca 2003 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich „ustalenia planu ochrony są wiążące dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”. Załącznik nr 1 do powyższego rozporządzenia - „Synteza planu ochrony” - stanowi w § 65 ust. 7 (Strefa N) „zakazuje się wprowadzania nowych ogrodzeń w odległości mniejszej niż 50 m od granic kompleksów leśnych większych niż 10 ha”. W projekcie planu ustalenie to jest wprowadzone dla obszarów położonych w strefie N Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich.

Ad. 3) Nie uwzględnia się uwagi w zakresie postulowanego wykreślenia z planu zakazu stosowania na terenach od 2MN do 5MN blachy falistej. Nie jest możliwe z uwagi na wymóg art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „organy, o których mowa w (...) art. 17 pkt 6 i 7, w zakresie swojej właściwości rzeczowej i miejscowej są obowiązane do współpracy przy sporządzaniu (...) projektu planu miejscowego, polegającej na wyrażaniu opinii, składaniu wniosków oraz udostępnianiu informacji”. Zgodnie z art. 17 pkt 7 lit. b jednym z tych organów jest „właściwy wojewódzki konserwator zabytków”. W dniu 12 lipca 2012 r. Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków złożył wniosek, w którym przedstawia swoje wymogi dotyczące projektu planu. Wnosi m. in., że plan powinien jednoznacznie określać rodzaje materiałów wykończeniowych oraz, że niewskazane jest stosowanie substandardowych materiałów wykończeniowych. Zapisy projektu planu znalazły potwierdzenie w postanowieniu z dnia 26 lipca 2013 r., w którym Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków uzgadnia projekt planu, potwierdzając, że ustalenia planu gwarantują poprawne kształtowanie ładu przestrzennego.

Nie uwzględnia się uwagi w zakresie postulowanego wykreślenia z planu zapisów § 5 ust. 3 lit. b. Nie jest to możliwe, gdyż zapis w planie nie występuje.

Ad. 4) Nie uwzględnia się uwagi w zakresie postulowanego dopuszczenia odbudowy na terenach od 2MN do 5MN budynków znajdujących się częściowo bądź w całości poza obszarem wyznaczonym przez linie zabudowy. Nie jest to możliwe z uwagi na wymóg art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „organy, o których mowa w (...) art. 17 pkt 6 i 7, w zakresie swojej właściwości rzeczowej i miejscowej są obowiązane do współpracy przy sporządzaniu (...) projektu planu miejscowego, polegającej na wyrażaniu opinii, składaniu wniosków oraz udostępnianiu informacji”. Zgodnie z art. 17 pkt 7 lit. b jednym z tych organów jest „właściwy wojewódzki konserwator zabytków”. W dniu 12 lipca 2012 r. Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków złożył wniosek, w którym przedstawia swoje wymogi dotyczące projektu planu. Wnosi m. in., że zapisy planu powinny zapewnić wykształcenie czytelnej linii zabudowy. Zapisy projektu planu znalazły potwierdzenie w postanowieniu z dnia 26 lipca 2013 r., w którym Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków uzgadnia projekt planu, potwierdzając, że ustalenia planu gwarantują poprawne kształtowanie ładu przestrzennego.

Ad. 5) i 9) Nie uwzględnia się uwagi częściowo w zakresie postulowanego zwiększenia na terenach od 2MN do 5MN wskaźnika powierzchni zabudowy oraz zmniejszenia minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej. Postulowana zmiany nie są możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym studium, dla przedmiotowych terenów określają przeznaczenie pod zabudowę jednorodziną rezydencjonalną, tj. „zabudowę wolnostojącą na dużych

działkach, nawiązujących do istniejących układów przestrzennych lub tworzące nowe zespoły o atrakcyjnym położeniu, nawiązujące do terenów otwartych, rolnych lub leśnych”. Zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w studium, została określona funkcja wiodąca dla przedmiotowych nieruchomości, tj. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - MN oraz wskaźniki zagospodarowania terenu właściwe dla zabudowy rezydencjonalnej.

Ad. 7) Nie uwzględnia się uwagi w zakresie postulowanego dopuszczenia na terenach od 2MN do 5MN stosowania pokryć dachowych w kolorze szarym i grafitowym. Nie jest to możliwe z uwagi na wymóg art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „organy, o których mowa w (...) art. 17 pkt 6 i 7, w zakresie swojej właściwości rzeczowej i miejscowej są obowiązane do współpracy przy sporządzaniu (...) projektu planu miejscowego, polegającej na wyrażaniu opinii, składaniu wniosków oraz udostępnianiu informacji”. Zgodnie z art. 17 pkt 7 lit. b jednym z tych organów jest „właściwy wojewódzki konserwator zabytków”. W dniu 12 lipca 2012 r. Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków złożył wniosek, w którym przedstawia swoje wymagania dotyczące projektu planu. Wnosi m. in., że zapisy planu powinny narzucać jednorodną barwę dachów. Ustalenia przyjęte w planie wynikają z analizy urbanistycznej obszaru objętego granicami opracowania oraz jego otoczenia. Zapisy projektu planu znalazły potwierdzenie w postanowieniu z dnia 26 lipca 2013 r., w którym Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków uzgadnia projekt planu, potwierdzając, że ustalenia planu gwarantują poprawne kształtowanie ładu przestrzennego.

Ad. 8) Nie uwzględnia się uwagi w zakresie postulowanego zmniejszenia na terenach od 2MN do 5MN minimalnej powierzchni działki budowlanej. Nie jest to możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Ponadto stosownie do art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy”. Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym studium, dla przedmiotowych terenów określają przeznaczenie pod zabudowę jednorodziną rezydencjonalną, tj. „zabudowę wolnostojącą na dużych działkach, nawiązujących do istniejących układów przestrzennych lub tworzące nowe zespoły o atrakcyjnym położeniu, nawiązujące do terenów otwartych, rolnych lub leśnych”. Standardy kształtowania zabudowy dla tych terenów (strefa obrzeżna peryferyjna) ustalają minimalną wielkość działek dla zabudowy jednorodzinnej na 1000 m². Zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w studium, została określona funkcja wiodąca dla przedmiotowych nieruchomości, tj. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - MN, oraz minimalna wielkość działki budowlanej właściwa dla zabudowy rezydencjonalnej.

Ad. 10) Nie uwzględnia się uwagi w zakresie postulowanego wykreślenia z planu nakazu zachowania na terenach od 2MN do 5MN określonych parametrów działek budowlanych wydzielanych w procedurze scalania i podziału nieruchomości. Postulowane wykreślenie z uchwały nakazu zachowania określonych parametrów działek budowlanych wydzielanych w procedurze scalania i podziału nie jest możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „w planie miejscowym określa się obowiązkowo szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym”. Stosownie do § 4 pkt 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny zawierać określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego”.

Ad. 12) Nie uwzględnia się uwagi w zakresie postulowanego ograniczenia dla budynków istniejących na terenach od 2MN do 5MN nakazu lokalizacji szafek gazowych w linii ogrodzeń. Nie jest to możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej”. Stosownie do wniosku Mazowieckiej Spółki Gazownictwa złożonego w dniu 11 czerwca 2012 r. ustalono w projekcie planu zasady lokalizacji szafek gazowych dla budownictwa jednorodzinnego.

Ad. 13) Nie uwzględnia się uwagi w zakresie postulowanego dopuszczenia odbudowy zabudowy zagrodowej oraz obiektów usługowych i produkcyjnych powstałych przed wejściem planu w życie. Nie jest to możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Kierunki zagospodarowania wyzna-

czone w obowiązującym studium, dla przedmiotowych terenów określają przeznaczenie pod zabudowę jednorodziną rezydencjonalną, tj. zabudowę wolnostojącą na dużych działkach, nawiązujących do istniejących układów przestrzennych lub tworzące nowe zespoły o atrakcyjnym położeniu, nawiązujące do terenów otwartych, rolnych lub leśnych”. Zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w studium, została określona funkcja wiodąca dla przedmiotowych nieruchomości, tj. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - MN. Funkcja zabudowy zagrodowej, usługowej i produkcyjnej jest niezgodna z ustaleniami studium.

Ad. 14) Nie uwzględnia się uwagi w zakresie postulowanego poszerzenia przeznaczenia terenu 1ZL pod tereny rolne, sady i tereny budowlane zgodnie z zagospodarowaniem wynikającym z decyzji o pozwoleniu na budowę. Postulowane poszerzenie przeznaczenia terenu pod rolę, sady i zabudowę, zgodnie z decyzjami o pozwoleniu na budowę, nie jest możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym studium, dla przedmiotowego terenu określają przeznaczenie pod „wyodrębnione z terenów zieleni leśnej tereny lasów komunalnych oraz obszarów związanych z powiększeniem tych kompleksów leśnych”. Zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w studium, została określona funkcja wiodąca dla przedmiotowych nieruchomości, tj. lasy i zalesienia - ZL. Funkcja rolnicza i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest niezgodna z ustaleniami studium.

Ad. 15) Nie uwzględnia się uwagi w zakresie postulowanego przesunięcia linii zabudowy wzdłuż ulicy Łodzianka w kierunku tej ulicy. Nie jest to możliwe z uwagi na wymóg art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „organy, o których mowa w (...) art. 17 pkt 6 i 7, w zakresie swojej właściwości rzeczowej i miejscowej są obowiązane do współpracy przy sporządzaniu (...) projektu planu miejscowego, polegającej na wyrażaniu opinii, składaniu wniosków oraz udostępnianiu informacji”. Zgodnie z art. 17 pkt 7 lit. b jednym z tych organów jest „właściwy wojewódzki konserwator zabytków”. W dniu 12 lipca 2012 r. Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków złożył wniosek, w którym przedstawia swoje wymogi dotyczące projektu planu. Wnosi m. in., że zapisy planu powinny zapewnić wykształcenie czytelnej linii zabudowy i że powinna ona być kontynuacją linii zabudowy tworzonej przez już istniejące budynki. Zapisy projektu planu znalazły potwierdzenie w postanowieniu z dnia 26 lipca 2013 r., w którym Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków uzgadnia projekt planu, potwierdzając, że ustalenia planu gwarantują poprawne kształtowanie ładu przestrzennego.

Ad. 16) Nie uwzględnia się uwagi w zakresie postulowanego dopuszczenia stosowania na terenie 1ZL siatki metalowej do ochrony upraw rolnych przed dzikami. Nie jest to możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego”. Stosownie do wniosku Dyrekcji Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich złożonego w dniu 25 czerwca 2012 r. oraz Leśnictwa Miejskiego - Łódź złożonego w dniu 29 czerwca 2012 r. ustalono w projekcie planu ograniczenia w wygradzaniu terenów niezabudowanych w celu zachowania korytarzy ekologicznych.

Ad. 17) Nie uwzględnia się uwagi w zakresie postulowanego usunięcia zapisów określających skład gatunkowy drzewostanów przy zalesianiu terenu 1ZL. Nie jest to możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Obszar objęty ustaleniami projektu planu położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz jego otuliny. Zgodnie z § 1 ust. 3 i 4 rozporządzenia nr 5/2003 Wojewody Łódzkiego z dnia 31 lipca 2003 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich „ustalenia planu ochrony są wiążące dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” oraz „w odniesieniu do obszaru otuliny Parku (...) mają charakter postulatywny”. Załącznik nr 1 do powyższego rozporządzenia w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku - „Synteza planu ochrony” - stanowi w § 55 zasady prowadzenia gospodarki leśnej i rozwoju zalesień, których wprowadzenie zostało podtrzymane przez Leśnictwo Miejskie - Łódź oraz Wydział Ochrony Środowiska i Rolnictwa w Departamencie Infrastruktury i Lokali Urzędu Miasta Łodzi w trakcie uzgodnień wewnętrznych projektu planu.

Ad. 18) Nie uwzględnia się uwagi w zakresie postulowanego usunięcia zapisu dopuszczającego stosowanie ustaleń planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich na części terenu 1ZL położonej w granicach otuliny Parku. Nie jest to możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego

(...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Obszar objęty ustaleniami projektu planu położony jest częściowo w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich. Zgodnie z § 1 ust. 4 rozporządzenia nr 5/2003 Wojewody Łódzkiego z dnia 31 lipca 2003 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich „ustalenia planu w odniesieniu do obszaru otuliny Parku (...) mają charakter postulatywny”.

Ad. 19) Nie uwzględnia się uwagi w zakresie postulowanego dopuszczenia budowy na terenie 1ZL dróg wewnętrznych oraz infrastruktury technicznej do obsługi budynków mieszkalnych, dla których wydano pozwolenia na budowę. Nie jest to możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym studium, dla przedmiotowego terenu określają przeznaczenie pod „wyodrębnione z terenów zieleni leśnej tereny lasów komunalnych oraz obszarów związanych z powiększeniem tych kompleksów leśnych”. Zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w studium, została określona funkcja wiodąca dla przedmiotowych nieruchomości, tj. lasy i zalesienia - ZL. Wprowadzanie obsługi komunikacyjnej dla pojazdów mechanicznych jest niezgodne z przeznaczeniem terenu. Zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisu mówiącego o tym, że organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji” nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę”. Ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę podlega więc wykonaniu, nawet jeśli ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są odmienne od ustaleń decyzji o warunkach zabudowy, na podstawie której wydano pozwolenie na budowę. Realizacja obsługi komunikacyjnej odbywa się na podstawie tych decyzji.

Uwaga nr 10

- wpłynęła 21 listopada 2013 r.,
- dotyczy: dz. 48/1, obręb B-18.

Pan Janusz Lipowski oraz Pan Włodzimierz Lipowski w swoich uwagach wnoszą o:

- 1) wstrzymanie prac nad przedmiotowym planem zagospodarowania przestrzennego do czasu uchwalenia nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi;
- 2) uwzględnienie sprzeciwów większości właścicieli nieruchomości na przedmiotowym obszarze o przeznaczenie tak dużych terenów pod zalesienie, niezajdujące racjonalnego uzasadnienia, a nadmierne ograniczające prawa własności;
- 3) wzięcie pod uwagę kwestii aktualnego statusu ulicy Łodzianka, która jest drogą wewnętrzną zlokalizowaną częściowo na gruntach prywatnych, a częściowo także na gruntach o nieuregulowanym stanie prawnym, co praktycznie uniemożliwia korzystanie z zapisów planu po jego uchwaleniu -stwierdzają, że powyższe daje podstawy jego uchylenia;
- 4) w korekcie planu zagospodarowania tego obszaru oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wnoszą o uwzględnienie następujących uwag:
 - zmniejszenie obszaru przeznaczonego pod zalesienie poprzez wprowadzenie minimalnej strefy ochronnej lasu w najbliższym, rzeczywiście w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego,
 - zachowanie po wprowadzeniu zmian w obszarze przeznaczonym pod zalesienie możliwości zagospodarowania działek również od strony zachodniej,
 - dopuszczenie jednakowych dla wszystkich terenów i stref parametru powierzchni działek do wielkości 1000 - 1500 m² (uwzględnienie faktu zatwierdzenia przez Prezydenta Miasta Łodzi w 2010 r. podziału nieruchomości z wyodrębnieniem działki nr 48/5 o powierzchni 1158 m²), co będzie bardziej racjonalne w kontekście zapisu o usytuowaniu jednego budynku jednorodzinnego w granicach działki,
 - zmniejszenie wymaganej szerokości frontu działek budowlanych,
 - zmniejszenie wskaźnika powierzchni biologicznej czynnej,
 - przy podziałach nieruchomości zmniejszenie szerokości wydzielanych działek pod drogi wewnętrzne,

- zmniejszenie stawki opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Prezydent Miasta nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Ad. 1) Nie uwzględnia się uwagi w zakresie postulowanego wstrzymania prac nad planem do czasu uchwalenia zmiany studium. Nie jest to formalnie możliwe do przyjęcia z uwagi na wymóg art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „uwagi do projektu planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu”. Uwaga nie odnosi się do treści planu, lecz do procedury planistycznej.

Ad. 2) i 4) Nie uwzględnia się uwagi w zakresie sprzeciwu wobec przeznaczenia tak dużego obszaru pod zalesienie oraz postulowanego zmniejszenia obszaru przeznaczanego pod zalesienie oraz zachowania możliwości zagospodarowania działek od strony zachodniej. Nie jest to możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym studium, dla przedmiotowego terenu określają przeznaczenie pod „wyodrębnione z terenów zieleni leśnej tereny lasów komunalnych oraz obszarów związanych z powiększeniem tych kompleksów leśnych”. Zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w studium, została określona funkcja wiodąca dla przedmiotowych nieruchomości, tj. lasy i zalesienia - ZL.

Ad. 3) Nie uwzględnia się uwagi w zakresie aktualnego statusu ulicy Łodzianka. Nie jest to możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem” oraz art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji infrastruktury technicznej”. Stosownie do § 4 pkt 9 lit. a Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587) „ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej powinny zawierać określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej”. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy”. Zgodnie z kierunkami zagospodarowania wyznaczonymi w obowiązującym studium, w projekcie planu określone zostały m. in. tereny o funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN. W związku z powyższym, stosownie do § 14 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690) „do działek budowlanych (...) należy zapewnić dojazd i dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej, odpowiednie do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych”, projekt planu miejscowego przewiduje obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych pod zabudowę. Ulica Łodzianka jest określona w planie jako droga publiczna, co gwarantuje zapewnienie obsługi komunikacyjnej i wyposażenia w infrastrukturę przyległych do niej działek.

Ad. 4) Nie uwzględnia się uwagi w zakresie postulowanego ustalenia dla wszystkich działek jednakowego parametru minimalnej powierzchni działki budowlanej od 1000 do 1500 m² oraz zmniejszenia wymaganej szerokości frontu działek budowlanych. Nie jest to możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Ponadto stosownie do art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy”. Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym studium, dla przedmiotowych terenów określają przeznaczenie pod zabudowę jednorodziną rezydencjonalną, tj. „zabudowę wolnostojącą na dużych działkach, nawiązujących do istniejących układów przestrzennych lub tworzące nowe zespoły o atrakcyjnym położeniu, nawiązujące do terenów otwartych, rolnych lub leśnych”. Standardy kształtowania zabudowy dla tych terenów (strefa obrzeżna peryferyjna) ustalają minimalną wielkość działek dla zabudowy jednorodzinnej na 1000 m². Zgodnie z kierunkami wyznaczonymi

w studium, została określona funkcja wiodąca dla przedmiotowych nieruchomości, tj. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - MN oraz minimalna wielkość działki budowlanej - powierzchnia oraz szerokość frontu - właściwe dla zabudowy rezydencjonalnej.

Nie uwzględnia się uwagi w zakresie postulowanego zmniejszenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej. Nie jest to możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Obszar objęty ustaleniami projektu planu położony jest w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich. Zgodnie z § 1 ust. 4 rozporządzenia nr 5/2003 Wojewody Łódzkiego z dnia 31 lipca 2003 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich „ustalenia planu ochrony w odniesieniu do obszaru otuliny Parku (...) mają charakter postulatywny”. Ponadto stosownie do art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy”. Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym studium, dla przedmiotowych terenów określają przeznaczenie pod zabudowę jednorodziną rezydencjonalną, tj. „zabudowę wolnostojącą na dużych działkach, nawiązujących do istniejących układów przestrzennych lub tworzące nowe zespoły o atrakcyjnym położeniu, nawiązujące do terenów otwartych, rolnych lub leśnych”. Zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w studium, została określona funkcja wiodąca dla przedmiotowych nieruchomości, tj. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - MN, oraz wskaźniki zagospodarowania terenu właściwe dla zabudowy rezydencjonalnej.

Nie uwzględnia się uwagi w zakresie postulowanego zmniejszenia szerokości działek pod drogi wewnętrzne. Postulowane zmniejszenie szerokości działek pod drogi wewnętrzne nie jest możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji infrastruktury technicznej”. Stosownie do § 4 pkt 9 lit. a Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej powinny zawierać określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych”. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy”. Stosownie do § 14 ust. 1, 2 i 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, określającego wymogi dla dojazdów umożliwiających dostęp do drogi publicznej działkom budowlanym, tj. „(...) szerokość jezdni nie może być mniejsza niż 3 m. Dopuszcza się zastosowanie dojścia i dojazdu do działek budowlanych w postaci ciągu pieszo-jezdnego, pod warunkiem że ma on szerokość nie mniejszą niż 5 m, umożliwiającą ruch pieszki oraz ruch i postój pojazdów. Do budynku i urządzeń z nim związanych, wymagających dojazdów, funkcję tę mogą spełniać dojścia, pod warunkiem że ich szerokość nie będzie mniejsza niż 4,5 m.”, projekt planu miejscowego przewiduje minimalne parametry zapewniające obsługę komunikacyjną oraz wyposażenie w infrastrukturę techniczną terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Nie uwzględnia się uwagi w zakresie postulowanego zmniejszenia stawki opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Postulowane zmniejszenie stawki opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie jest możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym studium, dla przedmiotowego terenu określają przeznaczenie pod zabudowę jednorodziną rezydencjonalną, tj. „zabudowę wolnostojącą na dużych działkach, nawiązujących do istniejących układów przestrzennych lub tworzące nowe zespoły o atrakcyjnym położeniu, nawiązujące do terenów otwartych, rolnych lub leśnych”. Zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w studium, została określona funkcja wiodąca dla przedmiotowych nieruchomości, tj. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - MN. Obecnie na obszarze objętym ustaleniami projektu planu większość nieruchomości ma status działek rolnych. W wyniku uchwalenia planu ich wartość znacząco wzrośnie.

Uwaga nr 14

- wpłynęła 21 listopada 2013 r.,
- dotyczy: dz. nr 8/1, obręb B-18.

Pan Zbigniew Siuda nie wyraża zgody na:

- 1) rozporządzanie prywatną własnością bez jego wiedzy i pisemnej zgody (ustnej zgody nie wyraził), wskazując na rażące naruszenie art. 64 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej;
- 2) rozporządzanie prywatną własnością polegające na:
 - wyodrębnieniu strefy lasu i zalesienia o powierzchni ok. 11400 m²,
 - wyodrębnieniu nowoprojektowanej drogi 3KDL o powierzchni ok. 200 m²,
 - wyznaczeniu strefy ochronnej elektroenergetycznej linii średniego napięcia (15 kV), co obejmuje pozostałą część nieruchomości o powierzchni ok. 2500 m², linia ta przecina działkę w dwóch miejscach;
- 3) zawarty w projekcie planu nakaz stosowania paliwa grzewczego jedynie w postaci gazu miejskiego;
- 4) zaproponowaną 30% stawkę opłaty planistycznej - uważa, że ww. zapisy planu powodują spadek wartości, o co najmniej 80% dotychczasowej wartości nieruchomości, podczas gdy plan ustalił jedynie wzrost wartości nieruchomości o 30%.

Właściciel nieruchomości wnosi o całkowite odrzucenie w całości projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Strykowskiej, Łodzianka i Okólnej, do granicy Lasu Łagiewnickiego.

Prezydent Miasta częściowo nie uwzględnił uwagi.

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

Wyjaśnienia:

Prezydent Miasta uwzględnił uwagę w zakresie postulowanego odstąpienia od przeprowadzenia nowo projektowanej drogi 3KDL oraz braku zgody na nakaz ogrzewania jedynie przy użyciu gazu miejskiego (ad. 2 i 3).

Ad. 1) Nie uwzględnia się uwagi w zakresie naruszenia Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Sugerowane naruszenie Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej nie ma miejsca - art. 64 ust. 3 Konstytucji stanowi, że „własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy”. Zgodnie z art. 6 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości” oraz „każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego”.

Ad. 2) Nie uwzględnia się uwagi częściowo w zakresie braku zgody na wyodrębnienie strefy lasu i zalesienia oraz wyznaczenia strefy ochronnej elektroenergetycznej linii średniego napięcia. Postulowane wykreślenie z ustaleń planu obszaru przeznaczanego pod lasy i zalesienia nie jest możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym studium, dla przedmiotowego terenu określają przeznaczenie pod „wyodrębnione z terenów zieleni leśnej tereny lasów komunalnych oraz obszarów związanych z powiększeniem tych kompleksów leśnych”. Zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w studium, została określona funkcja wiodąca dla przedmiotowych nieruchomości, tj. lasy i zalesienia - ZL.

Postulowane wykreślenie z ustaleń planu strefy ochronnej elektroenergetycznej linii średniego napięcia nie jest możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 2 pkt 9 i 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „w planie miejscowym określa się obowiązkowo szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu”. Stosownie do wniosku PGE Dystrybucja S. A. złożonego w dniu 12 czerwca 2012 r. ustalono w projekcie planu strefę ochronną z ograniczeniami dla zabudowy i zagospodarowania terenu w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych.

Ad. 4) Nie uwzględnia się uwagi w zakresie braku zgody na ustalenie 30% stawki opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu. Nie jest to możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odno-

szącymi się do obszaru objętego planem”. Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym studium, dla przedmiotowego terenu określają przeznaczenie pod zabudowę jednorodziną rezydencjonalną, tj. „zabudowę wolnostojącą na dużych działkach, nawiązujących do istniejących układów przestrzennych lub tworzące nowe zespoły o atrakcyjnym położeniu, nawiązujące do terenów otwartych, rolnych lub leśnych”. Zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w studium, została określona funkcja wiodąca dla przedmiotowych nieruchomości, tj. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - MN. Obecnie na obszarze objętym ustaleniami projektu planu większość nieruchomości ma status działek rolnych. W wyniku uchwalenia planu zmieni się ich przeznaczenie. Wielkość wzrostu wartości nieruchomości każdorazowo szacuje rzeczoznawca.

Uwaga nr 18

- wpłynęła 22 listopada 2013 r.,
- dotyczy: dz. 25/3, obręb B-18, okolice objęte projektem planu.

Pani Monika Augustyniak w swojej uwadze wnioskuję o nieprzeprowadzanie drogi lokalnej równoległej do ul. Łodzianka, pomiędzy ul. Łodzianka a lasem. Wnioskuję także o niezalesianie jej działki.

Prezydent Miasta częściowo nie uwzględnił uwagi.

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

Wyjaśnienia:

Prezydent Miasta uwzględnił uwagę w zakresie postulowanego odstąpienia od przeprowadzenia nowo projektowanej drogi 3KDL.

Nie uwzględnia się uwagi w zakresie braku zgody na zalesienie działki. Postulowane niezalesianie działki nr 25/3 nie jest możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym studium, dla działki nr 25/3 określają przeznaczenie pod „wyodrębnione z terenów zieleni leśnej tereny lasów komunalnych oraz obszarów związanych z powiększeniem tych kompleksów leśnych”. Zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w studium, została określona funkcja wiodąca dla przedmiotowych nieruchomości, tj. lasy i zalesienia - ZL.

Uwaga nr 19

- wpłynęła 22 listopada 2013 r.,
- dotyczy: dz. nr 25/1, obręb B-18.

Pan Wiktor Lipnicki nie wyraża zgody na zalesienie działki 25/1, obręb B-18, stanowiącej jego własność. Działka ma ziemię klasy IV b i pow. 1553 m², więc wg ustawy o przeznaczeniu gruntów rolnych do zalesiania z dn. 8.06.2001 r. ze zmianami, nie spełnia warunków do zalesiania. Obecnie podjął działania zmierzające do wyłączenia sadu na roli działki o powierzchni 500 m² z przeznaczeniem pod budownictwo jednorodzinne. Prosi o uwzględnienie tych uwag podczas tworzenia nowego planu.

Prezydent Miasta nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Postulowane niezalesianie działki nr 25/1 nie jest możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym studium, dla działki nr 25/1 określają przeznaczenie pod „wyodrębnione z terenów zieleni leśnej tereny lasów komunalnych oraz obszarów związanych z powiększeniem tych kompleksów leśnych”. Zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w studium, została określona funkcja wiodąca dla przedmiotowych nieruchomości, tj. lasy i zalesienia - ZL.

Uwagi nr 20, 21, 22, 23

- wpłynęły 22 listopada 2013 r.,

- dotyczą:

Pan Włodzimierz Miksa, Pani Barbara Miksa (uwaga nr 20), dz. nr 26/1, obręb B-18,

Pan Włodzimierz Miksa (uwaga nr 21), dz. 26/2, obręb B-18,

Pan Włodzimierz Miksa (uwaga nr 22), dz. 26/4, obręb B-18,

Pan Włodzimierz Miksa, Pan Maciej Miksa (uwaga nr 23), dz. nr 26/3, obręb B-18.

Pani Barbara Miksa, Pan Włodzimierz Miksa składają uwagi dotyczące nieuwzględnienia wniosku z dnia 22.06.2012 r. o przeznaczenie działki nr 26/1, obręb B-18 - pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, pomimo istniejącej decyzji o pozwoleniu na budowę na tej działce obejmującej taką zabudowę. Wnoszą o uwzględnienie dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania tej działki zgodnie z występującą na tym obszarze zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zgodnie z decyzją o pozwoleniu na budowę na tej działce (możliwość tej zabudowy).

Pan Włodzimierz Miksa składa uwagi dotyczące nieuwzględnienia następujących wniosków z dnia:

- 22.06.2012 r. o przeznaczenie działki nr 26/2, obręb B-18 - pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, pomimo istniejącej decyzji o pozwoleniu na budowę na tej działce obejmującej taką zabudowę. Wnosi o uwzględnienie dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania tej działki zgodnie z występującą na tym obszarze zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zgodnie z decyzją o pozwoleniu na budowę na tej działce (możliwość tej zabudowy),
- 22.06.2012 r. o przeznaczenie działki nr 26/4, obręb B-18 - pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, pomimo istniejącego budynku mieszkalnego i gospodarczego na tej działce. Wnosi o uwzględnienie dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania tej działki zgodnie z występującą na tym obszarze zabudową mieszkaniową jednorodzinną na tej działce (możliwość tej zabudowy).

Pan Włodzimierz Miksa i Maciej Miksa składają uwagi dotyczące nieuwzględnienia wniosku z dnia 22.06.2012 r. o przeznaczenie działki nr 26/3, obręb B-18 - pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, pomimo istniejącej decyzji o pozwoleniu na budowę na tej działce obejmującej taką zabudowę. Wnoszą o uwzględnienie dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania tej działki zgodnie z występującą na tym obszarze zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zgodnie z decyzją o pozwoleniu na budowę na tej działce (możliwość tej zabudowy).

Państwo Barbara Miksa, Włodzimierz Miksa i Maciej Miksa we wszystkich uwagach wnoszą o wpisanie pozostałości w systemie komunikacyjnym obejmującym tę część miasta Łodzi istniejącej od 50 lat, ogólnodostępnej drogi - ulicy Bzury i jej parametrów, w przeciwnym razie przestanie być ona jedyną drogą wewnętrzną dojazdową do ich nieruchomości i pozbawi jej użytkowników dostępu do drogi publicznej, co jest niedopuszczalne prawem, pozbawi mieszkańców adresu zameldowania i możliwości tam zameldowania, przez co pozbawi podstawowych praw obywatelskich. Wnoszą też o wykreślenie zalesienia wymienionych w uwagach działek nr 26/1, 26/2, 26/3, 26/4 i wpisanie ewentualnego ich zadrzewienia przy uwzględnieniu występującej na tym obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ponieważ w świetle prawa polskiego nie można nakazywać zalesienia własności prywatnej jej właścicielowi, w szczególności obejmującej zabudowaną działkę lub w trakcie budowy, a zalesienie jest możliwe tylko zgodnie z ustawą o lasach.

Prezydent Miasta nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Postulowane uwzględnienie w przeznaczeniu działek 26/1, 26/2, 26/3 i 26/4 dotychczasowego zagospodarowania i wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę, nieprzeznaczenie działek pod zalesienie oraz włączenie ulicy Bzury w system komunikacyjny obsługujący te działki nie jest możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym studium, dla

przedmiotowych działek określają przeznaczenie pod „wyodrębnione z terenów zieleni leśnej tereny lasów komunalnych oraz obszarów związanych z powiększeniem tych kompleksów leśnych”. Zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w studium, została określona funkcja wiodąca dla przedmiotowych nieruchomości, tj. lasy i zalesienia - ZL. Wprowadzanie funkcji mieszkaniowej oraz obsługi komunikacyjnej dla pojazdów mechanicznych jest niezgodne z przeznaczeniem terenu. Zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisu mówiącego o tym, że organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji „nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę”. Ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę podlega więc wykonaniu, nawet jeśli ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są odmienne od ustaleń decyzji o warunkach zabudowy, na podstawie której wydano pozwolenie na budowę. Realizacja dojazdów do budynków z prawomocnymi pozwoleniami na budowę odbywa się na podstawie tych decyzji.

Uwaga nr 24

- wpłynęła 22 listopada 2013 r.,
- dotyczy: zapisów planu miejscowego na całym obszarze planu.

Stowarzyszenie Obrony Praw Mieszkańców i Właścicieli Nieruchomości z obszaru Lasu Łagiewnickiego i jego otuliny wniosło następujące uwagi, dotyczące niezgodności projektu planu z prawem i z interesem mieszkańców. W szczególności zarzucono, że:

- 1) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi oznaczonej w tytule, jako dla części „położonej w rejonie ulic: Strykowskiej, Łodzianka i Okólnej, do granicy Lasu Łagiewnickiego” zawiera w § 2 definicje pojęć niezgodne z definicjami występującymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i w innych przepisach;
- 2) projekt ww. planu miejscowego w § 3 ust. 10 pkt 13 wprowadza niezgodnie z prawem i niezgodnie z interesem mieszkańców zakaz ogrzewania domów węglem, drewnem i innymi paliwami stałymi, olejami i energii wiatru, za to wprowadza nakaz korzystania z miejskiej sieci ciepłowniczej (jedyna istniejąca należy do firmy Dalkia S. A.) lub ogrzewaniem gazem (bardzo kosztowne i nieekonomiczne paliwo), a poza tym tego typu zakazy i nakazy nie należą do materii planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 3) projekt ww. planu miejscowego w § 3 ust. 2 pkt 1 lit. a niezgodnie z prawem i niezgodnie z interesem mieszkańców wprowadza ochronę „zachowanego układu ulicowego dawnej wsi” w XXI wieku w jednym z największych miast w Polsce;
- 4) projekt ww. planu miejscowego w § 3 ust. 3 pkt 1 lit. a wprowadza niezgodnie z prawem i niezgodnie z interesem mieszkańców nakaz równoczesnej budowy wodociągów i kanalizacji sanitarnej i to w sytuacji, gdy zgodnie z innymi aktami prawnymi Gmina Miasto Łódź nie przewiduje na tym terenie ani budowy wodociągów i ani budowy kanalizacji sanitarnej;
- 5) projekt ww. planu miejscowego w § 3 ust. 3 pkt 2 lit. b wprowadza niezgodnie z prawem i niezgodnie z interesem mieszkańców nakaz budowy ekranów akustycznych wzdłuż dróg (nakaz „stosowania rozwiązań ograniczających uciążliwe oddziaływanie dróg”) i to w sytuacji, gdy szerokość dróg i pasów wzdłuż dróg jest niewielka i nie ma gdzie tam umieszczać tych ekranów, a poza tym odgradzają one widok z drogi jak i z terenu posesji mieszkańców bez żadnego uzasadnienia;
- 6) projekt ww. planu miejscowego w § 3 ust. 3 pkt 3 niezgodnie z prawem i niezgodnie z interesem mieszkańców wprowadza nakaz przeznaczenia terenów w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego pod zalesienie tj. w XXI wieku w jednym z największych miast w Polsce nakazuje powiększać las miejski kosztem mieszkańców;
- 7) projekt ww. planu miejscowego m. in. w § 3 ust. 3 pkt 4 i ust. 7 niezgodnie z prawem i niezgodnie z interesem mieszkańców nakazuje stosować inny akt prawny, tj. plan ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich;
- 8) projekt ww. planu miejscowego w § 3 ust. 5 pkt 2 niezgodnie z prawem i niezgodnie z interesem mieszkańców zakazuje lokalizacji nośników reklamowych i szyldów bez żadnego uzasadnienia, w sytuacji, gdy na tym obszarze mieszkają również osoby prowadzące działalność gospodarczą i mogą potrzebować korzystać w ten sposób ze swojej własności nieruchomości;

- 9) projekt ww. planu miejscowego w § 3 ust. 5 pkt 3 lit. a niezgodnie z prawem i niezgodnie z interesem mieszkańców nakazuje ujednolicić kolorystykę i materiały nawierzchni, obiektów małej architektury (jak np. altany) oraz budowli i urządzeń technicznych bez żadnego uzasadnienia;
- 10) projekt ww. planu miejscowego w § 3 ust. 5 pkt 3 lit. a niezgodnie z prawem i niezgodnie z interesem mieszkańców nakazuje sytuowanie nowych sieci infrastruktury technicznej i urządzeń technicznych wyłącznie podziemnych, bez żadnego uzasadnienia;
- 11) projekt ww. planu miejscowego w § 3 ust. 10 pkt 9 wprowadza niezgodnie z prawem i niezgodnie z interesem mieszkańców nakaz zaopatrzenia w wodę wszystkich obiektów budowlanych z miejskiej sieci wodociągowej (Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o.) bez żadnego uzasadnienia i bez wzięcia pod uwagę, że część mieszkańców korzysta jeszcze ze studni a przyłączenie ich indywidualne do sieci wodociągowej jest kosztowne;
- 12) projekt ww. planu miejscowego w § 3 ust. 10 pkt 10 wprowadza niezgodnie z prawem i niezgodnie z interesem mieszkańców nakaz zaopatrzenia wszystkich obiektów budowlanych z miejskiej sieci kanalizacyjnej (Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o.) bez żadnego uzasadnienia i bez wzięcia pod uwagę, że część mieszkańców korzysta jeszcze z przydomowych oczyszczalni ścieków a przyłączenie ich indywidualne do sieci kanalizacyjnej jest kosztowne;
- 13) projekt ww. planu miejscowego w § 3 ust. 10 pkt 14 wprowadza niezgodnie z prawem i niezgodnie z interesem mieszkańców nakaz korzystania z miejskiej sieci gazowniczej (jedyna istniejąca należy do firmy: Mazowieckiej Spółki Gazowniczej Sp. z o. o.) bez żadnego uzasadnienia, a poza tym tego typu nakaz nie należy do materii planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 14) projekt ww. planu miejscowego w § 3 ust. 10 pkt 12 wprowadza niezgodnie z prawem i niezgodnie z interesem mieszkańców nakaz korzystania z energii elektrycznej tylko poprzez sieć kablową średniego 15 kV i niskiego napięcia 0,4 kV bez żadnego uzasadnienia, a poza tym tego typu nakaz nie należy do materii planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 15) projekt ww. planu miejscowego w § 3 ust. 9 wprowadza niezgodnie z prawem i niezgodnie z interesem mieszkańców zakazy budowy i inne podobne zakazy w odniesieniu do korytarzy ekologicznych, bez żadnego uzasadnienia i bez wyjaśnienia, co jest tym korytarzem ekologicznym;
- 16) projekt ww. planu miejscowego w § 3 ust. 11 niezgodnie z prawem i niezgodnie z interesem mieszkańców bez żadnego uzasadnienia dopuszcza czasowo użytkowanie terenów w sposób dotychczasowy i dopuszcza tylko użytkowanie obiektów budowlanych, dla których wydano ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę (przed wejściem w życie planu) niespełniających ustaleń planu w zakresie formy i gabarytów lub położonych w całości lub częściowo poza obszarem wyznaczonym liniami zabudowy, a więc nie dopuszcza budowy obiektów budowlanych, dla których wydano ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę (przed wejściem w życie planu), ale niezgodne z ustaleniami nieobowiązującego wcześniej planu miejscowego.

Stowarzyszenie stwierdza, że wskazane wyżej niezgodności z prawem i z interesem mieszkańców dyskwalifikują ten projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi, położonej w rejonie ulic: Strykowskiej, Łodzianka i Okólnej, do granicy Lasu Łagiewnickiego i wskazują na potrzebę bardzo wielu zmian w jego treści albo ewentualnie na potrzebę jego odrzucenia w tej wersji i przygotowania już prawidłowego projektu planu.

Prezydent Miasta częściowo nie uwzględnił uwagi.

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

Wyjaśnienia:

Prezydent Miasta uwzględnił uwagę w zakresie zarzutu wprowadzenia zakazu ogrzewania domów węglem, drewnem i innych paliwami stałymi, olejami i energią wiatru (ad. 2).

Ad. 1) Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zarzutu niezgodności definicji z definicjami występującymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w innych przepisach. Definicje ustalone w planie nie są sprzeczne z definicjami występującymi w innych aktach prawa. Zarzut ich niezgodności jest zbyt ogólny.

Ad. 3) Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zarzutu wprowadzenia niezgodnego z prawem nakazu ochrony zachowanego układu ulicowego dawnej wsi. Nie jest on możliwy do przyjęcia z uwagi na wymóg art. 5 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego”. Ponadto art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „organy, o których mowa w (...) art. 17 pkt 6 i 7, w zakresie swojej właściwości rzeczowej i miejscowej są obowiązane do współpracy przy sporządzaniu (...) projektu planu miejscowego, polegającej na wyrażaniu opinii, składaniu wniosków oraz udostępnianiu informacji”. Zgodnie z art. 17 pkt 7 lit. b jednym z tych organów jest „właściwy wojewódzki konserwator zabytków”. W dniu 12 lipca 2012 r. Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków złożył wniosek, w którym przedstawia swoje wymogi dotyczące projektu planu. Wnosi m. in., żeby zabudowa była kształtowana na zasadzie kontynuacji i wypełnienia istniejącego układu przestrzennego. Zapisy projektu planu znalazły potwierdzenie w postanowieniu z dnia 26 lipca 2013 r., w którym Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków uzgadnia projekt planu, potwierdzając, że ustalenia planu gwarantują poprawne kształtowanie ładu przestrzennego.

Ad. 4) Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zarzutu wprowadzenia niezgodnego z prawem nakazu równoczesnej budowy wodociągów i kanalizacji sanitarnej. Nie jest on możliwy do przyjęcia z uwagi na to, że taki zapis w ustaleniach planu nie występuje. W podanej lokalizacji w treści uchwały mieści się „nakaz objęcia terenów przeznaczonych pod zabudowę obsługą kanalizacji sanitarnej”. Wynika on z wymogu art. 15 ust. 2 pkt 3 i 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którymi „w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego” oraz „zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej”. Zgodnie z § 4 pkt 3 lit. b Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego powinny zawierać nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla (...) parków krajobrazowych (...) występujących na terenach objętych projektem planu miejscowego”. Stosownie do tego wymogu projekt planu zawiera ustalenia zgodne z § 6 ust. 2 pkt 5 Rozporządzenia nr 5/2003 Wojewody Łódzkiego z dnia 31 lipca 2003 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, zgodnie z którymi „na obszarze całego Parku zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych”.

Ad. 5) Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zarzutu wprowadzenia niezgodnego z prawem nakazu budowy ekranów akustycznych wzdłuż dróg. Zarzut niezgodności z prawem nakazu „stosowania rozwiązań ograniczających uciążliwe oddziaływanie dróg” nie jest możliwy do przyjęcia z uwagi na wymóg art. 15 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego”. Zgodnie z § 4 pkt 3 lit. a Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego powinny zawierać nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z: potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w szczególności w art. 72 (...) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska”. Stosownie do tego wymogu projekt planu zawiera ustalenia zgodne z art. 72 ust. 1 pkt 6 Prawa ochrony środowiska „w (...) miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, w szczególności poprzez uwzględnienie innych potrzeb w zakresie (...) ochrony przed hałasem”.

Ad. 6) Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zarzutu wprowadzenia niezgodnego z prawem nakazu przeznaczenie terenów w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego pod zalesienie. Nie jest on możliwy do przyjęcia z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym studium, dla przedmiotowego terenu określają przeznaczenie m. in. pod „wyodrębnione z terenów zieleni leśnej tereny lasów komunalnych oraz obszarów związanych z powiększeniem tych kompleksów leśnych”. Zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w studium, została określona funkcja wiodąca dla przedmiotowych nieruchomości, tj. lasy i zalesienia - ZL.

Ad. 7) Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zarzutu wprowadzenia niezgodnego z prawem nakazu stosowania planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich. Nie jest on możliwy do przyjęcia z uwagi na wymóg

art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Obszar objęty ustaleniami projektu planu położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i jego otuliny. Zgodnie z § 1 ust. 3 i 4 Rozporządzenia nr 5/2003 Wojewody Łódzkiego z dnia 31 lipca 2003 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich „ustalenia planu ochrony są wiążące dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (...)” oraz „w odniesieniu do obszaru otuliny Parku (...) mają charakter postulatyczny”.

Ad. 8) Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zarzutu wprowadzenia niezgodnego z prawem zakazu lokalizacji nośników reklamowych i szyldów. Nie jest on możliwy do przyjęcia z uwagi na wymóg art. 15 ust. 2 pkt 2 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego” oraz „wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych”. Zgodnie z § 4 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych powinny zawierać w szczególności określenie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej (...) nośników reklamowych (...) w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów”.

Ad. 9) Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zarzutu wprowadzenia niezgodnego z prawem nakazu ujednoczenia kolorystyki i materiałów nawierzchni, obiektów małej architektury oraz budowli i urządzeń technicznych. Nie jest on możliwy do przyjęcia z uwagi na wymóg art. 15 ust. 2 pkt 2 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego” oraz „wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych”. Zgodnie z § 4 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych powinny zawierać w szczególności określenie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, (...) urządzeń technicznych (...), w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i graniczeń w zagospodarowaniu terenów”.

Ad. 10) Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zarzutu wprowadzenia niezgodnego z prawem nakazu sytuowania nowych sieci infrastruktury technicznej i urządzeń technicznych wyłącznie jako podziemnych. Nie jest on możliwy do przyjęcia z uwagi na wymóg art. 15 ust. 2 pkt 2 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego” oraz „wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych”. Zgodnie z § 4 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych powinny zawierać w szczególności określenie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, (...) urządzeń technicznych (...), w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów”. Ponadto zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Obszar objęty ustaleniami projektu planu położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i jego otuliny. Zgodnie z § 1 ust. 3 i 4 Rozporządzenia nr 5/2003 Wojewody Łódzkiego z dnia 31 lipca 2003 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich „ustalenia planu ochrony są wiążące dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (...)” oraz „w odniesieniu do obszaru otuliny Parku (...) mają charakter postulatyczny”. Załącznik nr 1 do powyższego rozporządzenia w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku - „Synteza planu ochrony” - zaleca w § 65 ust. 6 oraz w § 66 ust. 6 „stosowanie podziemnych sieci kablowych”.

Ad. 11 i 12) Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zarzutu wprowadzenia niezgodnego z prawem nakazu zaopatrzenia wszystkich obiektów budowlanych w wodę z miejskiej sieci wodociągowej oraz w miejską sieć kanalizacyjną. Nie jest on możliwy do przyjęcia z uwagi na wymogi art. 15 ust. 2 pkt 3 i 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którymi „w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego” oraz „zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej”. Zgodnie z § 4 pkt 3 lit. b Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego powinny zawierać nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające

z obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla (...) parków krajobrazowych (...) występujących na terenach objętych projektem planu miejscowego”. Stosownie do tego wymogu projekt planu zawiera ustalenia zgodne z § 6 ust. 2 pkt 5 Rozporządzenia nr 5/2003 Wojewody Łódzkiego z dnia 31 lipca 2003 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, zgodnie z którymi „na obszarze całego Parku zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych”. Ponadto zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Zgodnie z kierunkami zagospodarowania wyznaczonymi w obowiązującym studium, nie dopuszcza się nowego zagospodarowania terenu poza systemem kanalizacji miejskiej.

Ad. 13) Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zarzutu wprowadzenia niezgodnego z prawem nakazu korzystania z miejskiej sieci gazowniczej. Nie jest możliwy do przyjęcia z uwagi na brak takiego nakazu w zapisach projektu planu. Plan określa sposób zaopatrzenia obszaru objętego ustaleniami planu w gaz. Zgodnie z wymogami art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej”. Zgodnie z § 4 pkt 9 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej”.

Ad. 14) Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zarzutu wprowadzenia niezgodnego z prawem nakaz korzystania z energii elektrycznej tylko poprzez sieć kablową średniego i niskiego napięcia. Nie jest on możliwy do przyjęcia z uwagi na wymóg art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej”. Zgodnie z § 4 pkt 9 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej”. Plan określa sposób zaopatrzenia obszaru objętego ustaleniami planu w energię elektryczną.

Ad. 15) Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zarzutu wprowadzenia niezgodnego z prawem zakazu budowy i innych zakazów w korytarzach ekologicznych. Nie jest on możliwy do przyjęcia z uwagi na wymóg art. 15 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego”. Stosownie do wniosku Dyrekcji Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich złożonego w dniu 25 czerwca 2012 r. oraz Leśnictwa Miejskiego - Łódź złożonego w dniu 29 czerwca 2012 r. ustalono w projekcie planu ograniczenia w zabudowie i wygradzaniu terenów niezabudowanych w celu zachowania korytarzy ekologicznych na określonych obszarach.

Ad. 16) Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zarzutu wprowadzenia niezgodnego z prawem dopuszczenia czasowego użytkowania terenów w sposób dotychczasowy oraz dopuszczenia do użytkowania budynków niespełniających ustaleń planu, co wyklucza budowę obiektów, dla których wydano ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę niezgodne z ustaleniami nieobowiązującego planu miejscowego. Nie jest on możliwy do przyjęcia z uwagi na wymogi art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania”. Zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisu mówiącego o tym, że organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji” nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę”. Ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę podlega więc wykonaniu, nawet jeśli ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są odmienne od ustaleń decyzji o warunkach zabudowy, na podstawie której wydano pozwolenie na budowę.

Uwaga nr 26

- wpłynęła 22 listopada 2013 r.,
- dotyczy: dz. 25/3, obręb B-18.

Pani Wiesława Augustyniak wnosi następujące uwagi:

- 1) Proponuje pozostawienie w systemie komunikacyjnym całej ulicy Bzury. Jest to ulica istniejąca od wielu lat, służy mieszkańcom do spacerów oraz jako droga do lasu. Znajdują się na niej domy mieszkalne, ogrody, sady. Jest spokojną ulicą, stanowi idealne miejsce do zamieszkania i wypoczynku. Na ulicy Bzury znajduje się: wodociąg, linia elektryczna i telefoniczna oraz gazociąg.
- 2) Nie zgadza się na zalesienie swojej nieruchomości. Działka ta ma charakter rolno-budowlany. Znajduje się na niej stary wysokopienny tradycyjny sad, ogród kwiatowy i warzywny oraz truskawki, poziomki, borówki amerykańskie, winogrono. Tradycyjny wysokopienny sad znajduje się również na dwóch kolejnych działkach. Pani Wiesława Augustyniak odbyła cykl szkoleń przeprowadzonych przez Zarząd Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich na temat pielęgnacji, szczepienia oraz wskrzeszania tradycyjnych sadów, które zanikają i są obecnie chronione. Każdy taki sad jest bardzo cenny i nie do odtworzenia, ponieważ znajdują się w nim inne odmiany owoców. Owoce z tego sadu służą właścicielom nieruchomości i w znacznie większym stopniu, licznym dzikim zwierzętom zamieszkującym działkę oraz gościnnie pojawiającym się na niej. Część działki stanowi wysoko wykaszana łąka. Na działce wytworzył się właściwy ekosystem, żyje tu wiele zwierząt. Ogród kwiatowy ze skoszoną trawą, ozdobnymi krzewami i mnóstwem kwiatów powstał dzięki ciężkiej pracy i wymagał sporych nakładów. Wszystkie uprawy są całkowicie ekologiczne. Zmuszenie do zalesienia terenu przez dziko rosnące samosiejki sprawi, że zamiast pięknego ogrodu pojawią się gęste chaszczki na tym terenie, bowiem sieją się głównie brzozy i olchy, które mają cienkie odrosty. Las tego typu nie jest atrakcyjny dla ludzi i spowoduje wyginięcie znacznej ilości zwierząt i ptaków, które mają gniazda lęgowe w sadzie. Spowoduje on zanik bioróżnorodności na tym terenie. Zgodnie z ustawą o przeznaczeniu gruntów rolnych do zalesienia z dnia 8 czerwca 2001 r. ze zmianami, z dnia 14 lutego 2003 r. do zalesienia przeznaczają się grunty klasy VI i V, grunty klasy IV mogą stanowić jedynie 10% gruntów przeznaczonych do zalesienia. Na taki cel przeznaczają się nie mniej niż 0,4 ha. Działka Pani W. Augustyniak jest mniejsza, ziemia ma klasę IV b, według powyższej ustawy nie nadaje się do zalesienia. Zalesianie powinno odbywać się w sposób planowany, przez nasadzenie odpowiednich gatunków drzew i na wniosek właściciela gruntów. Za zalesienie otrzymuje się ekwiwalent finansowy.
- 3) Uważa za niecelowe tworzenie lokalnej drogi równoległej do Łodzianki w niedużej od niej odległości. Drogi takiej nie przewiduje Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi. Bardziej celowe byłoby poszerzenie Łodzianki i ułożenie po bokach niedużego chodnika. Zwiększyłoby to znacznie bezpieczeństwo na tej ulicy (część mieszkańców chodzi Łodzianką do przystanku lub sklepu, a to zwłaszcza wieczorem jest niebezpieczne). Ruch na Łodziance nie jest tak intensywny, żeby potrzebne były obok siebie dwie drogi tej samej wielkości. Budowa drogi wiąże się z dużymi kosztami, wywłaszczeniami. Usytuowana w pobliżu lasu stanowić będzie zagrożenie dla dzikich i domowych zwierząt oraz obniży walory turystyczne regionu, spowoduje też zaśmiecanie lasu. Przykładem może być las przy Łodziance, który jest jednym wielkim śmietnikiem. Utworzenie nowej drogi, która nie wydaje się potrzebna, spowoduje, że piękny, spokojny i bezpieczny obszar straci kompletnie swoje walory. Pani W. Augustyniak sądzi, że opisane powyżej ustalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego są krzywdzące dla większości mieszkańców i naruszają ich zagwarantowane przez art. 64 ust. 3 Konstytucji prawo własności.

Prezydent Miasta częściowo nie uwzględnił uwagi.

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

Wyjaśnienia:

Prezydent Miasta uwzględnił uwagę w zakresie postulowanego odstąpienia od przeprowadzenia nowo projektowanej drogi 3KDL (ad. 3).

Ad. 1) i 2) Nie uwzględnia się uwagi w zakresie postulowanego pozostawienia ulicy Bzury w systemie komunikacyjnym oraz niezalesiania działek. Nie jest to możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym studium, dla przedmiotowej działki określają przeznaczenie pod „wyodrębnione z terenów zieleni leśnej tereny lasów komunalnych oraz obszarów związanych z powiększeniem tych kompleksów leśnych”. Zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w studium, została określona funkcja wiodąca dla przedmiotowej nieruchomości, tj. lasy i zalesienia - ZL. Wprowa-

dzanie funkcji rolnej i mieszkaniowej oraz obsługi komunikacyjnej dla pojazdów mechanicznych jest niezgodne z przeznaczeniem terenu.

Uwagi nr 27, 44, 48, 67, 86, 114, 122, 131

- uwagi nr 27, 44, 48, 67, 86 wpłynęły 22 listopada 2013 r., uwagi nr 114, 122, 131 wpłynęły 27 listopada 2013 r. (data nadania 22 listopada 2013 r.),

- dotyczą:

Państwo Aleksandra i Jacek Borkowscy (uwaga 27), tereny od 1MN do 5MN,

Pan Wojciech Pyjek (uwaga nr 44), tereny od 1MN do 5MN,

Państwo Mariusz i Cecylia Bedyniak (uwaga nr 48), dz. 31/2, obręb B-18, tereny od 1MN do 5MN,

Pan Paweł Drzewiecki (uwaga nr 67), dz. 33/1, 32, 31/1, obręb B-18, tereny od 1MN do 5MN,

Pani Anna Grabowska (uwaga 86), tereny od 1MN do 5MN,

Pan Mirosław Miler (uwaga nr 114, 122), dz. 55/2, 63, obręb B-18, tereny od 1MN do 5MN,

Pan Krzysztof Strzelecki (pełnomocnik Mirosław Miler) (uwaga nr 131), dz. 28/3, 28/4, 29/6, obręb B-18, tereny od 1MN do 5MN.

Składający uwagi wnoszą o zmianę zapisu w § 4 ust. 5 pkt 5 lit. d, § 5 ust. 5 pkt 5 lit. d z „80%” na „60%”. Uważają, że jeżeli zostanie wykorzystany dopuszczony w planie wskaźnik powierzchni zabudowy 20%, to przy jednocześnie obecnie wymaganym w planie wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej 80% - nie ma możliwości utwardzenia terenu (dojazd, podwórze) $80\% + 20\% = 100\%$. Dlatego wnoszą o urealnienie dopuszczalności zabudowy tzn. wskaźnika 20% poprzez obniżenie wymogu powierzchni biologicznie czynnej do 60%.

Prezydent Miasta nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienia:

Postulowana zmiana wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej nie jest możliwa z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym studium, dla przedmiotowych terenów określają przeznaczenie pod zabudowę jednorodziną rezydencjonalną, tj. „zabudowę wolnostojącą na dużych działkach, nawiązujących do istniejących układów przestrzennych lub tworzące nowe zespoły o atrakcyjnym położeniu, nawiązujące do terenów otwartych, rolnych lub leśnych”. Zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w studium, została określona funkcja wiodąca dla przedmiotowych nieruchomości, tj. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - MN, oraz wskaźniki zagospodarowania terenu właściwe dla zabudowy rezydencjonalnej.

Uwagi nr 28, 43, 49, 65, 87, 121, 139

- uwagi nr 28, 43, 49, 65, 87 wpłynęły 22 listopada 2013 r., uwagi nr 121, 139 wpłynęły 27 listopada 2013 r. (data nadania 22 listopada 2013 r.),

- dotyczą:

Państwo Aleksandra i Jacek Borkowscy (uwaga nr 28), cały plan,

Pan Wojciech Pyjek (uwaga nr 43), cały plan,

Państwo Mariusz i Cecylia Bedyniak (uwaga nr 49), dz. 31/2, obręb B-18, cały plan,

Pan Paweł Drzewiecki (uwaga nr 65), dz. 33/1, 32, 31/1, obręb B-18, cały plan,

Pani Anna Grabowska (uwaga nr 87), cały plan,

Pan Mirosław Miler (uwaga nr 121), dz. 55/2, 63, obręb B-18, cały plan,

Pan Krzysztof Strzelecki (pełnomocnik Mirosław Miler) (uwaga nr 139), dz. 28/3, 28/4, 29/6, obręb B-18, cały plan.

Składający uwagi wnoszą o:

- 1) uzupełnienie zapisów w § 4 ust. 5 pkt 3 lit. c oraz w § 5 ust. 5 pkt 3 lit. c poprzez dodanie zapisu: „dopuszcza się stosowanie dachów płaskich zielonych (roślinność na dachu)”. Wnioskowany zapis w całości miałby brzmienie: „c) kąt nachylenia połaci dachowych w zakresie od 35° do 45° taki sam dla każdej połaci w obrębie jednego dachu, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich zielonych (roślinność na dachu)”;
- 2) uzupełnienie zapisów w § 4 ust. 5 pkt 4 lit. b poprzez dodanie zapisów: „dachu tzw. zielonego ze specjalistyczną roślinnością” oraz „brązu, grafitu (kolorów naturalnych)”.

Wnioskowany zapis w całości miałby brzmienie: „b) stosowanie na dachach: dachówki ceramicznej, dachówki cementowej, blachodachówki lub pokryć bitumicznych imitujących dachówkę, dachu tzw. zielonego ze specjalistyczną roślinnością” oraz „brązu, grafitu (naturalnych), kolorystyki utrzymanej w odcieniach czerwieni, brązu, grafitu (kolorów naturalnych)”. Uważają, że proponowany zapis umożliwi realizację tradycyjnych form architektonicznych i (po uzupełnieniu) współczesnych, przy czym zachowany jest warunek całkowitej integracji z krajobrazem, co spełnia i zabezpiecza cele planu określone w § 1 ust. 5.

Prezydent Miasta nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienia:

Postulowane dopuszczenie stosowania dachów płaskich zielonych oraz poszerzenie kolorystyki dachów nie jest możliwe z uwagi na wymóg art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „organy, o których mowa w (...) art. 17 pkt 6 i 7, w zakresie swojej właściwości rzeczowej i miejscowej są obowiązane do współpracy przy sporządzaniu (...) projektu planu miejscowego, polegającej na wyrażaniu opinii, składaniu wniosków oraz udostępnianiu informacji”. Zgodnie z art. 17 pkt 7 lit. b jednym z tych organów jest „właściwy wojewódzki konserwator zabytków”. W dniu 12 lipca 2012 r. Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków złożył wniosek, w którym przedstawia swoje wymogi dotyczące projektu planu. Wnosi m. in., że plan powinien określić dla zespołów mieszkalnych m. in. kąt nachylenia połaci dachowych i że parametr ten powinien wynikać z analizy urbanistycznej oraz że plan powinien narzucać jednorodną barwę dachów. Ponadto art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala, że „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Obszar objęty ustaleniami projektu planu położony jest w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich. Zgodnie z § 1 ust. 3 i 4 Rozporządzenia nr 5/2003 Wojewody Łódzkiego z dnia 31 lipca 2003 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich „ustalenia planu ochrony są wiążące dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” oraz „w odniesieniu do obszaru otuliny Parku (...) mają charakter postulatywny”. Załącznik Nr 1 do powyższego Rozporządzenia w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku - „Synteza planu ochrony” - stanowi w § 65 ust. 5 pkt 2, § 66 ust. 4 pkt 2 oraz § 67 ust. 6 zaleca „nawiązywanie form zabudowy do tradycji architektury lokalnej oraz charakteru krajobrazu”. Natomiast w § 65 ust. 5 pkt 3, § 66 ust. 4 pkt 3 oraz § 67 ust. 4 stanowi: „stosowanie spadzistych dachów o kącie nachylenia połaci 35-45°”. Zapisy projektu planu znalazły potwierdzenie w postanowieniu z dnia 26 lipca 2013 r., w którym Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków uzgadnia projekt planu, potwierdzając, że ustalenia planu gwarantują poprawne kształtowanie ładu przestrzennego.

Uwagi nr 29, 42, 47, 50, 66, 89, 137, 141

- uwagi nr 29, 42, 47, 50, 66, 69, 89 wpłynęły 22 listopada 2013 r., uwagi 137, 141 wpłynęły 27 listopada 2013 r. (data nadania 22 listopada 2013 r.),

- dotyczą:

Państwo Aleksandra i Jacek Borkowscy (uwaga nr 29), tereny od 2MN do 5MN,

Pan Wojciech Pyjek (uwaga nr 42), tereny od 2MN do 5MN,

Państwo Mariusz i Cecylia Bedyniak (uwaga nr 47, 50), dz. 31/2, obręb B-18; tereny od 2MN do 5MN,

Pan Paweł Drzewiecki (uwaga nr 66), dz. 33/1, 32, 31/1, obręb B-18, tereny od 2MN do 5MN,

Pani Anna Grabowska (uwaga nr 89), tereny od 2MN do 5MN,

Pan Krzysztof Strzelecki (pełnomocnik Mirosław Miler) (uwaga nr 137), dz. 28/3, 28/4, 29/6, obręb B-18, tereny od 2MN do 5MN,

Pan Mirosław Miler (uwaga nr 141), dz. 55/2, 63, obręb B-18, tereny od 2MN do 5MN.

Składający uwagi wnoszą o uzupełnienie zapisu w § 5 ust. 5 pkt 1 lit. c poprzez dodanie słowa „budowy” tzn. „c) dopuszczenie budowy, remontu i przebudowy...”. Uważają, że brak ww. zapisu mógłby uniemożliwić rozpoczęcie i kontynuację budowy, dla której przed wejściem planu w życie wydano ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę, co jest sprzeczne z innymi zapisami planu (np. § 9 ust. 8 pkt 2).

Prezydent Miasta nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienia:

Postulowana zmiana zapisów projektu planu polegająca na wprowadzeniu ustalenia o dopuszczeniu budowy budynków, dla których wydano ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę, niespełniających ustaleń planu w zakresie linii zabudowy nie jest możliwa z uwagi na wymóg art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „organy, o których mowa w (...) art. 17 pkt 6 i 7, w zakresie swojej właściwości rzeczowej i miejscowej są obowiązane do współpracy przy sporządzaniu (...) projektu planu miejscowego, polegającej na wyrażaniu opinii, składaniu wniosków oraz udostępnianiu informacji”. Zgodnie z art. 17 pkt 7 lit. b jednym z tych organów jest „właściwy wojewódzki konserwator zabytków”. W dniu 12 lipca 2012 r. Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków złożył wniosek, w którym przedstawia swoje wymogi dotyczące projektu planu. Wnosi m. in., że plan powinien zapewnić wykształcenie czytelnej linii zabudowy i że powinna ona być kontynuacją linii zabudowy tworzonej przez już istniejące budynki. Zgodnie z art. 3 pkt 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane przez budowę należy rozumieć „wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego”. Zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisu mówiącego o tym, że organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji” nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę”. Ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę podlega więc wykonaniu, nawet jeśli ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są odmienne od ustaleń decyzji o warunkach zabudowy, na podstawie której wydano pozwolenie na budowę. Dopuszczenie odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie linii zabudowy byłoby sprzeczne z wymogami Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Zapisy projektu planu znalazły potwierdzenie w postanowieniu z dnia 26 lipca 2013 r., w którym Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków uzgadnia projekt planu, potwierdzając, że ustalenia planu gwarantują poprawne kształtowanie ładu przestrzennego.

Uwagi nr 30, 41, 55, 77, 81, 118, 135

- uwagi nr 30, 41, 55, 77, 81 wpłynęły 22 listopada 2013 r., uwagi nr 118, 135 wpłynęły 27 listopada 2013 r. (data nadania 22 listopada 2013 r.),

- dotyczą:

Państwo Aleksandra i Jacek Borkowscy (uwaga nr 30), cały plan,

Pan Wojciech Pyjek (uwaga nr 41), cały plan,

Państwo Mariusz i Cecylia Bedyniak (uwaga nr 55), dz. 31/2, obręb B-18, cały plan,

Pan Paweł Drzewiecki (uwaga nr 77), cały plan,

Pani Anna Grabowska (uwaga nr 81), cały plan,

Pan Mirosław Miler (uwaga nr 118), dz. 55/2, 63, obręb B-18, cały plan,

Pan Krzysztof Strzelecki (pełnomocnik Mirosław Miler) (uwaga nr 135), dz. 28/3, 28/4, 29/6, obręb B-18, cały plan.

Składający uwagi wnoszą o skreślenie zapisu w § 3 ust. 10 pkt 9 lit. c: „z wyłączeniem obszarów niezainwestowanych określonych na rysunku planu”. Uważają, że zapis w obecnym brzmieniu uniemożliwia de facto inwestowanie na obszarach przeznaczonych w planie dla inwestycji, dotychczas niezainwestowanych - do czasu obję-

cia nieruchomości miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Uważają również, że zapis w obecnym brzmieniu o dopuszczeniu stosowania szczelnych bezodpływowych zbiorników dotyczy głównie działek zainwestowanych, na których te zbiorniki istnieją, a nowe nie są potrzebne. Stwierdzają, że zapis uniemożliwia całkiem lub w długiej perspektywie czasowej zabudowę na obszarach, które plan przewiduje pod zabudowę (tereny MN).

Prezydent Miasta nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienia:

Postulowane wykreślenie z zapisów projektu planu zapisu wykluczającego tereny niezainwestowane z możliwości gromadzenia ścieków bytowych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych do czasu objęcia nieruchomości obsługą miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej nie jest możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy”. Zgodnie z kierunkami zagospodarowania wyznaczonymi w obowiązującym studium, wyklucza się uruchamianie nowych terenów budowlanych opartych na przydomowych szambach.

Uwagi nr 31, 40, 58, 75, 95

- uwagi nr 31, 58, 75, 95 wpłynęły 22 listopada 2013 r., uwaga nr 106 wpłynęła 27 listopada 2013 r. (data nadania 22 listopada 2013 r.),

- dotyczą:

Państwo Aleksandra i Jacek Borkowscy (uwaga 31), cały plan,

Pan Wojciech Pyjek (uwaga nr 40), cały plan,

Państwo Mariusz i Cecylia Bedyniak (uwaga nr 58), dz. 31/2, obręb B-18, cały plan,

Pan Paweł Drzewiecki (uwaga nr 75), cały plan,

Pani Anna Grabowska (uwaga nr 95), cały plan.

Składający uwagi wnoszą o uzupełnienie zapisu w § 3 ust. 3 pkt 3 lit. 3 poprzez dodanie zapisu „,tzn. w odległości 50 metrów od krawędzi Lasu Łagiewnickiego”. Uważają, że zapis w obecnym brzmieniu jest nieprecyzyjny i może tworzyć odmienne stanowiska interpretacyjne, działające na niekorzyść zarówno celu planu jak i właścicieli działek, generujący konflikty.

Prezydent Miasta nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienia:

Postulowane zawężenie zasięgu terenów przeznaczonych pod zalesienie do 50 m od krawędzi Lasu Łagiewnickiego nie jest możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym studium określają zasięg obszaru przeznaczonego pod „wyodrębnione z terenów zieleni leśnej tereny lasów komunalnych oraz obszarów związanych z powiększeniem tych kompleksów leśnych”. Zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w studium na całym terenie 1ZL została określona funkcja wiodąca, tj. lasy i zalesienia.

Uwagi nr 32, 38, 119

- uwagi nr 32, 38 wpłynęły 22 listopada 2013 r., uwaga nr 119 wpłynęła 27 listopada 2013 r. (data nadania 22 listopada 2013 r.),

- dotyczą:

Państwo Aleksandra i Jacek Borkowscy (uwaga nr 32), cały plan,

Pan Wojciech Pyjek (uwaga nr 38), cały plan,

Pan Mirosław Miler (uwaga nr 119), dz. 55/2, 63, obręb B-18, cały plan.

Składający uwagi wnoszą o wykreślenie zapisu w § 3 ust. 10 pkt 12 „opartych o paliwa stałe, oleje i energię wiatrową” i wprowadzenie zapisu „opartych o paliwa niespełniające standardów ekologicznych w tym węgiel, koks, drewno”. Uzasadniają to zastosowaniem zapisu jak najbardziej chroniącego środowisko, jednocześnie „otwartego” na nowe technologie proekologiczne, które mogłyby zostać wyeliminowane przez zbyt rygorystyczny dotychczasowy zapis. Technologie takie mogą pojawić się w najbliższej przyszłości, w okresie funkcjonowania planu, a przez niefortunny zapis - mogą być niemożliwe do zastosowania.

Prezydent Miasta częściowo nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.

Wyjaśnienia:

Prezydent uwzględnił uwagę w zakresie warunków zaopatrzenia w ciepło - zapisy planu zostały zmienione na dopuszczające korzystanie ze źródeł wytwarzających energię cieplną z energii elektrycznej, gazu ziemnego, lekkiego oleju opałowego, odnawialnych paliw i nośników energii oraz innych źródeł posiadających certyfikat na „znak bezpieczeństwa ekologicznego” - z wyjątkiem systemów opartych o energię wiatru. Nie uwzględnia się uwagi w zakresie bezpośredniego wykluczenia stosowania paliw niespełniających standardów ekologicznych, w tym węgla i koksu.

Uwagi nr 33, 37, 53, 64, 92, 115, 132

- uwagi nr 33, 37, 53, 64, 92 wpłynęły 22 listopada 2013 r., uwagi nr 115, 132 wpłynęły 27 listopada 2013 r. (data nadania 22 listopada 2013 r.),

- dotyczą:

Państwo Aleksandra i Jacek Borkowscy (uwaga nr 33), teren od 1MN do 5MN,

Pan Wojciech Pyjek (uwaga nr 37), tereny od 1MN do 5MN,

Państwo Mariusz i Cecylia Bedyniak (uwaga nr 53), tereny od 1MN do 5MN,

Pan Paweł Drzewiecki (uwaga nr 64), tereny od 1MN do 5MN,

Pani Anna Grabowska (uwaga nr 92), tereny od 1MN do 5MN,

Pan Mirosław Miler (uwaga nr 115), dz. 55/2, 63, obręb B-18, tereny od 1MN do 5MN,

Pan Krzysztof Strzelecki (pełnomocnik Mirosław Miler) (uwaga 132), dz. 28/3, 28/4, 28/6, obręb B-18, tereny od 1MN do 5MN.

Składający uwagi wnoszą o następujące zmiany w § 3 ust. 12 pkt 1, § 4 ust. 11 (1MN), § 5 ust. 11 (tereny od 2MN do 5MN5):

- 1) uzupełnienie nazwy ustawy, której dotyczy art. 36 ust. 4;
- 2) zmianę wysokości stawki procentowej z 30% na 0%.

Uważają, że wysokość stawki procentowej określa się stosownie do wzrostu wartości nieruchomości (różnicy pomiędzy wartością nieruchomości przed wejściem w życie planu a wartością na dzień zbycia). Stwierdzają, że obowiązek zapłaty powstaje, jeśli wskutek uchwalenia planu wzrosła wartość działki, a właściciel ją zbywa. W przypadku działek na obszarze planu, ich wartość na terenach MN - nie zmieniła się (czyli także nie wzrosła), a wartość znacznych wielkości działek, dla których plan przewiduje tereny ZL - drastycznie zmalała. Dlatego uważają, że na terenach MN nie ma podstaw do dokonania ustaleń stawek procentowych. Zakładając, że w nowym planie prawie każda z przedmiotowych działek zostanie w swojej dużej części wyłączona z możliwości zabudowy, a na jej pozostałej części możliwości zabudowy będą istotnie ograniczone, oczywistym jest spadek wartości całej działki.

Prezydent Miasta częściowo nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.

Wyjaśnienia:

Prezydent Miasta uwzględnił uwagę w zakresie uzupełnienia nazwy ustawy, której dotyczy art. 36 ust. 4.

Nie uwzględnia się uwagi w zakresie postulowanego zmniejszenia stawki opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Postulowane zmniejszenie stawki opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie jest możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym studium, dla przedmiotowego terenu określają przeznaczenie pod zabudowę jednorodziną rezydencjonalną, tj. „zabudowę wolnostojącą na dużych działkach, nawiązujących do istniejących układów przestrzennych lub tworzące nowe zespoły o atrakcyjnym położeniu, nawiązujące do terenów otwartych, rolnych lub leśnych”. Zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w studium, została określona funkcja wiodąca dla przedmiotowych nieruchomości, tj. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - MN. Obecnie na obszarze objętym ustaleniami projektu planu większość nieruchomości ma status działek rolnych. W wyniku uchwalenia planu ich wartość znacząco wzrośnie.

Uwagi nr 34, 39, 60, 72, 97, 117, 134

- uwagi nr 72, 97 wpłynęły 22 listopada 2013 r., uwagi nr 117, 134 wpłynęły 27 listopada 2013 r. (data nadania 22 listopada 2013 r.),

- dotyczą:

Państwo Aleksandra i Jacek Borkowscy (uwaga nr 34), cały plan,

Pan Wojciech Pyjek (uwaga nr 39), cały plan,

Państwo Mariusz i Cecylia Bedyniak, (uwaga nr 60), dz. 31/2, obręb B-18, cały plan,

Pan Paweł Drzewiecki (uwaga nr 72), cały plan,

Pani Anna Grabowska (uwaga nr 97), cały plan,

Pan Mirosław Miler (uwaga nr 117), dz. 55/2, 63, cały plan,

Pan Krzysztof Strzelecki (pełnomocnik Mirosław Miler) (uwaga nr 134), dz. 28/3, 28/4, 29/6, obręb B-18, cały plan.

Składający uwagi wnoszą o stosowanie planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich wyłącznie na terenie Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich. Wnoszą o dokonanie w konsekwencji korekt zapisów treści planu, w tym m. in.:

1) skreślenie zapisu w § 3 ust. 7: „oraz jego otuliny”;

2) skreślenie pkt 6 w § 5 ust. 5;

3) skreślenie pkt 3 lit. c w § 9 ust. 4.

Uważają, że zapis w obecnym brzmieniu nakazuje stosowanie ustaleń planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich także poza obszarem Parku, tzn. w jego otulinie, poszerzając w ten sposób nieformalnie obszar samego Parku. Dodają, że autorzy planu ochrony Parku brali pod uwagę odmiennosć (pod każdym względem) obszarów samego Parku i jego otuliny, w przeciwnym wypadku nie wyodrębnialiby tych obszarów. Uważają, że plan ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich powstał dla ochrony tego obszaru i nie może być stosowany dowolnie, w odniesieniu do innych terenów, ponieważ nie uwzględnia ich specyfiki.

Prezydent Miasta nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienia:

Postulowana zmiana zapisów planu polegająca na usunięciu nakazów stosowania na obszarze otuliny ustaleń planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz aktów ustanawiających Park nie jest możliwa z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Obszar objęty ustaleniami projektu planu położony jest w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich. Zgodnie z § 1 ust. 3 i 4 Rozporządzenia nr 5/2003 Wojewody Łódzkiego z dnia 31 lipca 2003 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich „ustalenia planu ochrony są wiążące dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” oraz „w odniesieniu do obszaru otuliny Parku (...) mają charakter postulatywny”. Postulowane wykreślenie z projektu planu nakazu ukształtowania określonej w planie ochrony Parku tzw. pełnej strefy skraju lasu nie jest możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego”.

Stosownie do wniosku Dyrekcji Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich złożonego w dniu 25 czerwca 2012 r. oraz Leśnictwa Miejskiego - Łódź złożonego w dniu 29 czerwca 2012 r. ustalono w projekcie planu nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z § 55 ust. 3 pkt 8 załącznika nr 1 do planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich.

Postulowane wykreślenie z projektu planu pkt 6 w § 5 ust. 5 nie jest możliwe - taki zapis w planie nie występuje.

Uwagi nr 35, 36, 51, 52, 63, 91, 112, 129

- uwagi nr 35, 36, 51, 52, 63, 91 wpłynęły 22 listopada 2013 r., uwagi nr 112, 129 wpłynęły 27 listopada 2013 r. (data nadania 22 listopada 2013 r.),

- dotyczą:

Państwo Aleksandra i Jacek Borkowscy (uwaga nr 35), cały plan,

Pan Wojciech Pyjek (uwaga nr 36), cały plan,

Państwo Mariusz i Cecylia Bedyniak (uwaga nr 51, 52), dz. 31/2, obręb B-18, cały plan,

Pan Paweł Drzewiecki (uwaga nr 63), dz. 33/1, 32, 31/1, obręb B-18, cały plan,

Pani Anna Grabowska (uwaga nr 91), cały plan,

Pan Mirosław Miler (uwaga nr 112), dz. 55/2, 63, obręb B-18, cały plan,

Pan Krzysztof Strzelecki (pełnomocnik Mirosław Miler) (uwaga nr 129), dz. 28/3, 28/4, 29/6, obręb B-18, cały plan.

Składający uwagi wnoszą o uściślenie, a w konsekwencji zmiany zapisów w następujący sposób:

- 1) w § 2 pkt 7 - zastąpić definicję „ogrodzenia ażurowe” zapisem: „ogrodzenia zawierające prześwity, jak najmniej ingerujące w krajobraz”;
- 2) w § 4 ust. 3 pkt 3b - zastąpić „nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych” zapisem „nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych lub z materiałów naturalnych - drewno, kamień, w kolorystyce naturalnej”;
- 3) w § 5 ust. 3 pkt 3b - zastąpić „nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych” zapisem „nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych lub z materiałów naturalnych - drewno, kamień, w kolorystyce naturalnej”;
- 4) wykreślić pkt 3b w § 4 ust. 3 oraz w § 5 ust. 3.

Punkty 1, 2, 3 uzasadniają tym, że w obszarze planu, z uwagi na ochronę krajobrazu, wskazane jest stosowanie ogrodzeń wtopionych w krajobraz (żywoploty, kamienie naturalne, drewno). Składający uwagi stwierdzają, że stosowanie ogrodzeń ażurowych jest tylko teoretycznie właściwe, ponieważ przywołana definicja ogrodzenia ażurowego nakazuje stosować przesła segmenty, a więc działa wręcz negatywnie, jakby wyklucza wyżej wymienione typy ogrodzeń z materiałów naturalnych, również „mniej inwazyjną” siatkę, która jest bez segmentów - ramek. Zapis - zamiast służyć ochronie walorów krajobrazowych (zgodnie z § 1 ust. 5), może spowodować jego

dewastację - powstanie sieć ciężkich (w odbiorze wizualnym), przeszłowych, segmentowych ogrodzeń. Pkt 4 uzasadniają tym, że zapis w planie w obecnym brzmieniu to niepotrzebne ograniczenie wykluczające wiele rodzajów ogrodzeń, których zastosowanie na obszarze planu jest wskazane. Poza tym zbędne wydaje się określanie, np. maksymalnej szerokości między elementami ogrodzenia na 0.1 m - przy większych odstępach ogrodzenie po prostu nie spełni swojej funkcji, a więc większe odstępy i tak nie będą stosowane.

Prezydent Miasta nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienia:

W zakresie postulowanej zmiany definicji ogrodzenia ażurowego oraz wykreślenia z zapisów projektu planu nakazu stosowania ogrodzeń ażurowych uwagi nie uwzględnia się. Nie jest to możliwe do przyjęcia z uwagi na wymóg art. 15 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego”. Stosownie do wniosku Leśnictwa Miejskiego - Łódź złożonego w dniu 29 czerwca 2012 r. ustalono w projekcie planu określone przez wnioskodawcę parametry ogrodzeń oraz związaną z nimi definicję, celem zminimalizowania zagrożenia, jakie ogrodzenia stanowią dla dzikich zwierząt.

W zakresie postulowanego dopuszczenia stosowania, oprócz ogrodzeń ażurowych, ogrodzeń z materiałów naturalnych (drewno, kamień) uwagi nie uwzględnia się. Nie jest to możliwe do przyjęcia z uwagi na to, że w § 4 ust. 5 pkt 4 lit. c oraz w § 5 ust. 5 pkt 4 lit. c projektu planu już występuje nakaz stosowania w ogrodzeniach „materiałów naturalnych - żywopłot, drewno, kamień, cegła, metal w kolorystyce naturalnej”.

Uwagi nr 54, 76, 93, 113, 130, 136

- uwagi nr 54, 76, 93 wpłynęły 22 listopada 2013 r., uwagi nr 113, 130, 136 wpłynęły 27 listopada 2013 r. (data nadania 22 listopada 2013 r.),

- dotyczą:

Państwo Mariusz i Cecylia Bedyniak (uwaga nr 54), dz. 31/2, obręb B-18, cały plan,

Pan Paweł Drzewiecki (uwaga 76), cały plan,

Pani Anna Grabowska (uwaga nr 93), cały plan,

Pan Mirosław Miler (uwaga nr 113), dz. 55/2, 63, obręb B-18, cały plan,

Pan Krzysztof Strzelecki (pełnomocnik Mirosław Miler) (uwaga nr 130, 136), dz. 28/3, 28/4, 29/6, obręb B-18, cały plan.

Składający uwagi wnoszą o wykreślenie zapisu w § 3 ust. 10 pkt 12 „opartych o paliwa stałe, oleje i energię wiatrową” i wprowadzenie zapisu „opartych o paliwa niespełniające standardów ekologicznych w tym węgiel, koks”. Uzasadniają to zastosowaniem zapisu jak najbardziej chroniącego środowisko, jednocześnie „otwartego” na nowe technologie proekologiczne, które mogłyby zostać wyeliminowane przez zbyt rygorystyczny dotychczasowy zapis. Technologie takie mogą pojawić się w najbliższej przyszłości, w okresie funkcjonowania planu, a przez niefortunny zapis - mogą być niemożliwe do zastosowania.

Prezydent Miasta częściowo nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.

Wyjaśnienia:

Prezydent uwzględnił uwagę w zakresie warunków zaopatrzenia w ciepło - zapisy planu zostały zmienione na dopuszczające korzystanie ze źródeł wytwarzających energię cieplną z energii elektrycznej, gazu ziemnego, lekkiego oleju opałowego, odnawialnych paliw i nośników energii oraz innych źródeł posiadających certyfikat na „znak bezpieczeństwa ekologicznego” - z wyjątkiem systemów opartych o energię wiatru. Nie uwzględnia się uwagi w zakresie bezpośredniego wykluczenia stosowania paliw niespełniających standardów ekologicznych, w tym węgla i koksu.

Uwagi nr 56, 74, 94, 108, 125

- uwagi nr 74, 94 wpłynęły 22 listopada 2013 r., uwagi nr 108, 125 wpłynęły 27 listopada 2013 r. (data nadania 22 listopada 2013 r.),

- dotyczą:

Państwo Mariusz i Cecylia Bedyniak (uwaga nr 56), dz. 31/2, obręb B-18, północna część planu,

Pan Paweł Drzewiecki (uwaga nr 74), północna część planu,

Pani Anna Grabowska (uwaga nr 94), północna część planu,

Pan Mirosław Miler (uwaga nr 108), dz. 55/2, 63, obręb B-18, północna część planu,

Pan Krzysztof Strzelecki (pełnomocnik Mirosław Miler), (uwaga nr 125), dz. 28/3, 28/4, 28/6, obręb B-18, północna część planu.

Składający uwagi wnoszą o:

- 1) zmianę zapisu dotyczącego kategorii drogi 2KDL z lokalnej na dojazdową czyli 2KDD (§ 10 ust. 2 pkt 2 oraz § 10 ust. 7 pkt 2 tekstu planu i poprzedzające - m. in. w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów);
- 2) wprowadzenie obowiązku wykonania rozwiązań i ograniczeń fizycznych na drodze w celu uspokojenia ruchu;
- 3) wprowadzenie obowiązku wykonania chodnika i ścieżki rowerowej;
- 4) wprowadzenie w planie zapisu o szerokości drogi w liniach rozgraniczających.

Uważają, że droga 2KDL powinna mieć przeznaczenie jako ulica dojazdowa a nie lokalna. Wzmacnianie kategorii ulicy Okólnej nie służy ochronie Lasu Łagiewnickiego i jest wbrew podstawowym celom planu czyli ochronie środowiska naturalnego i ochronie krajobrazu, określonym w § 1 ust. 5. Uważają również, że wzmacnianie drogi 2KDL powoduje zwiększanie ruchu tranzytowego tą drogą a co za tym idzie zwiększenie zagrożenia dla Lasu Łagiewnickiego, zwierzyny i ludzi. Nastąpi wzrost poziomu hałasu i zanieczyszczeń. Dotyczy to także obszarów leśnych wzdłuż dalszych odcinków tej drogi - od skrzyżowania z ul. Moskule aż do Klasztoru. Kierowcy już obecnie osiągają zawrotne prędkości na tym prostym odcinku drogi, co skutkuje wieloma wypadkami (potwierdzają to statystyki policyjne). Ograniczenia prędkości nie odnoszą żadnego skutku. Należy iść bezwzględnie w kierunku wyciszania ulicy Okólnej, podobnie jak to funkcjonuje na „leśnym” odcinku ulicy Wycieczkowej. Składający uwagi wskazują, że ze względu na bezpieczeństwo pieszych należy uwzględnić konieczność wyodrębnienia w drodze 2KDL jezdni i wykonania chodników przynajmniej po jednej jej stronie oraz ścieżki rowerowej.

Prezydent Miasta nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienia:

W zakresie postulowanej zmiany klasy drogi 2KDL na dojazdową oraz wprowadzenia rozwiązań uspokajających ruch uwagi nie uwzględnia się. Nie jest to możliwe z uwagi na wymóg art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „organy, o których mowa w (...) art. 17 pkt 6 i 7, w zakresie swojej właściwości rzeczowej i miejscowej są obowiązane do współpracy przy sporządzaniu (...) projektu planu miejscowego, polegającej na wyrażaniu opinii, składaniu wniosków oraz udostępnianiu informacji”. Zgodnie z art. 17 pkt 7 lit. d jednym z tych organów jest „właściwy zarządca drogi, jeżeli sposób zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na ruch kołowy lub samą drogę”. W dniu 27 czerwca 2012 r. Zarząd Dróg i Transportu złożył wniosek, w którym przedstawia swoje wymogi dotyczące rozbudowy ulicy Okólnej. Wnosi m. in. o ustalenie dla tej drogi parametrów właściwych drodze klasy L 1/2 o szerokości w liniach rozgraniczających zapewniającej możliwość zlokalizowania w pasie drogowym jezdni o szerokości min. 7 m, obustronnych chodników oraz opcjonalnie ścieżki rowerowej.

W zakresie postulowanego wprowadzenia nakazu wykonania w drodze 2KDL chodnika i ścieżki rowerowej oraz określenia szerokości drogi w liniach rozgraniczających uwagi nie uwzględnia się.

Nie jest to możliwe z uwagi na to, że w granicach objętych ustaleniami planu znajduje się jedynie fragment pasa drogowego tej ulicy.

Uwagi nr 57, 69, 85, 109, 126

- uwagi nr 57, 69, 85 wpłynęły 22 listopada 2013 r., uwagi nr 109, 126 wpłynęły 27 listopada 2013r. (data nadania 22 listopada 2013 r.),

- dotyczą:

Państwo Mariusz i Cecylia Bedyniak (uwaga nr 57), dz. 31/2, obręb B-18, tereny od 1MN do 5MN,

Pan Paweł Drzewiecki (uwaga nr 69), dz. 33/1, 32, 31/1, obręb B-18, tereny od 1MN do 5MN,

Pani Anna Grabowska (uwaga nr 85), tereny od 1MN do 5MN,

Pan Mirosław Miler (uwaga nr 109) dz. 55/2, 63, obręb B-18, tereny od 1MN do 5MN,

Pan Krzysztof Strzelecki (pełnomocnik Mirosław Miler) (uwaga nr 126), dz. 28/3, 28/4, 29/6, obręb B-18, tereny od 1MN do 5MN.

Składający uwagi wnoszą o zmianę zapisu w § 5 ust. 7 pkt 2 (a w konsekwencji o zmianę wszelkich zapisów dotyczących dróg wewnętrznych, w tekście i rysunku planu) z „8 m” na „6 m”. Uważają, że drogi wewnętrzne, określone np. w § 5 ust. 2 pkt 2 lit. a, pełnią inną funkcję niż ulice wewnętrzne, określone w § 2 ust. 2 pkt 8. Ulica wewnętrzna to cały pas drogowy z drogą wewnętrzną i sieciami infrastruktury, natomiast dla samej drogi wewnętrznej w różnych sytuacjach można (a nawet należy) przyjąć niniejszą szerokość (np. sam dojazd do posesji, bez sieci). Stwierdzają, że zbyt znaczne poszerzenie dojazdu, np. do jednej tylko posesji zmniejsza niepotrzebnie działki właścicieli.

Prezydent Miasta nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienia:

Postulowane zmniejszenie szerokości działek pod drogi wewnętrzne nie jest możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji infrastruktury technicznej”. Stosownie do § 4 pkt 9 lit. a Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej powinny zawierać określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych”. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy”. Stosownie do § 14 ust. 1, 2 i 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie „(...) szerokość jezdni nie może być mniejsza niż 3 m. Dopuszcza się zastosowanie dojazdu do działek budowlanych w postaci ciągu pieszo-jezdni, pod warunkiem że ma on szerokość nie mniejszą niż 5 m, umożliwiającą ruch pieszki oraz ruch i postój pojazdów. Do budynku i urządzeń z nim związanych, wymagających dojazdów, funkcję tę mogą spełniać dojeżdżia, pod warunkiem że ich szerokość nie będzie mniejsza niż 4,5 m.”, projekt planu miejscowego przewiduje minimalne parametry zapewniające obsługę komunikacyjną oraz wyposażenie w infrastrukturę techniczną terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Uwagi nr 59, 70, 71, 82, 83, 111, 123, 128,

- uwagi 59, 70, 71, 82, 83 wpłynęły 22 listopada 2013 r., uwagi 111, 123, 128, wpłynęły 27 listopada 2013 r. (data nadania 22 listopada 2013 r.),

- dotyczą:

Państwo Mariusz i Cecylia Bedyniak (uwaga nr 59), tereny 2KDL, 4KDD, 5KDW, 6KDW,

Pan Paweł Drzewiecki (uwaga nr 70,71), tereny 2KDL, 4KDD, 5KDW, 6KDW,

Pani Anna Grabowska (uwaga nr 82, 83), tereny 2KDL, 4KDD, 5KDW, 6KDW,

Pan Mirosław Miler (uwaga nr 111), dz. 55/2, 63, obręb B-18, tereny 2KDL, 4KDD, 5KDW, 6KDW,

Pan Krzysztof Strzelecki (pełnomocnik Mirosław Miler), (uwaga nr 123, 128), dz. 28/3, 28/4, 28/6, tereny 2KDL, 4KDD, 5KDW, 6KDW.

Składający uwagi wnoszą o następujące zmiany (w § 10 ust. 7 pkt 7):

- zamiast „dopuszczenie lokalizacji dróg dla rowerów w liniach rozgraniczających dróg wymienionych w pkt 2-6”,
- wprowadzenie zapisu: „konieczność lokalizacji dróg dla rowerów w liniach rozgraniczających dróg wymienionych w pkt 2, 4, 5 i 6”.

Uważają, że ze względu na bezpieczeństwo rowerzystów należy uwzględnić konieczność wykonania dróg dla rowerów w liniach rozgraniczających ww. dróg. Dodają, że poruszanie się rowerzystów po tych ulicach od wielu lat jest niebezpieczne i generuje wypadki oraz że wszystkie ulice na obszarze objętym planem są intensywnie użytkowane przez rowerzystów i są drogami dojazdowymi dla rowerzystów zmierzających z wielu kierunków do Lasu Łagiewnickiego. Ścieżki rowerowe na obszarze objętym planem będą służyły przede wszystkim mieszkańcom Łodzi, spędzającym tutaj nie tylko weekendy, ale trenującym codziennie - zwiększający się ruch rekreacyjny Łodzian - rowerzystów, biegaczy, wnoszący uwagi obserwują od lat. Uważają, że skoro ustalenia ogólne „planu Łodzianki” w § 3 ust. 2b zakładają: „kształtowanie kompleksu lasów rekreacyjno-wypoczynkowych”, to ścieżki rowerowe powinny być utworzone jako absolutna podstawa zaplecza takiego kompleksu.

Prezydent Miasta nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Postulowane wprowadzenie nakazu realizacji w drogach 2KDL, 4KDD, 5KDW oraz 6KDW dróg dla rowerów nie jest możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji infrastruktury technicznej”. Stosownie do § 4 pkt 9 lit. a Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej powinny zawierać określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych”. Zgodnie z art. 15 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie szerokość pasa ruchu na terenie zabudowy wynosi na drodze klasy L 2,5 - 3,0 m, na drodze klasy D 2,5 - 3,5 m. Natomiast § 14 ust. 1, 2 i 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ustala odnośnie dojazdów umożliwiających dostęp do drogi publicznej, że „(...) szerokość jezdni nie może być mniejsza niż 3 m. Dopuszcza się zastosowanie dojścia i dojazdu do działek budowlanych w postaci ciągu pieszo-jezdnego, pod warunkiem że ma on szerokość nie mniejszą niż 5 m, umożliwiającą ruch pieszy oraz ruch i postój pojazdów. Do budynku i urządzeń z nim związanych, wymagających dojazdów, funkcję tę mogą spełniać dojścia, pod warunkiem że ich szerokość nie będzie mniejsza niż 4,5 m”. Ponadto zgodnie z § 47 ust. 1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie „szerokość ścieżki rowerowej powinna wynosić nie mniej niż: 1,5 m - gdy jest ona jednokierunkowa, 2,0 m - gdy jest ona dwukierunkowa, 2,5 m - gdy ze ścieżki jednokierunkowej mogą korzystać piesi”. Projekt planu miejscowego przewiduje w liniach rozgraniczających dróg również lokalizację sieci infrastruktury technicznej. W związku z powyższym decyzję o lokalizacji drogi rowerowej w przyjętych liniach rozgraniczających pozostawia się zarządcy drogi.

Uwaga nr 61

- wpłynęła 22 listopada 2013 r.,
- dotyczy:

Pani Anna Grabowska złożyła uwagę w przedmiocie: chodniki na ul. Łodzianka oraz wniosła o następującą zmianę (w § 10 ust. 4 lit. b.): zamiast „dopuszczenie niewyodrębniania jezdni i chodników” wprowadzenie zapisu „konieczność wyodrębnienia jezdni i chodników”. Jako uzasadnienie stwierdziła, że:

- ze względu na bezpieczeństwo pieszych należy koniecznie uwzględnić wyodrębnienie w drodze 4KDD (ul. Łodzianka) jezdni i wykonanie chodników, przynajmniej po jednej jej stronie - poruszanie się pieszych i rowerzystów po ul. Łodzianka od wielu lat jest niebezpieczne i generuje wypadki,
- ulica jest głównym ciągiem pieszym prowadzącym do przystanków autobusowych dla mieszkańców nie tylko obszaru objętego planem, ale dla całej okolicy,
- najmniejsze wsie na kresach wschodnich posiadają już chodniki, Miasto Łódź powinno starać się przynajmniej doganiać cywilizacyjnie resztę kraju.

Prezydent Miasta nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Postulowane wprowadzenie nakazu realizacji chodnika w drodze 4KDD nie jest możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji infrastruktury technicznej”. Stosownie do § 4 pkt 9 lit. a Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej powinny zawierać określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych”. Zgodnie z § 43 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie „ulica klasy L lub D w strefie zamieszkania może nie mieć wyodrębnionej jezdni i chodników”. Projekt planu przewiduje zamknięcie skrzyżowania ulicy Łodzianka z ulicą Strykowską, w związku z czym nastąpi uspokojenie ruchu na ulicy Łodzianka. W związku z powyższym decyzję o rozwiązaniach projektu budowlanego drogi pozostawia się zarządcy drogi.

Uwaga nr 62

- wpłynęła 22 listopada 2013 r.,
- dotyczy:

Pani Małgorzata Augustyniak wnioskuje o:

- 1) rezygnację z wytyczenia drogi lokalnej 3KDL w jej obecnym przebiegu i wielkości, proponując zastąpienie jej drogami wewnętrznymi o przebiegu nienaruszającym integralności działek przy ulicach Bzury i Łodzianki:
 - przy istniejącym układzie komunikacyjnym nowa droga lokalna służąca jedynie obsłudze terenu przewidzianego do zalesienia i części niezainwestowanych działek wzdłuż ul. Łodzianka będzie nieproporcjonalnie duża w stosunku do potrzeb, stwierdza, że:
 - część przyległych do tej drogi działek obsługiwana jest przez ulice: Okólną, Bzury i Łodzianka,
 - do zapewnienia dostępu komunikacyjnego do pozostałych działek wystarcząby droga wewnętrzna równoległa do Łodzianki, usytuowana tam, gdzie obecna droga 3KDL, ale wielkością zbliżona do ul. Bzury, droga ta mogłaby np. odchodzić od Łodzianki po istniejącej drodze oznaczonej na planie, jako 6KDW i niedochodzących do ul. Bzury - kończyć się zatoczką do zawracania, by nie było potrzeby naruszania integralności istniejących działek przy ul. Bzury i Łodziance,
 - droga klasy KDL jest na tyle duża, że będzie najprawdopodobniej wykorzystywana do ruchu tranzytowego przez kierowców udających się kierunku Zgierza, także tych poruszających się samochodami wielkogabarytowymi:
 - spowoduje to degradację ekologiczną przyległego terenu - zaśmiecenie i zanieczyszczenie lasu nieuniknione przy ruchu tranzytowym, a także wzrost hałasu i zmniejszenie komfortu użytkownika przyległych działek, podczas gdy obecny układ pozwala na niezwykle harmonijne przejście od obszarów zurbanizowanych do obszarów leśnych: z biegnącej z miasta, cechującej się wysoką intensywnością ruchu ulicy Strykowskiej zjeżdża się spokojniejszą Łodziankę, tę zaś od lasu oddziela jeszcze pas zabudowy o charakterze rezydencjonalnym, stanowiący naturalną ochronę, las nie jest zanieczyszczany, bo znajduje się

z dala od ruchu samochodowego, nie zatrzymują się w nim przejezdni kierowcy, jest przyjazny i bezpieczny, zwierzęta nie docierają do Łodzianki a piesi drogami wewnętrznymi, takimi jak ul. Bzury mogą spokojnie spacerować, bez obawy wpadnięcia pod pędzący samochód,

- rozwiązaniem, które pozwoliłoby w jakiejś mierze uniknąć negatywnych skutków poprowadzenia drogi lokalnej byłoby być może poprowadzenie niewielkiej nieprzelotowej drogi wewnętrznej,
- droga lokalna ze względu na hałas, zanieczyszczenie, zaśmiecenie okolicy i intensywność ruchu stanowić będzie zagrożenie dla zwierząt, które w poszukiwaniu pożywienia chętnie kierują się ku okolicznym łąkom i sadowi i napotykać w bezpośrednim sąsiedztwie lasu dużą drogę będą ginąć pod kołami samochodów, ponad to wybiegające na jezdnię zwierzęta stanowiąc będą zagrożenie dla kierowców,
- droga dopuszczająca dużą intensywność ruchu będzie uciążliwa dla mieszkańców, o czym świadczyć może choćby to, że wkrótce po wylaniu asfaltu na Łodziance zaczęło nią przejeżdżać tyle jadących szybko samochodów, że musiało pojawić się na niej kilka spowalniaczy ruchu; utworzenie kolejnej takiej drogi spowoduje znaczne pogorszenie warunków życia i odpoczynku osób mieszkających w okolicy,
- sytuowanie drogi generującej intensywny ruch kołowy z możliwością niewydziałania części pieszej od części służącej ruchowi kołowemu pomija potrzeby sporej części użytkowników dróg w tej okolicy: teren Lasu Łągiewnickiego i jego bezpośrednie sąsiedztwo służą spacerom i rekreacji, drogi wykorzystywane są przez rowerzystów, miłośników narciarstwa biegowego i nordic walkingu, spacerowiczów, także w przeszłym wieku, czy z małymi dziećmi, brak wydzielonej drogi pieszej jest więc też sprzeczny z ideą rozwoju rekreacji w Parku Krajobrazowym Wzniesień Łódzkich,
- Las Łągiewnicki i jego okolice to miejsca przyjazne turystom, spacerowiczom i działkowiczom: trasy narciarskie są regularnie odśnieżane, dąży się do zmniejszania intensyfikacji ruchu kołowego na rzecz ruchu rowerowego, który wtedy nie wymaga już wyznaczania specjalnych ścieżek: w tym celu ograniczono ruch samochodowy po stronie południowej lasu - na ul. Wycieczkowej - niezrozumiale wydaje się, więc wprowadzanie nowej drogi, dopuszczającej dużą intensywność ruchu po spokojnej północnej stronie lasu,
- jest to inwestycja bardzo kosztowna: z pieniędzy przeznaczonych na jej realizację można być może z korzyścią dla mieszkańców zainstalować sygnalizację świetlną na Strykowskiej i stworzyć ciągi piesze wzdłuż ulic Łodzianki i Okólnej;

2) wyłączenie z obowiązku zalesiania terenów zielonych zagospodarowanych w inny sposób - przeznaczonych na sady, ogrody czy małe działki rolne; informuje, że część terenu przewidzianego do zalesień jest już w chwili obecnej pokryta lasem, co najlepiej świadczy o tym, że o ile zalesienie w bezpośrednim sąsiedztwie lasu w krótkim czasie następuje samoczynnie, o tyle posiadanie terenu niezalesionego wymaga dużej dbałości ze strony gospodarzy, więc tereny niezalesione to w większości sady i ogrody, których obecność przynosi lasowi i jego mieszkańcom nieporównanie więcej korzyści niż poszerzanie obszarów zalesionych o obszary zalesiane w sposób przypadkowy (sugerowana metoda zalesiania przez zachowywanie samosiejek doprowadzi do szybkiego wzrostu olch i brzoź, które stworzą mało przyjazny gąszcz a nie pełnowartościowy wielowarstwowy las). Sady i ogrody przydomowe charakterystyczne dla naturalnego krajobrazu kulturowego Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich są efektem wieloletniej pracy a zarazem miejscem odpoczynku i źródłem radości oraz zdrowych warzyw i owoców dla ich właścicieli. Ponadto sady, których wokół lasu jest niestety coraz mniej przyczyniają się także do zachowania i kultywowania bioróżnorodności: - często rosną w nich ginące odmiany drzew owocowych, których obecność na terenie Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich jest przez dyrekcję Parku propagowana i wspierana. Są też istotnym źródłem pożywienia dla ptaków i innych zwierząt leśnych i ogrodowych, które chętnie zjadają owoce i ziarna znalezione w ogrodach czy na łąkach i bardzo już nielicznych polach.

Prezydent Miasta częściowo nie uwzględnił uwagi.

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

Wyjaśnienia:

Prezydent Miasta uwzględnił uwagę w zakresie postulowanego niewytyczania drogi 3KDL i zastąpienia jej systemem dróg wewnętrznych.

W zakresie braku zgody na zalesienie uwagi nie uwzględnia się. Postulowane niezalesianie terenu 1ZL nie jest możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym studium, dla obszaru terenu 1ZL określają przeznaczenie pod „wyodrębnione z terenów zieleni leśnej tereny lasów komunalnych oraz obszarów związanych z powiększeniem tych kompleksów leśnych”. Zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w studium, została określona funkcja wiodąca dla przedmiotowych nieruchomości, tj. lasy i zalesienia.

Uwagi nr 73, 98, 116, 120, 133, 138

- uwagi nr 73, 98 wpłynęły 22 listopada 2013 r., uwagi nr 116, 120, 133, 138 wpłynęły 27 listopada 2013 r. (data nadania 22 listopada 2013 r.),

- dotyczą:

Pan Paweł Drzewiecki (uwaga nr 73), dz. 33/1, 32, 31/1, obręb B-18, cały plan,

Pani Anna Grabowska (uwaga nr 98), cały plan,

Pan Mirosław Miler (uwaga nr 116, 120), dz. 55/2, 63, cały plan,

Pan Krzysztof Strzelecki (pełnomocnik Mirosław Miler) (uwaga nr 133, 138), dz. 28/3, 28/4, 29/6, obręb B-18.

Składający uwagi wnoszą o wykreślenie w § 3 ust. 1 pkt 2 zapisu „z wyjątkiem inwestycji celu publicznego”. Uważają, że zapis oznacza, że na terenie planu mogą być realizowane inwestycje celu publicznego mogące znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Dodają, że inwestycja celu publicznego powinna podlegać identycznym ustaleniom rygorom dotyczącym ochrony środowiska jak inne inwestycje.

Prezydent Miasta postanowił nie uwzględniać uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienia:

Postulowana zmiana zapisów planu polegająca na usunięciu wyjątku dla inwestycji celu publicznego przy zakazie realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko nie jest możliwa z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Obszar objęty ustaleniami projektu planu położony jest w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich. Zgodnie z § 1 ust. 3 i 4 Rozporządzenia nr 5/2003 Wojewody Łódzkiego z dnia 31 lipca 2003 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich „ustalenia planu ochrony są wiążące dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” oraz „w odniesieniu do obszaru otuliny Parku (...) mają charakter postulatyczny”. § 6 ust. 3 powyższego rozporządzenia wyłącza inwestycje realizujące cele publiczne spod zakazu „lokalizowania nowych obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko jest obligatoryjne w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska”. Celami publicznymi w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, których realizację dopuszczają ustalenia projektu planu są: wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, łączności publicznej i sygnalizacji oraz budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków.

Uwaga nr 78

- wpłynęła 22 listopada 2013 r.,

- dotyczy: dz. 25/3.

Pan Adam Świątczak wnosi następujące uwagi:

- 1) Wnosi o niezmienianie ulicy Bzury i pozostawienie jej na dotychczasowych warunkach. Na ulicy Bzury znajduje się asfalt, wodociąg linia elektryczna i telefoniczna. Jest ona ważnym szlakiem spacerowym w kierunku Lasu Łagiewnickiego.
- 2) Nie zgadza się na zalesienie swojej nieruchomości. Na działce, należącej do Pana Adama Świątczaka znajduje się stary wysokopienny tradycyjny sad, ogród kwiatowy i warzywny. Każdy taki sad jest bardzo cenny i nie do odtworzenia, ponieważ znajdują się w nim inne odmiany owoców. Owoce z tego sadu służą właścicielom nieruchomości i - w znacznie większym stopniu - licznym dzikim zwierzętom zamieszkującym działkę oraz gościnnie pojawiającym się na niej. Zgodnie z ustawą o przeznaczeniu gruntów rolnych do zalesienia z dnia 8 czerwca 2001 r. ze zmianami z dnia 14 lutego 2003 r. do zalesienia przeznaczają się grunty klasy VI i V, grunty klasy IV mogą stanowić jedynie 10 % gruntów przeznaczonych do zalesienia. Na taki cel przeznaczają się nie mniej niż 0,4 ha. Działka Pana Adama Świątczaka jest mniejsza, ziemia orna klas IV b, według powyższej ustawy nie nadaje się do zalesienia. Zalesianie powinno odbywać się sposobem planowany, przez nasadzenie odpowiednich gatunków drzew i na wniosek właściciela gruntów. Za zalesienie otrzymuje się ekwiwalent finansowy.
- 3) Uważa za niecelowe tworzenie lokalnej drogi równoległej do Łodzianki w niedużej od niej odległości. Drogi takiej nie przewiduje Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi. Stwierdza, że bardziej celowe byłoby poszerzenie Łodzianki i ułożenie po bokach niedużego chodnika. Zwiększyłyby to znacznie bezpieczeństwo na tej ulicy (część mieszkańców chodzi Łodzianką) do przystanku lub sklepu. Ruch na Łodziance nie jest tak intensywny, żeby potrzebne były obok siebie dwie drogi tej samej wielkości. Budowa drogi wiąże się z dużymi kosztami, wywłaszczeniami. Usytuowana w pobliżu lasu stanowić będzie zagrożenie dla dzikich i domowych zwierząt oraz obniży walory turystyczne regionu, spowoduje też zaśmiecanie lasu. Pan Adam Świątczak wskazuje, że opisane powyżej ustalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego są krzywdzące dla większości mieszkańców i naruszają ich zagwarantowane przez art. 64 ust. 3 Konstytucji prawo własności.

Prezydent Miasta częściowo nie uwzględnił uwagi.

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

Wyjaśnienia:

Prezydent Miasta uwzględnił uwagę w zakresie postulowanego pozostawienia ulicy Bzury na dotychczasowych warunkach oraz odstąpienia od przeprowadzenia nowo projektowanej drogi 3KDL.

W zakresie postulowanego niezalesiania działki uwagi nie uwzględnia się. Postulowane niezalesianie działki 25/3 nie jest możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym studium, dla przedmiotowej działki określają przeznaczenie pod „wyodrębnione z terenów zieleni leśnej tereny lasów komunalnych oraz obszarów związanych z powiększeniem tych kompleksów leśnych”. Zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w studium, została określona funkcja wiodąca dla przedmiotowej nieruchomości, tj. lasy i zalesienia - ZL. Zgodnie z wymogiem art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem”. Projekt planu dopuszcza kontynuację gospodarki rolnej na terenie 1ZL.

Uwaga nr 79

- wpłynęła 22 listopada 2013 r.,

- dotyczy: terenów 1ZL, 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN.

Pani Anna Teruzzi wnosi o dopuszczenie możliwości budowania infrastruktury technicznej dla celów obsługi budynków budowanych na podstawie pozwoleń uzyskanych przed wejściem w życie planu: na oddzielnych działkach wydzielonych przed wejściem w życie planu, na których nie będą realizowane budowy budynków.

Prezydent Miasta nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisu mówiącego o tym, że organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji” nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę”. Ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę podlega więc wykonaniu, nawet jeśli ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są odmienne od ustaleń decyzji o warunkach zabudowy, na podstawie której wydano pozwolenie na budowę. Realizacja infrastruktury technicznej do obsługi budynków z prawomocnymi pozwoleniami na budowę odbywa się na podstawie tych decyzji.

Uwaga nr 80

- wpłynęła 22 listopada 2013 r.,
- dotyczy: całego terenu objętego planem.

Pan Piotr Łuczak wskazuje, że wszystkie uwagi spowodowane są troską o zachowanie podstawowych założeń planu wymienionych w rozdziale „ustalenia ogólne” (str. 5). Stwierdza, że należy ciągle dbać o ekosystem, który przecież non-stop niszczymy. Między innymi wskazuje na ochronę zachowanego układu dawnej wsi, terenu otwartego, lasów oraz kształtowanie kompleksu lasów rekreacyjno-wypoczynkowych (pkt 2 ustaleń ogólnych). Pan Piotr Łuczak stwierdza, że rozwiązania szczegółowe proponowane przez projektujących, są w przeciwieństwie do tych naczelnych zasad. W związku z powyższym Pan Piotr Łuczak składa następujące uwagi:

- 1) wnosi o usunięcie z planu parkingu (1KS) oraz drogi równoległej do ulicy Łodzianka oznaczonej symbolem 3KDL, a także drogi 6KDW, gdyż:
 - ani parking publiczny ani dodatkowe drogi nie wpisują się żadnym stopniem w zachowany układ dawnej wsi, wręcz stoją w sprzeczności z takim układem,
 - biorąc pod uwagę pozostałe zapisy w planie zgodnie, z którymi teren będzie przeznaczony w ok. 70% pod zalesienie, zaś w ok. 30% pod bardzo małą intensywną zabudowę jednorodziną, nie istnieje realna potrzeba zapewnienia dodatkowej infrastruktury drogowej,
 - droga 3KDL w zestawieniu z określeniem strefy 1ZL w planie oznacza bezpośrednie sąsiedztwo terenów leśnych z drogą, co absolutnie nie ma to nic wspólnego z ochroną środowiska i lasów - rozwiązanie takie naraża roślinność leśną na systematyczne zatrucie spalinami, które to wraz z hałasem emitowanym przez pojazdy będą miały negatywny efekt na życie zwierząt (pomijając możliwość zwykłego przejechania zwierzęcia przez samochód) wynikający ze wprowadzenia do ich naturalnego środowiska elementów obcych;
- 2) wnosi aby działki pod drogi wewnętrzne mogłyby być wydzielane nie mniejsze niż szer. 4 m, a nie jak w planie 8 m - biorąc pod uwagę ogólne założenie zachowania wiejskiego układu urbanistycznego, nie ma absolutnie żadnego uzasadnienia promowanie dróg szerokich więc powinna istnieć możliwość (lub wręcz być faworyzowana) wydzielania dróg wąskich (4 m), jako bardziej zgodnych z wiejskim charakterem terenu;
- 3) możliwość realizacji inwestycji celu publicznego, w tym infrastruktury technicznej wyłącznie:
 - a) na potrzeby budynków realizowanych na podstawie decyzji administracyjnych wydanych przed wejściem w życie planu, lub budynków posadowionych na działkach nie mniejszych niż 5000 m²,
 - b) na działkach wydzielonych już do tego celu- uwaga ta zapewni brak możliwości nadmiernego i niekontrolowanego rozrostu inwestycji infrastrukturalnych;
- 4) dla terenów oznaczonych 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN dopuszczenie podziału działek wyłącznie, jeżeli działki po podziale są nie mniejsze niż 5000 m² - zapewni to właściwy, mało intensywny poziom zabudowy, bardziej odpowiedni dla wiejskiego charakteru terenu, który ma wybitne walory krajobrazowe i którego nie można szpeci nadmierną ingerencją człowieka;
- 5) dla terenów oznaczonych 1ZL podział działek wyłącznie na działki nie mniejsze niż 10.000 m² - zapewni ochronę terenów leśnych i właściwe kształtowanie kompleksu lasów rekreacyjno-wypoczynkowych - tereny leśne leżące na przedpolu Lasu łagiewnickiego to tereny, których walor krajobrazowy nie może być przece-niony.

Prezydent Miasta częściowo nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.

Wyjaśnienia:

Prezydent Miasta uwzględnił uwagę w zakresie postulowanego odstąpienia od przeprowadzenia nowo projektowanej drogi 3KDL.

W zakresie postulowanego nie lokalizowania na terenie objętym planem parkingu publicznego uwagi nie uwzględnia się. Nie jest to możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Teren przeznaczony w projekcie planu pod parking publiczny położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich. Zgodnie z § 1 ust. 3 rozporządzenia nr 5/2003 Wojewody Łódzkiego z dnia 31 lipca 2003 r. w prawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich „ustalenia planu ochrony są wiążące dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”.

Załącznik nr 1 do powyższego rozporządzenia - „Synteza planu ochrony” - stanowi w § 64 ust. 3 pkt 1 „obowiązuje zakaz lokalizacji w strefie L nowych obiektów, niezwiązanych z gospodarką leśną, z wyłączeniem zagospodarowania turystycznego i rekreacyjnego, w formie obiektów towarzyszących takich jak: parkingi, deszczochrony, miejsca odpoczynku i rekreacji itp.”. Działka będąca własnością gminy, przeznaczona w projekcie planu pod parking publiczny, jest położona w granicach strefy L i jest w chwili obecnej wykorzystywana jako parking publiczny.

W zakresie postulowanego usunięcia z projektu planu drogi 6KDW uwagi nie uwzględnia się. Nie jest to możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem” oraz art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji infrastruktury technicznej”. Stosownie do § 4 pkt 9 lit. a Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej powinny zawierać określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej”. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy”. Zgodnie z kierunkami zagospodarowania wyznaczonymi w obowiązującym studium, w projekcie planu określone zostały m. in. tereny o funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN. W związku z powyższym, stosownie do § 14 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie „do działek budowlanych (...) należy zapewnić dojazd i dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej, odpowiednie do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych”, projekt planu miejscowego przewiduje obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych pod zabudowę. W przypadku drogi 6KDW jest to ulica wyznaczona na częściowo wydzielonych działkach, użytkowanych jako dojazd do zabudowanych nieruchomości.

W zakresie postulowanego zmniejszenia szerokości działek pod drogi wewnętrzne uwagi nie uwzględnia się. Postulowane zmniejszenie szerokości działek pod drogi wewnętrzne nie jest możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji infrastruktury technicznej”. Stosownie do § 4 pkt 9 lit. a Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej powinny zawierać określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych”. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy”. Stosownie do § 14 ust. 1, 2 i 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie „(...) Szerokość jezdni nie może być mniejsza niż 3 m.

Dopuszcza się zastosowanie dojścia i dojazdu do działek budowlanych w postaci ciągu pieszo-jezdnego, pod warunkiem że ma on szerokość nie mniejszą niż 5 m, umożliwiającą ruch pieszy oraz ruch i postój pojazdów. Do budynku i urządzeń z nim związanych, wymagających dojazdów, funkcję tę mogą spełniać dojścia, pod warunkiem że ich szerokość nie będzie mniejsza niż 4,5 m”, projekt planu miejscowego przewiduje minimalne parametry zapewniające obsługę komunikacyjną oraz wyposażenie w infrastrukturę techniczną terenów przeznaczonych pod zabudowę.

W zakresie postulowanego zwiększenia minimalnej powierzchni działki budowlanej dla terenów zabudowy mieszkaniowej do 5000 m² uwagi nie uwzględnia się. Nie jest to możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Ponadto stosownie do art. 15 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego”. Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym studium, dla przedmiotowych terenów określają przeznaczenie pod zabudowę jednorodziną rezydencjonalną, tj. „zabudowę wolnostojącą na dużych działkach, nawiązujących do istniejących układów przestrzennych lub tworzące nowe zespoły o atrakcyjnym położeniu, nawiązujące do terenów otwartych, rolnych lub leśnych”. Standardy kształtowania zabudowy dla tych terenów (strefa obrzeżna peryferyjna) ustalają maksymalną wielkość działek dla zabudowy jednorodzinnej na 5000 m². Zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w studium, dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określono minimalną wielkość działki budowlanej zapewniającą kontynuację charakteru zabudowy.

W zakresie postulowanego dopuszczenia budowy infrastruktury technicznej wyłącznie na działkach wydzielonych do tego celu lub na potrzeby inwestycji, dla których wydano decyzje o warunkach zabudowy przed wejściem planu w życie lub realizowanych na działkach o powierzchni minimum 5000 m² uwagi nie uwzględnia się. Nie jest możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Stosownie do art. 5 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409) „obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy (...) projektować i budować (...) zapewniając warunki użytkowe zgodne z przeznaczeniem obiektu, w szczególności w zakresie:

- a) zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz, odpowiednio do potrzeb, w energię cieplną i paliwa (...),
- b) usuwania ścieków, wody opadowej i odpadów.”.

Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym studium, dla przedmiotowych terenów określają przeznaczenie pod zabudowę jednorodziną rezydencjonalną, tj. „zabudowę wolnostojącą na dużych działkach, nawiązujących do istniejących układów przestrzennych lub tworzące nowe zespoły o atrakcyjnym położeniu, nawiązujące do terenów otwartych, rolnych lub leśnych”. Zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w studium, funkcja dopuszczająca możliwość zabudowy została określona na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN. Określono dla niej minimalną wielkość działki budowlanej na 1500 lub 2000 m². W związku z art. 4 ustawy Prawo budowlane stanowiącym, że „każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane”, ustalenia planu nie mogą ograniczać możliwości realizacji inwestycji zgodnie z decyzją o pozwoleniu na budowę.

W zakresie postulowanego określenia minimalnej powierzchni działki na terenie 1ZL na 10000 m² uwagi nie uwzględnia się. Nie jest możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym studium, dla przedmiotowych terenów określają przeznaczenie pod „wyodrębnione z terenów zieleni leśnej tereny lasów komunalnych oraz obszarów związanych z powiększeniem tych kompleksów leśnych”. Zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w studium, została określona funkcja wiodąca dla przedmiotowej nieruchomości, tj. lasy i zalesienia - ZL. Możliwości gospodarowania nieruchomościami leśnymi reguluje ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Wobec wprowadzonych w projekcie planu ograniczeń w zakresie grodzienia nieruchomości na terenie ZL, jej wymogi są wystarczające do ochrony i kształtowania kompleksu leśnego.

Uwaga nr 90

- wpłynęła 22 listopada 2013 r.,

- dotyczy: terenu 2MN.

Pani Anna Grabowska wnosi o:

- 1) uzupełnienie (podkreślone) zapisów w § 5 ust. 4 pkt 1 lit. a - w zakresie obowiązującej linii zabudowy dla obszaru 2MN, ze względu na tradycyjny układ budynków w stosunku do granic działki i ulicy Okólnej (skośny), zgodnie z § 3 ust. 2 pkt 2 lit. a, w następujący sposób: „nakaz lokalizowania: - w obowiązującej linii zabudowy nie mniej niż 70% płaszczyzny zewnętrznej ściany budynku, z wyjątkiem terenu 2MN”;
- 2) wprowadzenie następujących zmian na rysunku planu, na terenie 2MN: zlikwidowanie obowiązującej linii zabudowy wzdłuż ulicy Okólnej i zastąpienie jej nieprzekraczalną linią zabudowy. W uzasadnieniu informuje, że uwaga wynika z:
 - tradycji układu budynków w stosunku do granic działki i ulicy Okólnej (skośny),
 - konieczności zachowania ładu przestrzennego - ustalonego w § 3 ust. 2 pkt 2 lit. a,
 - dostosowania przyszłej zabudowy do układu i rytmu istniejącej zabudowy (oznacza to, że elewacja frontowa projektowanej zabudowy powinna być prostopadła do granic działek dochodzących skośnie do ul. Okólnej, tak jak to jest w istniejącym układzie zabudowy wzdłuż ul. Okólnej na tym odcinku).

Prezydent Miasta częściowo nie uwzględnił uwagi.

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

Wyjaśnienia:

Prezydent uwzględnił częściowo uwagę w zakresie postulowanego odstępstwa od wymogu lokalizacji 70% płaszczyzny ściany budynku w linii zabudowy na terenie 2MN - w projekcie planu wprowadzono częściowo zmianę linii zabudowy wzdłuż ul. Okólnej z obowiązującej na styczną, zgodnie z układem istniejącej zabudowy.

W zakresie postulowanej zmiany linii zabudowy wzdłuż ul. Okólnej z obowiązującej na nieprzekraczalną uwagę nie uwzględnia się. Nie jest to możliwe z uwagi na wymóg art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „organy, o których mowa w (...) art. 17 pkt 6 i 7, w zakresie swojej właściwości rzeczowej i miejscowej są obowiązane do współpracy przy sporządzaniu (...) projektu planu miejscowego, polegającej na wyrażaniu opinii, składaniu wniosków oraz udostępnianiu informacji”. Zgodnie z art. 17 pkt 7 lit. b jednym z tych organów jest „właściwy wojewódzki konserwator zabytków”. W dniu 12 lipca 2012 r. Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków złożył wniosek, w którym przedstawia swoje wymagania dotyczące projektu planu. Wnosi m.in., że zapisy planu powinny zapewnić wykształcenie czytelnej linii zabudowy i że powinna ona mieć status obowiązującej. Zapisy projektu planu znalazły potwierdzenie w postanowieniu z dnia 26 lipca 2013 r., w którym Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków uzgadnia projekt planu, potwierdzając, że ustalenia planu gwarantują poprawne kształtowanie ładu przestrzennego.

Uwaga nr 96

- wpłynęła 22 listopada 2013 r.,
- dotyczy: całego obszaru planu, terenu 1ZL.

Pani Anna Grabowska wnosi o wprowadzenie zapisów umożliwiających na terenach 1ZL zabudowę jednorodziną typu rezydencjonalnego o pow. zabudowy do 400 m, na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 5000 m, z wyjątkiem bezpośredniego sąsiedztwa Lasu Łagiewnickiego (50 m od krawędzi Lasu). Wnosi o dokonanie w konsekwencji korekt zapisów treści i rysunku planu w tym m.in.:

- 1) skreślenie pkt 3 w § 3 ust. 3 pkt 3: „zakaz lokalizacji zabudowy na działkach leśnych”;
- 2) skreślenie pkt 1 lit. b (podkreślenie) w § 3 ust. 9: „zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych na obszarach: b) lasów”;
- 3) uzupełnienie (podkreślenie) zapisu w § 2 ust. 2 pkt 4 (wobec zapisu w § 3 ust. 3 pkt 3) poprzez dodanie słów „działki leśne”. Wnioskowany zapis: „4) las, działki leśne i zalesienie - oznaczone symbolem „ZL” - zagospodarowanie nieruchomości lasem... dalej bz”;

- 4) wprowadzenie nowego zapisu (podkreślenie) w § 9 ust. 2 dotyczącego terenu 1ZL: „Ustala się przeznaczenie terenu: 1. jako przeznaczenie podstawowe - lasy i zalesienia, 2. jako przeznaczenie uzupełniające: a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna typu rezydencjonalnego, b) drogi wewnętrzne”;
- 5) skreślenie zapisu w § 9 ust. 6 pkt 1: „budowy nowych obiektów budowlanych” (zniesienie zakazu);
- 6) uzupełnienie (podkreślenie) zapisu w § 9 ust. 7. Wnioskowany zapis: „...ustala się zakaz budowy nowych budowli i obiektów liniowych niezwiązanych z gospodarką leśną i zabudowa jednorodzinna typu rezydencjonalnego”.

Składająca uwagę uważa, że zapis w obecnym brzmieniu nakazuje właścicielom zagospodarowanie nieruchomości lasem w wyniku wprowadzania lasu na grunty nieleśne, co ogranicza prawo własności właścicieli działek. Uważa również, że wnioskowane zapisy pozwolą na realizację przyjętego celu planu (§ 1 ust. 5) tzn. ochronę walorów krajobrazowych, a jednocześnie zmniejszą ograniczenie prawa własności.

Prezydent Miasta nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Postulowane wprowadzenie w projekcie planu zapisów umożliwiających zabudowę na terenach leśnych nie jest możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym studium określają zasięg obszaru przeznaczonego pod „wyodrębnione z terenów zieleni leśnej tereny lasów komunalnych oraz obszarów związanych z powiększeniem tych kompleksów leśnych”. Zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w studium na całym terenie 1ZL została określona funkcja wiodąca, tj. lasy i zalesienia - ZL. Zabudowa jednorodzinna oraz budowa dróg wewnętrznych i sieci infrastruktury służących obsłudze tej zabudowy nie jest zgodna z ustaleniami studium.

Uwaga nr 99

- wpłynęła 22 listopada 2013 r.,
- dotyczy: dz. 8/2, obręb B-18, teren 2MN.

Pani Anna Grabowska wnosi o wprowadzenie następujących zmian na rysunku planu, na terenie 2MN: zmianę przeznaczenia części działki 8/2 z 2MN na 1ZL, zgodnie z rysunkiem Studium z 2010 r.

Uważa, że przedmiotowa działka 8/2 wykorzystana jest w całości na sad i uprawy ogrodowe, została trwale zagospodarowana na podstawie od dziesiątków lat istniejących dla niej rygorystycznych zapisów, że nie jest ona przeznaczona pod zabudowę. Dodaje, że kształtując zagospodarowanie terenu działki, podejmowane były decyzje zgodne z długofalowymi planami Gminy. W związku z tym nie jest zainteresowana proponowanym w planie odstępstwem od zapisów Studium, wnosi o ścisłe w tym zakresie utrzymanie zapisów rysunku Studium.

Prezydent Miasta nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Postulowane wprowadzenie w projekcie planu zapisów umożliwiających zabudowę na terenach leśnych nie jest możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym studium określają zasięg obszaru przeznaczonego pod „wyodrębnione z terenów zieleni leśnej tereny lasów komunalnych oraz obszarów związanych z powiększeniem tych kompleksów leśnych” oraz pod „tereny zabudowy jednorodzinnej rezydencjonalnej”. Zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w studium granice obszarów zostały uściślone i określono dla nich funkcje wiodące, tj. lasy i zalesienia - ZL oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - MN. Zgodnie z ustaleniami studium, w projekcie planu dostosowano granice tych obszarów do granic ewidencyjnych nieruchomości. Zachodnią część działki nr 8/2, zgodnie z obecnym zagospodarowaniem i użytkowaniem, tj. jako ogródek przydomowy i infrastruktura techniczną obsługująca

zabudowę mieszkaniową oraz zgodnie ze stanem ewidencyjnym, tj. teren mieszkaniowy, przeznaczono, tak jak pozostała część nieruchomości, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Uwaga nr 102

- uwaga wpłynęła 25 listopada 2013 r., (data nadania 22 listopada 2013 r.),
- dotyczy: dz. 138/5, obręb B-18, teren 1E.

mając na uwadze cel prognozy, tj. określenie rodzaju zagrożeń dla środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi uważa, że realizacja wykonania zaprojektowanej ul. o symbolu 3KDL, będzie skutkowała nadmiernym hałasem oraz zanieczyszczeniem spalinami terenów do niej przyległych, tj. przeznaczonych pod zabudowę i zalesienie. Uważa, że taki projekt nie jest najlepszym pomysłem, gdyż z jednej strony dąży się w nim do ochrony środowiska, przez dodatkowe zalesienie terenów, z drugiej natomiast do skażenia go spalinami i hałasem. Według niego, lepszym rozwiązaniem byłoby w miejsce ulicy 3KDL, wykonanie przez właścicieli terenów przez które ona przechodzi, drogi prywatnej, co ograniczyłoby skażenie środowiska do środków lokomocji należących tylko do nich, a nieprzejeżdżających tranzytem. Składający uwagę wypowiada się odnośnie projektu ul. 3KDL stwierdzając, że łączy się ona z ul. Okólną na wprost wjazdu do jego posesji, położonej na terenie oznaczonym symbolem 1E, co stwarza dla tego terenu mieszkańców nadmierne zagrożenie zdrowia i życia. Stwierdza, że często pojazdy dojeżdżające ul. Łodzianką do ul. Okólnej, „zatrzymywały się” na ogrodzeniu posesji przy ich zbiegu. Składający uważa, że stosowniejszym rozwiązaniem byłoby, skomunikowanie ul. 3KDL z ul. Okólną, w pobliżu ul. Moskule, zwłaszcza, że obecnie jest taka możliwość i nie ma tam bram wjazdowych na posesje. Dodaje, że wiąże się to z podwyższeniem kosztów jej wykonania, ale ważniejsze od tego jest przecież zdrowie i życie ludzi, co jest głównym celem prognozy.

Prezydent Miasta częściowo nie uwzględnił uwagi.

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

Wyjaśnienia:

Prezydent miasta uwzględnił uwagę w zakresie rezygnacji z realizacji drogi publicznej i likwidacji skrzyżowania z ul. Okólną w miejscu wskazanym przez składającego uwagę - w projekcie planu zrezygnowano z drogi 3KDL.

W związku z powyższym nie uwzględnia się uwagi w zakresie zmiany drogi 3KDL na drogę prywatną bądź przeniesienia skrzyżowania drogi 3KDL z ul. Okólną na wysokości ul. Moskule.

Uwaga nr 103

- uwaga wpłynęła 25 listopada 2013 r., (data nadania 22 listopada 2013 r.),
- dotyczy: ul. Łodzianka 36, dz. 28/7, 28/8, 28/9, 28/10, 28/11, 28/12, 28/13, 28/14, 28/15, 28/16, 28/17, 28/18, obręb B-18, tereny 5MN, ZL.

Pan Tomasz Szczepanik wnosi o zmiany:

- 1) Aby dla działki 28/18 na jej całym terenie dopuścić możliwość budowy infrastruktury technicznej (sieci wodnej, gazowej, telekomunikacyjnej, elektrycznej) przeznaczonej do obsługi wyłącznie domów budowanych na podstawie pozwoleń wydanych przed wejściem planu w życie, na działkach 28/7, 28/8, 28/9, 28/10, 28/11, 28/12, 28/13, 28/14, 28/15, 28/16 oraz 28/17. Uważa, że jednym z zastosowań działki 28/18 ze względu na jej kształt jest przeznaczenie jej pod budowę infrastruktury technicznej. Ponieważ plan nie zakłada nowej zabudowy, infrastruktura ta będzie mogła jedynie obsługiwać obiekty budowane na podstawie pozwoleń uzyskanych przed wejściem planu w życie. Dodaje, że uwaga 1) jest konsekwencją zapisów w planie o dopuszczeniu możliwości lokalizacji infrastruktury w drogach wewnętrznych, a także wynika logicznie z faktu istnienia pozwoleń na budowę na działkach sąsiadujących z 28/18. Wskazuje jednocześnie, że brak takiego zapisu spowoduje, że wartość nieruchomości sąsiednich dla których wydano pozwolenia na budowę spadnie drastycznie, co spowoduje roszczenie odszkodowawcze ich właścicieli wobec gminy.
- 2) Aby działkę oznaczoną jako 28/18 potraktować jako drogę wewnętrzną. Uważa, że kształt działki jednoznacznie określa jej dwa możliwe zastosowania - pierwszym z nich jest dojazd do działek 28/7, 28/8, 28/9, 28/10, 28/11, 28/12, 28/13, 28/14, 28/15, 28/16 oraz 28/17. Jest to również zgodne z zapisem widniejącym

w mapie podziału sporządzonej przez uprawnionego geodetę Radosława Marciniaka, zarejestrowanej w LOG pod numerem 1/8318. Mapa ta została zaakceptowana przez Sąd.

- 3a) Usunięcie z planu, zarówno z części opisowej, jak i rysunkowej drogi równoległej do ulicy Łodzianka. Uważa, że przedmiotowa droga jest niepotrzebna zarówno jeśli chodzi o aspekty środowiskowe (uciążliwe dla środowiska samochodu produkujące spaliny bliżej o ok. 120 m do lasu niż obecnie) jak i prawa właścicielskie. Droga ta przechodzi prawie w środku działek (wszystkich, nie tylko wymienionych enumeratywnie) utrudniając korzystanie z nich przez właścicieli, zaś jej przydatność jest wątpliwa. Dodaje, że uszczęśliwia się mieszkańców na siłę zgodnie z ogólnie przyjętą nieracjonalną koncepcją bez zważania na wolę mieszkańców i aspekty środowiskowe.
- 3b) W przypadku nieuwzględnienia uwagi 3a) wnosi, aby droga ta została usunięta przynajmniej na wysokości działek wymienionych enumeratywnie we wstępie. Istnienie tych działek jest już faktem, zaś poprowadzenie w ten sposób drogi jest z tym sprzeczne.
- 3c) W przypadku nieuwzględnienia uwag 3a) i 3b) wnosi, aby szerokość drogi na wysokości działek wymienionych enumeratywnie w części wniosku oznaczonej „obszar którego uwagi dotyczą” wynosiła 3 m i była poprowadzona w taki sposób, aby zachodnia krawędź drogi pokrywała się z granicą pomiędzy już wydzielonymi działkami budowlanymi. Uważa, że taki sposób poprowadzenia drogi jest najmniej uciążliwy. Uważa również, że nie ma żadnego uzasadnienia dla szerszej drogi - założeniem jest spokojny ruch podmiejski (wręcz wiejski co wynika ze wstępu do planu), nie zaś droga szybkiego ruchu, zatem jej zwężenie do 3 m na odcinku ok. 33 m nie będzie stanowiło problemu.

Prezydent Miasta częściowo nie uwzględnił uwagi.

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

Wyjaśnienia:

Prezydent Miasta uwzględnił uwagę w zakresie postulowanego odstąpienia od przeprowadzenia nowo projektowanej drogi 3KDL.

W zakresie postulowanego dopuszczenia budowy infrastruktury technicznej na działce 28/18 i przeznaczenia jej pod drogę wewnętrzną uwagi nie uwzględnia się. Zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisu mówiącego o tym, że organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji „nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę”. Ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę podlega więc wykonaniu, nawet jeśli ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są odmienne od ustaleń decyzji o warunkach zabudowy, na podstawie której wydano pozwolenie na budowę. Realizacja komunikacji oraz infrastruktury technicznej do obsługi budynków z prawomocnymi pozwoleniami na budowę odbywa się na podstawie tych decyzji.

Uwaga nr 104

- wpłynęła 25 listopada 2013 r., (data nadania 22 listopada 2013 r.),
- dotyczy: ul. Łodzianka 36, dz. 28/7, 28/8, 28/9, 28/10, 28/11, 28/12, 28/13, 28/14, 28/15, 28/16, 28/17, 28/18, obręb B-18, obszary 5MN, ZL, 6KDW, 3KDL, parking publiczny.

Pan Maciej Szczepanik wnosi o:

- 1) umożliwienie lokalizacji na nieruchomości położonej przy ul. Łodzianka 36, działce 28/18, obręb B-18 wszelkich urządzeń służących do obsługi infrastrukturalnej w zakresie w jakim będzie to konieczne do prawidłowego funkcjonowania wymienionych nieruchomości sąsiadujących (m.in. działki 28/7, 28/8, 28/9, 28/10, 28/11, 28/12, 28/13, 28/14, 28/15, 28/16, 28/17) z uwzględnieniem specyfiki wynikłej z dopuszczenia możliwości ich zabudowy w związku ze wskazanymi w niniejszym piśmie prawomocnymi decyzjami administracyjnymi, w szczególności pozwoleniami na budowę - obejmuje to dopuszczenie lokalizacji na wskazanej działce 28/18, działce wydzielonej specjalnie pod ten cel, infrastruktury (czyli w szczególności sieci - przez co rozumie się w szczególności wodociągi i gazociągi - oraz przyłącza) energetycznej, telekomunikacyjnej, gazowej i wodnej;

- 2) oznaczenie działki 28/18 położonej przy ul. Łodzianka 36 w Łodzi w planie jako drogi wewnętrznej służącej stosownej obsłudze komunikacyjnej domów budowanych na podstawie pozwoleń wydanych przed wejściem planu w życie oraz na działkach 28/7, 28/8, 28/9, 28/10, 28/11, 28/12, 28/13, 28/14, 28/15, 28/16, 28/17 - jest to również zgodne z zapisem widniejącym w mapie podziału sporządzonej przez uprawnionego geodetę Radosława Marciniaka, zarejestrowanej w ŁOG pod numerem 1/8318; mapa ta została zaakceptowana przez Sąd;
- 3) dopuszczenie zachowania, przebudowy, budowy, rozbudowy lub likwidacji istniejących sieci podziemnych, naziemnych i nadziemnych uzbrojenia terenów dla całości nieruchomości położonej przy ul. Łodzianka 36, obecnie działki 28/7, 28/8, 28/9, 28/10, 28/11, 28/12, 28/13, 28/14, 28/15, 28/16, 28/17, 28/18;
- 4) stwierdza, że plan zagospodarowania przestrzennego w wersji zaproponowanej przez Miejską Pracownię Urbanistyczną pozostaje niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości położonej przy ul. Łodzianka 36, w przedmiocie treści planu oraz treści rysunku towarzyszącego planowi zagospodarowania przestrzennego, treści prognozy oddziaływania na środowisko towarzyszącej planowi i treści rysunku prognozy oddziaływania na środowisko towarzyszącego prognozie, gdyż:
 - plan w wersji zaproponowanej przez Miejską Pracownię Urbanistyczną wraz z innymi wskazanymi dokumentami i towarzyszącymi rysunkami ignoruje, ze wszystkimi negatywnymi konsekwencjami dla właścicieli tych działek, istnienie działek o oznaczeniach: 28/7, 28/8, 28/9, 28/10, 28/11, 28/12, 28/13, 28/14, 28/15, 28/16, 28/17 i 28/18, znajdujących się w Obrębie B-18 przy ul. Łodzianka 36 - w szczególności plan w wersji zaproponowanej przez Miejską Pracownię Urbanistyczną nie uwzględnia i nie wskazuje w sposób prawidłowy konturów oraz granic tych działek jak również ich oznaczeń, co stanowi rażące naruszenie uprawnień właścicielskich,
 - plan w wersji zaproponowanej przez Miejską Pracownię Urbanistyczną wraz z innymi wskazanymi dokumentami i towarzyszącymi rysunkami bez żadnego uzasadnienia wskazuje, iż przy ul. Łodzianka 36 w Łodzi w obrębie B-18 rzekomo ma istnieć działka o oznaczeniu 28/5 o wskazanych w Planie oraz towarzyszących jemu innych dokumentach (w tym rysunkach) kształtach i granicach - taka działka nie istnieje i narzucanie jej granic na granice i powierzchnię działek istniejących stanowi rażące naruszenie prawa własności właścicieli działek istniejących, dodaje, że z treści ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) jednoznacznie wynika obowiązek poszanowania prawa własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 teże ustawy) w kształcie w jakim ono istnieje na dzień uchwalenia planu miejscowego o danej treści.: doprecyzowanie treści elementów wymaganych w planie i towarzyszących mu dokumentach oraz rysunkach następuje, m.in. w następujących przepisach:
 - Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2004 r. „w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”, z którego § 7 ust. 4 wynika wprost obowiązek prawidłowego określenia w projekcie rysunku towarzyszącego planowi zagospodarowania przestrzennego granic administracyjnych istniejących nieruchomości,
 - z treści § 9 ust. 2 powołanego wyżej rozporządzenia wynika obowiązek stosowania przy sporządzaniu projektu rysunku planu miejscowego jednobarwnych oznaczeń graficznych dotyczących stosownych granic działek, za odesłaniem do stosowania przepisów Polskiej Normy PN-B-01027 z dnia 11 lipca 2002 r. Powołana Norma statuuje konieczność oznaczania graficznego m.in. „granic nieruchomości” według „rzeczywistego kształtu” (pkt 1 i 2 powołanej Normy, tzw. zasady ogólne), za zastosowaniem oznaczeń graficznych wskazanych w Normie. Wskazuje, iż projekt rysunku planu zagospodarowania przestrzennego w ogóle nie zawiera prawidłowego, zgodnego z oznaczeniem graficznym lp. 2.7 wskazanym w Normie oznaczenia granic działek 28/7, 28/8, 28/9, 28/10, 28/11, 28/12, 28/13, 28/14, 28/15, 28/16, 28/17 i 28/18, położonych w obrębie B-18;

ponadto Miejska Pracownia Urbanistyczna i jej urzędnicy są jednoznacznie związani dyspozycją art. 365 Kpc w zakresie w jakim nakłada on obowiązek respektowania przez stosowne organa i instytucje treści oraz konsekwencji prawomocnych orzeczeń sądowych („związanie treścią wyroków Sądu Polskiego”) - co samo w sobie stanowi niezależną podstawę konieczności uwzględnienia powołanej uwagi w zakresie istnienia stosownych działek w ich aktualnych granicach; obecnie proponowane zapisy planu, w szczególności jego § 5 ust. 5 pkt 5 lit. a, jednoznacznie wyklucza możliwość późniejszego wpisania do planu powołanych działek z racji na ich powierzchnię (mniejszą od 2000 m²), co ma jednak wtórne znaczenie w obliczu konieczności respektowania powołanych przepisów; wnosi o prawidłowe, zgodne ze stanem prawnym i faktycznym,

uwzględnienie w treści planu oraz treści rysunku towarzyszącego planowi zagospodarowania przestrzennego, treści prognozy oddziaływania na środowisko towarzyszącej planowi i treści rysunku prognozy oddziaływania na środowisko towarzyszącego prognozie faktu istnienia działek 28/7, 28/8, 28/9, 28/10, 28/11, 28/12, 28/13, 28/14, 28/15, 28/16, 28/17 i 28/18 w granicach aktualnych i o kształcie aktualnym;

- 5) prawidłowe (w oparciu o argumenty przedstawione w uwadze nr 4), zgodne ze stanem prawnym i faktycznym nieuwzględnianie w treści planu oraz treści rysunku towarzyszącego planowi zagospodarowania przestrzennego, treści prognozy oddziaływania na środowisko towarzyszącej planowi i treści rysunku prognozy oddziaływania na środowisko towarzyszącego prognozie, rzekomego istnienia działki 28/5 w granicach aktualnych i o kształcie sugerowanym przez Miejską Pracownię Urbanistyczną;
- 6) respektowanie przy uchwalaniu planu zagospodarowania przestrzennego wszelkich praw nabytych oraz następstw prawnych wynikających ze wszystkich wydanych dla nieruchomości położonej przy ul. Łodzianka 36 decyzji i orzeczeń administracyjnych, orzeczeń i postanowień sądów powszechnych, innych decyzji i orzeczeń stosownych organów w zakresie, w którym kreują one po stronie określonych podmiotów prawa bądź wpływają na możliwość wykorzystania lub inne parametry nieruchomości położonej przy ul. Łodzianka 36, dawniej dz. numer 28/5, obecnie działki 28/7, 28/8, 28/9, 28/10, 28/11, 28/12, 28/13, 28/14, 28/15, 28/16, 28/17 i 28/18, obręb B-18; respektowanie tych praw powinno w szczególności znaleźć odwzorowanie w treści: a) planu zagospodarowania przestrzennego, b) rysunku towarzyszącym planowi zagospodarowania przestrzennego oraz o ile będzie to konieczne w treści c) prognozy oddziaływania na środowisko towarzyszącej planowi i d) rysunkowi prognozy oddziaływania na środowisko towarzyszącemu prognozie;
- 7) respektowanie przy uchwalaniu przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego, ze wszelkimi stosownymi konsekwencjami dla planu, towarzyszącego mu rysunku i projektu prognozy oddziaływania na środowisko oraz towarzyszącego jej rysunku, następstw prawnych faktu zarejestrowania w gminie mapy nr. ewidencyjny 1/8318, zaakceptowanej przez Sąd, tudzież stosownych orzeczeń organów państwa Polskiego w oparciu o tą mapę wydanych;
- 8) respektowanie przy uchwalaniu przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego, ze wszelkimi stosownymi konsekwencjami dla planu, towarzyszącego mu rysunku oraz projektu prognozy oddziaływania na środowisko oraz towarzyszącego jej rysunku, prawa do zabudowy działki położonej przy ul. Łodzianka 36, dawniej nr. 28/5, obecnie działki 28/7, 28/8, 28/9, 28/10, 28/11, 28/12, 28/13, 28/14, 28/15, 28/16, 28/17 i 28/18 Obręb B-18, ukształtowanego wiążąco następującymi prawomocnymi decyzjami administracyjnymi i z uwzględnieniem wszystkich parametrów zabudowy w tych decyzjach zawartych:
 - pozwolenia na budowę z dnia 24.09.2003 r. nr I.RUB/639/2003, w kształcie wynikającym z decyzji z dnia 1.10.2012 r. (Dar-UA-II.1287.2012 r.) przenoszącej na rzecz innej osoby wskazaną decyzję I.RUB/639/2003 r.,
 - decyzja z dnia 25.01.2013 r. (DAR-UA-II.131.2013) zmieniająca ostateczną decyzję I.RUB/639/2003 z dnia 24.09.2013 r. przeniesioną następnie na rzecz innej osoby decyzją z dnia 1.10.2012 r. (DAR-UA-II.1287.2012) w zakresie w przedmiotowej decyzji wskazanym, w szczególności w zakresie zatwierdzenia zamiennego projektu zagospodarowania terenu oraz zamiennego projektu architektoniczno-budowlanego,
 - decyzja z dnia 18.03.2013 r. (DAR-UA-II.431.2013) zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu, projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę,
 - decyzja z dnia 24.04.2013 r. (DAR-UA-II.701.2013) zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu, projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę,
 - decyzja z dnia 24.04.2013 r. (DAR-UA-II.695.2013) zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu, projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę,
 - decyzja z dnia 24.04.2013 r. (DAR-UA-II.696.2013) zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu, projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę,
 - decyzja z dnia 24.04.2013 r. (DAR-UA-II.697.2013) zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu, projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę,
 - decyzja z dnia 24.04.2013 r. (DAR-UA-II.700.2013) zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu, projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę,

- decyzja z dnia 24.04.2013 r. (DAR-UA-II.698.2013) zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu, projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę,
- decyzja z dnia 24.04.2013 r. (DAR-UA-II.699.2013) zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu, projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę,
- decyzja z dnia 2.07.2013 r. (DAR-UA-II.1242.2013) zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu, projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę, z uwzględnieniem pozytywnych konsekwencji wynikających z decyzji Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 26.02.2013 r., znak BP3r-457-17/13, nr 115 uwzględnionej postanowieniem z dnia 6.05.2013 r. (DAR-UA-II.307.2013),
- decyzja z dnia 2.07.2013 r. (DAR-UA-II.1241.2013) zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu, projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę, z uwzględnieniem pozytywnych konsekwencji wynikających z decyzji Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 26.02.2013 r., znak BP3r-457-17/13, nr 115 uwzględnionej postanowieniem z dnia 6.05.2013 r. (DAR-UA-II.307.2013);

- 9) umieszczenie na rysunku towarzyszącym planowi (oraz o ile zajdzie taka potrzeba - na rysunku towarzyszącym prognozie oddziaływania na środowisko) wszystkich naniesień wynikłych z decyzji wyliczonych enumeratywnie w uwadze nr 8, w szczególności naniesień będących zobrazowaniem faktu wydania prawomocnych pozwoleń na budowę w kształcie wskazanym w poszczególnych decyzjach (a więc w szczególności obrysów nieruchomości które mają powstać w oparciu o wskazane decyzje) i naniesień ukazujących doziemne instalacje: gazową, elektryczną wodociągową i lokalnej kanalizacji sanitarnej z bezodpływowymi zbiornikami na nieczystości płynne/przydomowe oczyszczalnie ścieków oraz naniesień będących następstwem zatwierdzenia stosownych projektów zagospodarowania terenu; obowiązek umieszczenia w projekcie rysunku planu miejscowego stosownych oznaczeń graficznych wynika z Polskiej Normy PN-B-01027 z dnia 11 lipca 2002 r. znajdującej w sprawie zastosowanie w związku z treścią Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2004 r. „w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”, § 9 ust. 2 tegoż - z powołanej Normy wynika jednoznacznie, iż konieczne jest użycie jednobarwnych oznaczeń graficznych oraz symboli słowno-literowych dotyczących obiektów budowlanych, urządzeń z nimi związanych, urządzeń komunikacji, ukształtowania terenu, zieleni i urządzeń terenowych, granic i linii regulacyjnych oraz wymiarowania według stosownych oznaczeń graficznych i symboli słowno-literowych, zaś obrysy oznaczeń graficznych należy przedstawiać „według rzeczywistego kształtu urządzeń” (vide pkt 1 i 2 powołanej Normy, statuuje jej zakres i zasady ogólne). Wskazuje również, że do obiektów budowlanych na które zostały wydane pozwolenia na budowę zastosowanie znajdują oznaczenia graficzne l.p.1.1 oraz 1.5 - 1.8, dla problematyki urządzeń związanych z obiektem budowlanym, sieci zewnętrznych i przyłączy - oznaczenia graficzne l. p. 6.1-6.13 - „nie ma to na dzień dzisiejszy miejsca na rysunku projektu planu miejscowego dostępnym pod adresem <http://www.mpu.lodz.pl/page/index.php?str=300&date=2013-09-00&id=217>”;
- 10) prawidłowe i zgodne z treścią Polskiej Normy PN-B-01027 z dnia 11 lipca 2002 r. znajdującej w sprawie zastosowanie w związku z treścią Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2004 r. „w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”, § 9 ust. 2 tegoż, oznaczenie wszystkich wskazanych w projekcie rysunku planu miejscowego granic i linii regulacyjnych wszystkich działek znajdujących się na terenie, którego plan dotyczy oraz elementów zagospodarowania przestrzennego; wskazuje, iż np. z l. p. 2.7 oznaczenie granicy terenu lub działki budowlanej wymaga „oznaczenia narożników tejsze kółkiem i literą”, co nie ma w ogóle miejsca na rysunku projektu planu miejscowego dostępnym pod adresem <http://www.mpu.lodz.pl/page/index.php?str=300&date=2013-09-00&id=217>;
- 11) ustalenie w planie przestrzennego zagospodarowania przeznaczenia całości (nie zaś jak jest to obecnie - dla części) nieruchomości położonej przy ul. Łodzianka 36, obecnie działki 28/7, 28/8, 28/9, 28/10, 28/11, 28/12, 28/13, 28/14, 28/15, 28/16, 28/17 i 28/18, oznaczonej błędnie jako działka 28/5, obręb B-18, jako terenów zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej (MN) - „taki użytek całości wskazanych działek wynika z prawomocnych decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych dla nieruchomości”; przeznaczenie nieruchomości takie, jak w projektowanym planie (częściowo 1ZL) rodzi rozbieżność pomiędzy stanem wynikającym z pozwoleń a zapisami planu;

- 12) wykreślenie z planu zagospodarowania przestrzennego, towarzyszącego mu rysunku oraz prognozy oddziaływania na środowisko i towarzyszącego jej rysunku w zakresie, w jakim dotyczą nieruchomości położonej przy ul. Łodzianka 36, dz., 28/7, 28/8, 28/9, 28/10, 28/11, 28/12, 28/13, 28/14, 28/15, 28/16, 28/17, 28/18 obręb B-18, wszelkich zapisów kolidujących z wymienionymi w niniejszym piśmie decyzjami administracyjnymi, w szczególności zapisów o linii zabudowy (co obejmuje również zapisy o linii zabudowy obowiązującej, nieprzekraczalnej i stycznej), zapisów o intensywności zabudowy, kącie dachu, wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej, wskaźniku powierzchni zabudowy i wysokości zabudowy; wskazane kwestie zostały dla przedmiotowej nieruchomości prawomocnie rozstrzygnięte powołanymi i prawomocnymi decyzjami wydanymi przed datą wyłożenia planu;
- 13) wykreślenie zapisu wskazanego w § 3 ust. 9 pkt 3 lit. a - przepisy odrębne na które powołuje się powołany zapis dostatecznie precyzują już odległości stanowiące obustronne pasy i strefy ochronne dla powołanych przewodów i są to odległości mniejsze niż sugerowany pas o wskazanej szerokości liczony od ściany zewnętrznej przewodu oraz że propozycja planu nie stanowi sugestii stosowania przepisów odrębnych; stosowanie tej propozycji i zagarnianie na potrzeby działek infrastrukturalnych większych ilości cennego krajobrazowo i ekologicznie gruntu, niż to jest potrzebne jest sprzeczne z podstawowym założeniem planu oraz że strefa ochronna jest strefą wykopu w razie konieczności dotarcia do przewodu, zatem jest to strefa która realnie zostanie zabrana z celu zalesiania - nie będzie racjonalne i uzasadnione sadzenie drzew w strefie, gdyż będą one ulegały dewastacji w przypadku awarii; uwagi oznaczone powyżej pozostają zasadne w świetle treści prawomocnych decyzji powołanych w niniejszym piśmie, treści stosownych, wiążących przepisów oraz prawomocnych orzeczeń organów Państwa Polskiego i stanowią w szczególności naturalną konsekwencją wydania takowych decyzji oraz orzeczeń przed datą uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego; konflikty pomiędzy prawomocnymi decyzjami administracyjnymi, a założeniami projektów planów zagospodarowania przestrzennego powinny być rozstrzygane na korzyść prawomocnych decyzji, co wynika m. in. z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. „prawo budowlane” (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623, z późn. zm.), który to przepis jednoznacznie zastrzega na rzecz inwestora posiadającego pozwolenie na budowę prawo do realizacji całości swoich zamierzeń inwestycyjnych; ewentualny konflikt pomiędzy proponowanymi zapisami planu a treścią i następstwami prawomocnego orzeczenia sądowego rozstrzyga na korzyść tego drugiego art. 365 Kpc, jednocześnie w obecnie obowiązującej Konstytucji RP prominentną rolę odgrywa zasada ochrony praw nabytych obywatela, wyprowadzana wprost z zasady demokratycznego państwa prawa (art. 2 Konstytucji RP) a w stosunku do praw majątkowych z art. 64 ust. 2 Konstytucji RP i będąca obecnie zasadą przedmiotową, wyznaczającą granicę ingerencji władzy publicznej w sferę praw podmiotowych obywateli; brak jest przepisu rangi ustawowej, który pozwalałby organowi gminy na uchwalenie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego sprzecznego z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę, zatem ustawodawca nie przewidział, iż uchwała w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może ingerować w wynikające z ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę uprawnienia do realizacji inwestycji, co skutkuje konkluzją iż miejscowy plan musi takowe uprawnienie respektować;
- 14) sporządzenie rysunku towarzyszącego projektowi planu w skali 1:1000, którą to skalę standardowo przewidział ustawodawca (art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) - obecnie plan przewiduje skalę 1:2000 (§ 1 ust. 2 planu), bez uzasadnienia tego stanu rzeczy;
- 15) odstąpienie od przeprowadzania przez teren nieruchomości przedmiotowej drogi publicznej, tzw. „ulicy lokalnej” (vide § 2 ust. 2 pkt 6 planu i następne) oznaczonej na stosownym rysunku symbolem 3KDL, a w konsekwencji o wykreślenie wszelkich zapisów tejsze drogi dotyczących; wniosek uzasadnia stwierdzeniami:
 - nadmierną ingerencją Miasta Łódź w prawa właścicielskie, co ma miejsce poprzez wytyczenie wskazanej drogi, polegającą w szczególności na pozbawieniu właściciela prawa do swobodnego i zgodnego z własną wolą dysponowania gruntem, nałożenia na właściciela obowiązku de facto podziału nieruchomości w drodze wytyczenia wskazanej drogi publicznej oraz nałożenia na właściciela obowiązku poniesienia dodatkowych kosztów związanych z zapewnieniem obsługi komunikacyjnej (dodatkowe wjazdy) oraz szczególnie bezpieczeństwa posesji - plan w obecnym kształcie wyklucza bowiem (§ 3 ust. 9 pkt 2) możliwość stawiania jakichkolwiek ogrodzeń - w związku z powyższym posesja po uchwaleniu planu stałaby się łatwym łupem dla złodziei oraz osób chcących bez pozwolenia na niej przebywać, gdyż miasto Łódź domagając się wydzielenia terenu pod drogę równocześnie zakazuje mi ogrodzić działkę od strony tejsze drogi, uniemożliwiając jakąkolwiek skuteczną ochronę własności przed osobami niepożądanymi,

- w odniesieniu do nieruchomości położonej przy ul. Łodzianka 36, działki 28/7, 28/8, 28/9, 28/10, 28/11, 28/12, 28/13, 28/14, 28/15, 28/16, 28/17, 28/18 obręb B-18 wspomniana ulica lokalna koliduje także z prawomocnymi decyzjami powołanymi w niniejszym piśmie w zakresie przeznaczenia nieruchomości pod zabudowę i jako taka nie może się ostać,
- droga określona, jako 3KDL jest propozycją nową, wykraczającą poza ramy studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego aktualnie obowiązującego dla miasta Łodzi - plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego nie może naruszać ustaleń Studium (art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
- celem wprowadzenia planu jest według deklaracji m.in. „ochrona walorów krajobrazowych i środowiska na obszarze parku krajobrazowego i jego otuliny” (§ 1 ust. 5 planu) - trudno wyobrazić sobie, aby cel ten został skutecznie zrealizowany poprzez intensyfikację ruchu pieszego i samochodowego, który z pewnością nastąpi po wytyczeniu nowej drogi, konsekwencją będzie raczej degradacja środowiska, wynikająca chociażby ze zwiększonej emisji spalin;

16) odstąpienie od przeprowadzania drogi wewnętrznej, tzw. „ulicy wewnętrznej” (vide § 2 ust. 2 pkt 8 planu) oznaczonej na stosownym rysunku symbolem 6KDW, a w konsekwencji o wykreślenie wszelkich zapisów tejsze drogi dotyczących; wniosek uzasadnia stwierdzeniami:

- nadmierną ingerencją Miasta Łódź w prawa właścicielskie, co ma miejsce poprzez wytyczenie wskazanej drogi, polegającą w szczególności na pozbawieniu właściciela prawa do swobodnego i zgodnego z własną wolą dysponowania gruntem, narzucenia nałożenia na właściciela obowiązku de facto podziału nieruchomości w drodze wytyczenia wskazanej drogi publicznej oraz nałożenia na właściciela obowiązku poniesienia dodatkowych kosztów związanych z zapewnieniem obsługi komunikacyjnej (dodatkowe wjazdy) oraz szczególnie bezpieczeństwa posesji - plan w obecnym kształcie wyklucza bowiem (§ 3 ust. 9 pkt 2) możliwość stawiania ogrodzeń w sposób umożliwiający całkowite oddzielenie drogi od posesji - w związku z powyższym posesja po uchwaleniu planu stałaby się łatwym łupem dla złodziei oraz osób chcących bez pozwolenia na niej przebywać, gdyż miasto Łódź domagając się wydzielenia terenu pod drogę równocześnie zakazuje ogrodzić działkę od strony tejsze drogi, uniemożliwiając jakkolwiek skuteczną ochronę własności przed osobami niepożądanymi,
- droga określona jako 6KDW jest propozycją nową, wykraczającą poza ramy Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego aktualnie obowiązującego dla miasta Łodzi - plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego nie może naruszać ustaleń Studium (art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
- celem wprowadzenia planu jest według deklaracji m.in. „ochrona walorów krajobrazowych i środowiska na obszarze parku krajobrazowego i jego otuliny” (§ 1 ust. 5 planu) - trudno wyobrazić sobie, aby cel ten został skutecznie zrealizowany poprzez intensyfikację ruchu pieszego i samochodowego, który z pewnością nastąpi po wytyczeniu nowej drogi, konsekwencją będzie raczej degradacja środowiska, wynikająca chociażby ze zwiększonej emisji spalin;

17) wykreślenie z planu wszelkich zapisów dotyczących tzw. „parkingu publicznego” (§ 2 ust. 2 pkt 2 i następne planu) i nie lokalizowanie takiego parkingu na terenie objętym planem; wniosek uzasadnia stwierdzeniami:

- lokalizacja parkingu publicznego stanowi daleko idącą i nadmierną ingerencję Miasta Łódź w prawa właścicielskie wszystkich mieszkańców terenu objętego projektowanym planem; wszelkie uwagi dotyczące naruszenia praw właścicielskich w drodze wytyczenia dróg znajdują tutaj zastosowanie oraz że podtrzymuje uwagi również dla lokalizacji parkingu publicznego - lokalizacja parkingu będzie miała daleko idący i negatywny skutek dla właścicieli posesji, poprzez zwiększenie liczby osób przebywających na terenach objętych planem, szczególnie w weekendy i dni ustawowo wolne od pracy, co w połączeniu z zakazem groduzenia posesji przewidywanym w planie doprowadzi to do sytuacji, w której właściciele nie będą mogli skutecznie chronić swojego prawa własności w obliczu zagęszczonego ruchu pieszego oraz będzie miał negatywny wpływ na środowisko, gdyż jego istnienie doprowadzi do intensyfikacji ruchu kołowego,
- celem wprowadzenia planu jest według deklaracji m.in. „ochrona walorów krajobrazowych i środowiska na obszarze parku krajobrazowego i jego otuliny” (§ 1 ust. 5 planu) - trudno wyobrazić sobie, aby cel ten został skutecznie zrealizowany poprzez intensyfikację ruchu pieszego i samochodowego, który z pewno-

ścią nastąpi po wytyczeniu nowego parkingu, konsekwencją będzie raczej degradacja środowiska, wynikająca chociażby ze zwiększonej emisji spalin;

- 18) wykreślenie z planu zapisów zawartych w § 3 ust. 10 pkt 12, dotyczących zakazu stosowania określonych paliw stałych, olejów czy energii wiatru; wniosek uzasadnia stanowiskiem, że zapis ten jest nadmierną ingerencją w prawa właścicielskie pozbawioną podstawy prawnej i nie ma żadnego uzasadnienia praktycznego - liczne paliwa stałe (np. pellet, ekogroszek) pozostają paliwami ekologicznymi, których wykorzystanie nie różni się w praktyce od wykorzystania paliwa gazowego; uprawnienie do wyboru sposobu ogrzewania domu/posesji pozostaje wyłącznym uprawnieniem właściciela i miasto nie powinno w tym zakresie dyktować właścicielowi warunków, ani narażać go na dodatkowe koszty finansowe związane z przystosowaniem się do zmieniających się przepisów; zakaz stosowania energii wiatrowej, czystej i ekologicznej nie ma żadnego uzasadnienia i budzi konfuzję;
- 19) wykreślenie z planu zapisów dotyczących zakazu lokalizacji zabudowy na działkach leśnych (§ 3 ust. 3 pkt 4) wyłącznie w zakresie w jakim koliduje on z wymienionymi pozwoleniami na budowę oraz koniecznością zapewnienia działkom 28/7, 28/8, 28/9, 28/10, 28/11, 28/12, 28/13, 28/14, 28/15, 28/16, 28/17 i 28/18 obsługi infrastrukturalnej i drogowej dopuszczonej już prawomocnie pozwoleniami na budowę wymienionymi w uwadze 8;
- 20) wykreślenie z projektu planu zapisów dotyczących zakazu grodzenia w odniesieniu do przedmiotowych nieruchomości w kształcie zaproponowanym (§ 3 ust. 9 pkt 2 lit. b) - stanowisko motywuje nadmierną ingerencją w prawa właścicielskie i wykluczeniem możliwości prawidłowej ochrony własności;
- 21) dostosowanie zapisu zawartego w § 4 ust. 5 pkt 4 lit. b w zakresie kolorystyki i rodzaju dachówki do wydanych już prawomocnych pozwoleń na budowę wymienionych w uwadze 8;
- 22) uzupełnienie zapisu zawartego w § 5 ust. 9 pkt 1 lit. d o drogę wewnętrzną na działce 28/18;
- 23) wykreślenie z planu zapisów zawartych w § 3 ust. 10 pkt 3 dotyczących nakazów wyposażenia posesji w miejsca postojowe ze stanowiskami oraz nakazu zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów. Stwierdza, że wskazane nakazy stanowią nadmierną ingerencję w prawa właścicielskie mieszkańców terenów, których dotyczy plan i narażają na dodatkowe koszty.

Prezydent Miasta częściowo nie uwzględnił uwagi.

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

Wyjaśnienia:

Prezydent Miasta uwzględnił uwagę w zakresie postulowanego odstąpienia od przeprowadzenia nowo projektowanej drogi 3KD oraz wykreślenia zapisów dotyczących zakazu stosowania określonych paliw stałych i olejów (ad. 15 i 18).

Ad. 1) i 2) W zakresie postulowanego dopuszczenia budowy infrastruktury technicznej na działce 28/18 i przeznaczenia jej pod drogę wewnętrzną, w tym określenie jako drogi obsługującej tereny od 2MN do 5MN, uwagi nie uwzględnia się. Nie jest to możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym studium, dla tej części nieruchomości określają przeznaczenie pod „wyodrębnione z terenów zieleni leśnej tereny lasów komunalnych oraz obszarów związanych z powiększeniem tych kompleksów leśnych”. Zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w studium, została określona funkcja wiodąca dla przedmiotowych nieruchomości, tj. lasy i zalesienia - ZL. Wprowadzanie obsługi komunikacyjnej dla pojazdów mechanicznych oraz infrastruktury technicznej do obsługi zabudowy jest niezgodne z przeznaczeniem terenu. Zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisu mówiącego o tym, że „organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę”. Ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę podlega więc wykonaniu, nawet jeśli ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są odmienne od ustaleń decyzji o warunkach zabudowy, na podstawie której wydano pozwolenie na budowę. Realizacja komunikacji oraz

infrastruktury technicznej do obsługi budynków z prawomocnymi pozwoleniami na budowę odbywa się na podstawie tych decyzji.

Ad. 3) W zakresie postulowanego dopuszczenia zachowania, przebudowy, budowy, rozbudowy lub likwidacji istniejących sieci podziemnych, naziemnych i nadziemnych uzbrojenia terenów uwagi nie uwzględnia się. Nie jest to możliwe do przyjęcia z uwagi na art. 3 pkt 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, zgodnie z którym budowa to „wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowa, rozbudowa, nadbudowa obiektu budowlanego”. Projekt planu dopuszcza rozbudowę sieci infrastruktury technicznej. Natomiast nadbudowa tych sieci lub budowa - w odniesieniu do sieci istniejących, są pojęciami sprzecznymi. Uwaga formalnie nie może być uwzględniona.

Ad. 4), 5), 7) i 9) W zakresie postulowanego wprowadzenia zmian w treści mapy dotyczących wrysowania działek nr 28/7, 28/8, 28/9, 28/10, 28/11, 28/12, 28/13, 28/14, 28/15, 28/16, 28/17 i 28/18, wykreślenia działki nr 28/5, respektowania mapy nr. ewidencyjny 1/8318, naniesienia treści pozwoleń na budowę (nieruchomości i infrastruktura) uwagi nie uwzględnia się. Nie jest to możliwa do przyjęcia z uwagi na art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „plan miejscowy sporządza się (...) z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych (...) gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym”. Projektant planu nie może ingerować w treść mapy. Kopia mapy, na której sporządzany jest rysunek planu była, zgodnie z § 10 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, aktualna na dzień przystąpienia do sporządzania tego projektu. Ponadto wskazane w uwadze działki ewidencyjne, nie znajdują się obecnie w zasobach geodezyjnych.

Ad. 6) i 8) W zakresie postulowanego respektowania praw nabytych, w tym prawomocnych decyzji o warunkach zabudowy i pozwoleniu na budowę uwagi nie uwzględnia się. Postulowane uwzględnienie w zapisach projektu planu prawomocnych decyzji o warunkach zabudowy i pozwoleniu na budowę uwagi w części, w której ustalenia projektu planu są inne niż w tych decyzjach nie jest możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisu mówiącego o tym, że „organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę”. Ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę podlega więc wykonaniu, nawet jeśli ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są odmienne od ustaleń decyzji o warunkach zabudowy, na podstawie której wydano pozwolenie na budowę. Realizacja komunikacji oraz infrastruktury technicznej do obsługi budynków z prawomocnymi pozwoleniami na budowę odbywa się na podstawie tych decyzji.

Ad. 10) W zakresie postulowanego oznaczenia wszystkich wskazanych w projekcie rysunku planu miejscowego granic i linii regulacyjnych wszystkich działek zgodnie z treścią Polskiej Normy PN-B-01027 uwagi nie uwzględnia się. Postulowana zmiana oznaczenia granic i linii regulacyjnych granic nie jest możliwa z uwagi na art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „plan miejscowy sporządza się (...) z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych (...) gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym”. Projektant planu nie może ingerować w treść mapy. Ponadto zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 12 września 2002 r. o normalizacji, stosowanie Polskich Norm jest dobrowolne.

Ad. 11) i 19) W zakresie postulowanego przeznaczenia całości nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz wykreślenia zakazu lokalizacji zabudowy na działkach leśnych uwagi nie uwzględnia się. Postulowane niezalesianie zachodniej części nieruchomości i przeznaczenie jej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną nie jest możliwe do przyjęcia z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym studium, dla zachodniej części nieruchomości określają przeznaczenie pod „wyodrębnione z terenów zieleni leśnej tereny lasów komunalnych oraz obszarów związanych z powiększeniem tych kompleksów leśnych”. Zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w studium, została określona funkcja wiodąca dla przedmiotowej nieruchomości, tj. lasy i zalesienia - ZL.

Ad. 12) W zakresie postulowanego wykreślenia z projektu planu zapisów sprzecznych z wydanymi pozwoleniami na budowę, dotyczących linii zabudowy oraz parametrów i wskaźników kształtowania zagospodarowania i zabudowy uwagi nie uwzględnia się. Nie jest to możliwe do przyjęcia z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym studium, dla części przedmiotowych terenów określają przeznaczenie pod zabudowę jednorodziną rezydencjonalną, tj. „zabudowę wolnostojącą na dużych działkach, nawiązujących do istniejących układów przestrzennych lub tworzące nowe zespoły o atrakcyjnym położeniu, nawiązujące do terenów otwartych, rolnych lub leśnych”. Zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w studium, została określona funkcja wiodąca dla przedmiotowych nieruchomości, tj. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - MN oraz wskaźniki zagospodarowania terenu właściwe dla zabudowy rezydencjonalnej. Ponadto zgodnie z wymogiem art. 23 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „organy, o których mowa w (...) art. 17 pkt 6 i 7, w zakresie swojej właściwości rzeczowej i miejscowej są obowiązane do współpracy przy sporządzaniu (...) projektu planu miejscowego, polegającej na wyrażaniu opinii, składaniu wniosków oraz udostępnianiu informacji”. Zgodnie z art. 17 pkt 7 lit. b jednym z tych organów jest „właściwy wojewódzki konserwator zabytków”. W dniu 12 lipca 2012 r. Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków złożył wniosek, w którym przedstawia swoje wymagania dotyczące projektu planu. Wnosi m.in., że zapisy planu powinny zapewnić wykształcenie czytelnej linii zabudowy, która powinna być kontynuacją linii zabudowy tworzonej przez już istniejące budynki. Ustalenia przyjęte w planie wynikają z analizy urbanistycznej obszaru objętego granicami opracowania oraz jego otoczenia. Zapisy projektu planu znalazły potwierdzenie w postanowieniu z dnia 26 lipca 2013 r., w którym Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków uzgadnia projekt planu, potwierdzając, że ustalenia planu gwarantują poprawne kształtowanie ładu przestrzennego.

Ad. 13) W zakresie postulowanego wykreślenia z projektu planu nakazu zachowania określonych pasów i stref ochronnych od sieci infrastruktury technicznej uwagi nie uwzględnia się. Nie jest to możliwe do przyjęcia z uwagi na wymóg art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej” oraz art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Szerokości stref wynikają z uchwały nr XIX/239/03 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 24 września 2003 r. w sprawie wprowadzenia „Regulaminu dostarczania wody i odprowadzania ścieków na terenie miasta Łodzi” (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2003 r. Nr 300, poz. 2593).

Ad. 14) W zakresie postulowanego sporządzenia rysunku planu w skali 1:1000 uwagi nie uwzględnia się. Nie jest to możliwe do przyjęcia z uwagi na § 6 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który stanowi, że „w przypadku sporządzania projektu rysunku planu miejscowego (...) dla obszarów o znacznej powierzchni dopuszcza się stosowanie map w skali 1:2.000”.

Ad. 16) W zakresie postulowanego odstąpienia od przeprowadzania drogi 6KDW uwagi nie uwzględnia się. Nie jest to możliwe do przyjęcia z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem” oraz art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji infrastruktury technicznej”. Stosownie do § 4 pkt 9 lit. a Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej powinny zawierać określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej”. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy”. Zgodnie z kierunkami zagospodarowania wyznaczonymi w obowiązującym studium, w projekcie planu określone zostały m.in. tereny o funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN. W związku z powyższym, stosownie do § 14 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie „do działek budowlanych (...) należy zapewnić dojazd i dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej, odpowiednie do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych

w przepisach odrębnych”, projekt planu miejscowego przewiduje obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych pod zabudowę. W przypadku drogi 6KDW jest to ulica wyznaczona na częściowo wydzielonych działkach, użytkowanych jako dojazd do zabudowanych nieruchomości.

Ad. 17) W zakresie postulowanego nie lokalizowania na terenie objętym planem parkingu publicznego uwagi nie uwzględnia się. Nie jest to możliwe do przyjęcia z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Teren przeznaczony w projekcie planu pod parking publiczny położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich. Zgodnie z § 1 ust. 3 Rozporządzenia nr 5/2003 Wojewody Łódzkiego z dnia 31 lipca 2003 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich „ustalenia planu ochrony są wiążące dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”. Załącznik nr 1 do powyższego Rozporządzenia - „Synteza planu ochrony” - stanowi w § 64 ust. 3 pkt 1 „obowiązuje zakaz lokalizacji w strefie L nowych obiektów, niezwiązanych z gospodarką leśną, z wyłączeniem zagospodarowania turystycznego i rekreacyjnego, w formie obiektów towarzyszących, takich jak: parkingi, deszczochrony, miejsca odpoczynku i rekreacji, itp.”. Działka będąca własnością gminy, przeznaczona w projekcie planu pod parking publiczny, jest położona w granicach strefy L i jest w chwili obecnej wykorzystywana jako parking publiczny.

Ad. 18) W zakresie postulowanego wykreślenia z planu zapisów dotyczących zakazu stosowania energii wiatru uwagi nie uwzględnia się. Zakaz wykorzystywania energii wiatru wynika z potrzeby ochrony krajobrazu wyrażonej przez służby konserwatorskie oraz służby ochrony przyrody - w związku z tym w projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w zakresie możliwości korzystania z energii wiatru.

Ad. 20) W zakresie postulowanego wykreślenia z planu zakazu lokalizacji nowych ogrodzeń na obszarze Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich w strefie 50 m od terenu lasu i zalesień uwagi nie uwzględnia się. Nie jest to możliwe do przyjęcia z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Obszar objęty ustaleniami planu położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i jego otuliny. Zgodnie z § 1 ust. 3 Rozporządzenia nr 5/2003 Wojewody Łódzkiego z dnia 31 lipca 2003 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich „ustalenia planu ochrony są wiążące dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”. Załącznik Nr 1 do powyższego Rozporządzenia - „Synteza planu ochrony” - stanowi w § 65 ust. 7 (Strefa N) „zakazuje się wprowadzania nowych ogrodzeń w odległości mniejszej niż 50 m od granic kompleksów leśnych większych niż 10 ha”. W projekcie planu ustalenie to jest wprowadzone dla obszarów położonych w strefie N Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich. Ponadto przedmiotowe nieruchomości nie są położone w granicach strefy objętej tym zakazem.

Ad. 21) W zakresie postulowanego dostosowania dopuszczalnej kolorystyki i rodzaju pokryć dachowych do wydanych pozwoleń na budowę uwagi nie uwzględnia się. Nie jest możliwe do przyjęcia z uwagi na wymóg art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „organy, o których mowa w (...) art. 17 pkt 6 i 7, w zakresie swojej właściwości rzeczowej i miejscowej są obowiązane do współpracy przy sporządzaniu (...) projektu planu miejscowego, polegającej na wyrażaniu opinii, składaniu wniosków oraz udostępnianiu informacji”. Zgodnie z art. 17 pkt 7 lit. b jednym z tych organów jest „właściwy wojewódzki konserwator zabytków”. W dniu 12 lipca 2012 r. Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków złożył wniosek, w którym przedstawia swoje wymagania dotyczące projektu planu. Wnosi m. in., że zapisy planu powinny narzucać jednorodną barwę dachów oraz jednoznacznie określać rodzaje materiałów wykończeniowych, przy czym zakazuje stosowania substandardowych materiałów wykończeniowych. Ustalenia przyjęte w planie wynikają z analizy urbanistycznej obszaru objętego granicami opracowania oraz jego otoczenia. Zapisy projektu planu znalazły potwierdzenie w postanowieniu z dnia 26 lipca 2013 r., w którym Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków uzgadnia projekt planu, potwierdzając, że ustalenia planu gwarantują poprawne kształtowanie ładu przestrzennego. Podany w uwadze paragraf nie dotyczy przedmiotowej nieruchomości.

Ad. 22) W zakresie uzupełnienia zapisu dotyczącego obsługi komunikacyjnej terenów MN o drogę wewnętrzną zlokalizowaną na działce nr 28/18 uwagi nie uwzględnia się. Treść planu dopuszcza lokalizację i obsługę terenów z dróg wewnętrznych.

Ad. 23) W zakresie postulowanego wykreślenia z planu zapisów dotyczących nakazów wyposażenia posesji w miejsca postojowe uwagi nie uwzględnia się. Nie jest to możliwe do przyjęcia z uwagi na wymóg art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „w planie

miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej”. Stosownie do § 4 pkt 9 lit. c Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej powinny zawierać wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych”.

Uwagi nr 106, 124

- uwagi nr 106, 124 wpłynęły 27 listopada 2013 r., (data nadania 22 listopada 2013 r.),

- dotyczą:

Pan Mirosław Miler (uwaga nr 106), cały plan,

Pan Krzysztof Strzelecki (pełnomocnik Mirosław Miler), dz. 28/3, 28/4, 28/6, obręb B-18, cały plan.

Składający uwagę wnoszą o wykreślenie zapisu w § 3 ust. 3 pkt 3 lit. 3 - przeznaczenie terenów w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu łagiewnickiego pod zalesienie. Stwierdzają, że zapis w obecnym brzmieniu jest nieprecyzyjny i może tworzyć odmienne stanowiska interpretacyjne, działające na niekorzyść zarówno celu planu jak i właścicieli działek, generujący konflikty.

Prezydent Miasta nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienia:

Postulowane wykreślenie zapisu o przeznaczeniu terenów w sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego pod zalesienie nie jest możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”.

Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym studium określają zasięg obszaru przeznaczonego pod „wyodrębnione z terenów zieleni leśnej tereny lasów komunalnych oraz obszarów związanych z powiększeniem tych kompleksów leśnych”. Zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w studium na całym terenie 1ZL została określona funkcja wiodąca, tj. lasy i zalesienia.

Uwagi nr 110, 127

- uwagi nr 110, 127 wpłynęły 27 listopada 2013 r., (data nadania 22 listopada 2013 r.),

- dotyczą:

Pan Mirosław Miler (uwaga nr 110), dz. 55/2, 63, tereny od 2MN do 5MN,

Pan Krzysztof Strzelecki (pełnomocnik Mirosław Miler) (uwaga nr 127), dz. 28/3, 28/4, 29/6, obręb B-18, tereny od 2MN do 5MN, cały plan.

Składający uwagę wnoszą o wykreślenie § 5 ust. 3 pkt 1 o treści ograniczenie sytuowania budynków mieszkalnych do wyłączenie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w granicach działki budowlanej. Stwierdzają, że ww. zapis stanowi zbyt silną ingerencję w prawo własności a działki są o dużej powierzchni, więc lokalizacja więcej niż jednego budynku jest całkowicie dopuszczalna.

Prezydent Miasta nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienia:

Postulowane dopuszczenie budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w granicach działki budowlanej nie jest możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”.

Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym studium, dla przedmiotowych terenów określają przeznaczenie pod zabudowę jednorodziną rezydencjonalną, tj. „zabudowę wolnostojącą na dużych działkach,

nawiązujących do istniejących układów przestrzennych lub tworzące nowe zespoły o atrakcyjnym położeniu, nawiązujące do terenów otwartych, rolnych lub leśnych”. Zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w studium, została określona funkcja wiodąca dla przedmiotowych nieruchomości, tj. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - MN, oraz wskaźniki zagospodarowania terenu właściwe dla zabudowy rezydencjonalnej. Intensyfikowanie zabudowy mieszkaniowej nie jest zgodne z kierunkiem zagospodarowania ustalonym w studium.

II. Drugie wyłożenie w okresie od 29 lipca do 27 sierpnia 2014 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. od dnia 29 lipca do 10 września 2014 r. wpłynęło 108 uwag. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem nr 7181/VI/14 z dnia 30 września 2014 r. rozpatrzył uwagi zgodnie z przywołanymi w wyjaśnieniach aktami prawnymi w ich brzmieniu na dzień 30 września 2014 r. W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Łodzi, Rada Miejska w Łodzi postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia:

Uwaga nr 1

- wpłynęła 3 września 2014 r.,
- dotyczy: dz. 8/3, 8/4, obr. B-18.

Pan Henryk Nowacki protestuje przeciwko przedstawionym w projekcie granicom między terenami 2MNR i 1ZL oraz przeciwko brakowi możliwości zabudowy działki nr 8/4. Dla działek tych została wydana decyzja o warunkach zabudowy. W załączeniu przedstawia dwa warianty rozwiązania przebiegu linii rozgraniczających terenu przeznaczonego pod zabudowę. W wariacie nr 1 zakłada dostęp do drogi publicznej dla nowo powstałych działek poprzez ustanowioną na działce nr 7/3 służebność drogową. Powołuje się na zasadę równego traktowania obywateli wyrażoną w Konstytucji RP, w związku z czym, podobnie jak właściciel przyległych działek o numerach 7/3 - 7/8, chciałby dysponować prawem do zabudowy. Wariant nr 2 zakłada jednakową odległość pasa zabudowy od ul. Okólnej, co wskazywałoby na równoprawne traktowanie obywateli (załącznik graficzny do uwagi przedstawia linię rozgraniczającą równoległą do ul. Łodzianka).

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym studium dla przedmiotowej działki określają przeznaczenie w części MR - tereny zabudowy jednorodzinnej rezydencjonalnej i w części ZL - wyodrębnione z terenów zieleni leśnej tereny lasów komunalnych oraz obszarów związanych z powiększeniem tych kompleksów leśnych. W części, której funkcję studium określa, jako budowlaną (tj. działka nr 8/3 oraz część działki nr 8/4), projekt planu przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną rezydencjonalną. Pozostałą część, zgodnie z funkcją określoną w studium, przeznacza pod lasy i zalesienia. Ustalenie linii rozgraniczających zgodnie z propozycją składającego uwagę nie jest możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”.

Uwaga nr 2

- wpłynęła 4 września 2014 r.,
- dotyczy: dz. 21/1, obr. B-18.

Pan Janusz Rzepa prosi o pozostawienie wielkości działki o powierzchni 1000 m². Dla danej działki wydano decyzję o warunkach zabudowy. Wokół działki istnieje zabudowa mieszkaniowa. Składający uwagę zakłada, że przypadku nieuwzględnienia uwagi, działka wyposażona w media i ogrodzona, pozostanie bezużyteczna.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Projekt planu przewiduje powierzchnię działki w zakresie od 2000 do 5000 m² dla nowo wydzielanych działek budowlanych. Jednocześnie dopuszcza lokalizację zabudowy na działkach powstałych przed wejściem planu w życie, nie spełniających tego parametru. Realizacja zabudowy na przedmiotowej działce będzie możliwa.

Uwaga nr 3

- wpłynęła 5 września 2014 r.,
- dotyczy: dz. 18, obr. B-18.

Pan Zenon Wewióra wraz z żoną i dwoma innymi małżeństwami, nabył w marcu 2014 r. przedmiotową działkę z zamiarem budowy na niej domu mieszkalnego. Ul. Bzury, przy której położona jest działka, w znacznej części jest pokryta asfaltem, a budynki przy niej zlokalizowane są zaopatrzone w prąd, gaz i wodę. Domaga się, aby w planie dopuścić możliwość zabudowy po obu stronach ul. Bzury w pasach o szerokości około 20 m, bez zalesiania.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym studium dla przedmiotowej działki określają przeznaczenie ZL - wyodrębnione z terenów zieleni leśnej tereny lasów komunalnych oraz obszarów związanych z powiększeniem tych kompleksów leśnych. Projekt planu, zgodnie z funkcją określoną w studium, przeznaczają działkę pod lasy i zalesienia. Przeznaczenie działki pod zabudowę nie jest możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”.

Uwaga nr 4

- wpłynęła 8 września 2014 r.,
- dotyczy: dz. 20/5, 20/6, 20/7, obr. B-18.

Pani Różena Ranniew informuje, że przedmiotowe działki są opodatkowane od 2005 r. jako działki budowlane i nie mogą być oznaczone na planach geodezyjnych jako działki rolnicze.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Ustalenia planu nie obejmują oznaczeń geodezyjnych. Projekt planu, zgodnie z funkcją określoną w studium, przeznaczają działkę pod lasy i zalesienia. Przeznaczenie działki pod zabudowę nie jest możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym studium dla przedmiotowej działki określają przeznaczenie ZL - wyodrębnione z terenów zieleni leśnej tereny lasów komunalnych oraz obszarów związanych z powiększeniem tych kompleksów leśnych. Projekt planu dopuszcza jednak użytkowanie i prowadzenie robót budowlanych nie wymagających nowego pozwolenia na budowę w obiektach budowlanych, dla których przed dniem wejścia planu w życie wydano ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę bądź dokonano zgłoszenia.

Uwaga nr 5

- wpłynęła 8 września 2014 r.,
- dotyczy: dz. 70, obr. B-18.

Pani Małgorzata Pakulska-Bem wnosi o:

- 1) wprowadzenie od strony zachodniej nieprzekraczalnej linii zabudowy w miejscu proponowanej obowiązującej i stycznej linii zabudowy;
- 2) zwiększenie wskaźnika zabudowy działki z 20% do 30% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej z usługami lokalnymi;

- 3) możliwość sytuowania więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w granicach działki budowlanej, jeżeli pozwalają na to wskaźniki powierzchni zabudowy lub intensywność zabudowy;
- 4) zmianę kąta nachylenia połaci dachowych z 35°-45° na 15°-45°;
- 5) nieprzeznaczenie zachodniej części działki pod zalesienie i wprowadzenie zapisu o przeznaczeniu działki pod dotychczasowe przeznaczenie, tj. rolne;
- 6) zmianę przeznaczenie terenu 1KDGP na 1KDG - ulica główna.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Ad. 1) Ustalenia planu realizują wniosek Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o wykształcenie czytelnej linii zabudowy, poprzez zastosowanie linii zabudowy obowiązującej i stycznej.

Ad. 2) Projekt planu uwzględnia ustalenia planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich ustanowionego Rozporządzeniem nr 5/2003 Wojewody Łódzkiego z dnia 31 lipca 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 231, poz. 2162), które przewidują, że powierzchnia utwardzona i zabudowana na terenach nowej zabudowy mieszkaniowej nie powinna przekraczać 20% powierzchni działki. Przy założonych w projekcie planu parametrach działek dopuszczalna jest zabudowa maksymalnie do 400 - 1000 m² powierzchni pojedynczej działki.

Ad. 3) Dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce związane jest z charakterem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (a szczególnie rezydencjonalnej), dla której nie jest właściwe lokalizowanie zespołów obiektów mieszkalnych w ramach własności jednego podmiotu. Składająca uwagę ma możliwość dokonania podziału swojej nieruchomości i zlokalizowania budynku mieszkalnego na odrębnej działce - w przypadku przedmiotowej nieruchomości możliwe jest wydzielenie trzech działek budowlanych.

Ad. 4) Ustalony w projekcie planu dopuszczalny zakres kąta nachylenia połaci dachowych ustalony został na podstawie analizy urbanistycznej otoczenia, gdzie dominuje ten przedział wartości. Pokrywa się on z zaleceniami planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich.

Ad. 5) Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym studium dla części przedmiotowej działki określają przeznaczenie ZL - wyodrębnione z terenów zieleni leśnej tereny lasów komunalnych oraz obszarów związanych z powiększeniem tych kompleksów leśnych. Projekt planu, zgodnie z funkcją określoną w studium, przeznacza tę część działki pod lasy i zalesienia. Przeznaczenie działki pod inną funkcję nie jest możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Projekt planu dopuszcza kontynuację gospodarki rolnej prowadzonej na tym terenie przed wejściem planu w życie.

Ad. 6) Kierunki zagospodarowania w zakresie systemu komunikacyjnego wyznaczone w obowiązującym studium określają przeznaczenie ul. Strykowskiej na odcinku objętym ustaleniami planu pod drogę klasy GP, tj. drogę główną ruchu przyspieszonego. Określenie innej klasy drogi nie jest możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”.

Uwaga nr 6

- wpłynęła 8 września 2014 r.,
- dotyczy: dz. 53/1, obr. B-18.

Państwo Bożena i Ryszard Szymańscy wnoszą o:

- 1) przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy w kierunku zachodnim i ustanowieniu jej na granicy terenów 4MNR i 1ZL;
- 2) zwiększenie wskaźnika zabudowy działki z 20% do 30% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej z usługami lokalnymi;

- 3) możliwość sytuowania więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinne w granicach działki budowlanej;
- 4) nieprzeznaczanie zachodniej części działki pod zalesienie i wprowadzenie zapisu o przeznaczeniu działki pod dotychczasowe przeznaczenie, tj. rolne.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Ad. 1) W projekcie planu linię zabudowy odsunięto od linii rozgraniczającej terenu 1ZL, która to linia stanowi przewidywaną planem granicę lasu, na 12 m. Nie ma możliwości dopuszczenia lokalizacji zabudowy w bliższej odległości od terenu przeznaczonego pod zalesienie, ze względu na przepisy dotyczące usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe ustalone rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (§ 271 ust. 8).

Ad. 2) Projekt planu uwzględnia ustalenia planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich ustanowionego Rozporządzeniem nr 5/2003 Wojewody Łódzkiego z dnia 31 lipca 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 231, poz. 2162), które przewidują, że powierzchnia utwardzona i zabudowana na terenach nowej zabudowy mieszkaniowej nie powinna przekraczać 20% powierzchni działki. Przy założonych w projekcie planu parametrach działek dopuszczalna jest zabudowa maksymalnie do 400 - 1000 m² powierzchni pojedynczej działki.

Ad. 3) Dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce związane jest z charakterem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (a szczególnie rezydencjonalnej), dla której nie jest właściwe lokalizowanie zespołów obiektów mieszkalnych w ramach własności jednego podmiotu. W części działki przeznaczonej pod zabudowę składający uwagę nie mają możliwości zlokalizowania odrębnego budynku mieszkalnego w zgodzie z prawem budowlanym.

Ad. 4) Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym studium dla części przedmiotowej działki określają przeznaczenie ZL - wyodrębnione z terenów zieleni leśnej tereny lasów komunalnych oraz obszarów związanych z powiększeniem tych kompleksów leśnych. Projekt planu, zgodnie z funkcją określoną w studium, przeznacza tę część działki pod lasy i zalesienia. Przeznaczenie działki pod inną funkcję nie jest możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Projekt planu dopuszcza kontynuację gospodarki rolnej prowadzonej na tym terenie przed wejściem planu w życie.

Uwaga nr 7

- wpłynęła 8 września 2014 r.,

- dotyczy: dz. 11/3, 11/4, obr. B-18.

Państwo Ewa i Maciej Litawscy uważają, że przedstawiony projekt zbyt głęboko ingeruje w prawo właściciela narzucając zalesienie znacznego obszaru. Utrzymują, że powoduje to zmniejszenie wartości ich nieruchomości oraz pozbawia ich możliwości zadysponowania tej nieruchomości na cele mieszkaniowe, gdyż plan nie przewiduje wprowadzenia nowych naniesień architektonicznych. Proponowany współczynnik zabudowy jest nieadekwatny do wielkości nieruchomości - wnoszą o jego podwyższenie do 0,35. Wielkość ich nieruchomości pozwala na planowanie dodatkowej zabudowy, co uważają za niezbędne w ich sytuacji rodzinnej, zaś projekt planu to uniemożliwia.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości”. Prawo własności nie jest tożsame z prawem do zabudowy. Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym studium dla przedmiotowej działki określają przeznaczenie w części MR - tereny zabudowy jednorodzinnej rezydencjonalnej, i w części ZL - wyodrębnione z terenów zieleni

leśnej tereny lasów komunalnych oraz obszarów związanych z powiększeniem tych kompleksów leśnych. W części, której funkcję studium określa jako budowlaną, projekt planu przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną rezydencjonalną. Pozostałą część, zgodnie z funkcją określoną w studium, przeznaczają pod lasy i zalesienia. Ustalenie innego przeznaczenia terenów nie jest możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. W chwili obecnej działki są zaewidencjonowane jako użytki rolne i leśne - ustalenie ich przeznaczenia pod las i zabudowę nie wpłynie na obniżenie ich wartości. Wielkość obszaru przeznaczonego w projekcie planu pod zabudowę umożliwia wydzielenie dwóch działek budowlanych i lokalizację drugiego budynku. Określone w projekcie wskaźniki zabudowy umożliwiają zabudowę około 960 m² działki budynkami dwukondygnacyjnymi. Dla przedmiotowej nieruchomości w wykładanym do publicznego wglądu planie wskaźnik intensywności jest określony na maksymalnie 0,5.

Uwaga nr 8

- wpłynęła 8 września 2014 r.,
- dotyczy: dz. 16, obr. B-18.

Pan Henryk Stroiński wnosi o:

- 1) cofnięcie obowiązującej linii zabudowy w kierunku wschodnim, aby nie przechodziła przez środek budynku mieszkalnego;
- 2) możliwość budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w granicach działki budowlanej;
- 3) nieprzeznaczanie zachodniej części działki pod zalesienie i wprowadzenie zapisu o przeznaczeniu działki pod rolę.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Ad. 1) Ustalenia planu realizują wniosek Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o wykształcenie czytelnej linii zabudowy, poprzez zastosowanie linii zabudowy obowiązującej, która powinna być kontynuacją linii zabudowy tworzonej przez już istniejące budynki. Ustalona w projekcie planu linia zabudowy odpowiada usytuowaniu ok. 90% budynków mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ul. Łódzianka. Przyjęcie linii zabudowy odnoszącej się do budynku na działce składającego uwagę naruszyłoby istniejący układ zabudowy. Projekt planu umożliwia prowadzenie robót budowlanych - z wyłączeniem prac zdefiniowanych w prawie budowlanym jako budowa - w budynkach przekraczających ustaloną linię zabudowy.

Ad. 2) Dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce związane jest z charakterem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (a szczególnie rezydencjonalnej), dla której nie jest właściwe lokalizowanie zespołów obiektów mieszkalnych w ramach własności jednego podmiotu. Cechy geometryczne działki w części niezbudowanej (szerokość około 12 m) uniemożliwiają obecnie realizację wolnostojącego budynku mieszkalnego bez wydzielenia nowej działki w połączeniu z działką sąsiednią.

Ad. 3) Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym studium dla części przedmiotowej działki określają przeznaczenie ZL - wyodrębnione z terenów zieleni leśnej tereny lasów komunalnych oraz obszarów związanych z powiększeniem tych kompleksów leśnych. Projekt planu, zgodnie z funkcją określoną w studium, przeznaczają tę część działki pod lasy i zalesienia. Przeznaczenie działki pod inną funkcję nie jest możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Projekt planu dopuszcza kontynuację gospodarki rolnej prowadzonej na tym terenie przed wejściem planu w życie.

Uwaga nr 9

- wpłynęła 9 września 2014 r.,
- dotyczy: dz. 69/1, 69/3, 69/5, 69/6, obr. B-18.

Państwo Agnieszka i Stanisław Franas wnoszą o dopuszczenie możliwości sytuowania więcej niż jednego budynku mieszkalnego w dowolnym miejscu oraz by część przeznaczoną pod zalesienie pozostawić jako teren rolny.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce związane jest z charakterem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (a szczególnie rezydencjonalnej), dla której nie jest właściwe lokalizowanie zespołów obiektów mieszkalnych w ramach własności jednego podmiotu. W zakresie lokalizacji budynków mieszkalnych ustalenia planu realizują wnioski Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o wykształcenie czytelnej linii zabudowy. Składający uwagę ma możliwość dokonania podziału swojej nieruchomości i zlokalizowania budynku mieszkalnego na odrębnej działce. Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym studium dla części przedmiotowej działki określają przeznaczenie ZL - wyodrębnione z terenów zieleni leśnej tereny lasów komunalnych oraz obszarów związanych z powiększeniem tych kompleksów leśnych. Projekt planu, zgodnie z funkcją określoną w studium, przeznacza tę część działki pod lasy i zalesienia. Przeznaczenie działki pod inną funkcję nie jest możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Projekt planu dopuszcza kontynuację gospodarki rolnej prowadzonej na tym terenie przed wejściem planu w życie.

Uwaga nr 10

- wpłynęła 9 września 2014 r.,
- dotyczy: dz. 52/5, obr. B-18.

Pan Stanisław Rochowczyk nie wyraża zgody na zalesienie działki. Wnosi o pozostawienie jej w charakterze rolnym z możliwością późniejszej zabudowy, co argumentuje takim przeznaczeniem działek z pozostałych stron Lasu Łągiwnickiego.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym studium dla działek będących w posiadaniu składającego uwagę określają w części przeznaczenie ZL - wyodrębnione z terenów zieleni leśnej tereny lasów komunalnych oraz obszarów związanych z powiększeniem tych kompleksów leśnych. Projekt planu, zgodnie z funkcją określoną w studium, przeznacza tę części działek pod lasy i zalesienia. Przeznaczenie działek pod inną funkcję, w tym pod zabudowę, nie jest możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Projekt planu dopuszcza kontynuację gospodarki rolnej prowadzonej na tym terenie przed wejściem planu w życie włącznie z użytkowaniem istniejącej zabudowy.

Uwaga nr 11

- wpłynęła 9 września 2014 r.,
- dotyczy: działki położonej przy ul. Łodzianka 32 (pod tym adresem znajdują się działki o nr. ewidencyjnych 45 i 46 w obrębie B-18).

Pani Krystyna Obiedzińska wnosi o:

- 1) cofnięcie obowiązującej linii zabudowy w kierunku wschodnim, tak aby nie przechodziła przez budynek mieszkalny;
- 2) możliwość sytuowania więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w granicach działki budowlanej;

- 3) nieprzeznaczenie zachodniej części działki pod zalesienie i wprowadzenie zapisu o przeznaczeniu działki pod dotychczasowe przeznaczenie, tj. rolne;
- 4) zwiększenie wskaźnika zabudowy działki z 20% do 30% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej z usługami lokalnymi.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Ad. 1) Ustalenia planu realizują wniosek Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o wykształcenie czytelnej linii zabudowy, poprzez zastosowanie linii zabudowy obowiązującej, która powinna być kontynuacją linii zabudowy tworzonej przez już istniejące budynki. Ustalona w projekcie planu linia zabudowy odpowiada usytuowaniu ok. 90% budynków mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ul. Łódzianka. Przyjęcie linii zabudowy odnoszącej się do budynku na działce składającego uwagę naruszyłoby istniejący układ zabudowy. Projekt planu umożliwia prowadzenie robót budowlanych - z wyłączeniem prac zdefiniowanych w prawie budowlanym jako budowa - w budynkach przekraczających ustaloną linię zabudowy.

Ad. 2) Dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce związane jest z charakterem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (a szczególnie rezydencjonalnej), dla której nie jest właściwe lokalizowanie zespołów obiektów mieszkalnych w ramach własności jednego podmiotu. Składająca uwagę ma możliwość dokonania podziału swojej nieruchomości i zlokalizowania budynku mieszkalnego na odrębnej działce - w przypadku przedmiotowych nieruchomości możliwe jest wydzielenie do sześciu działek budowlanych.

Ad. 3) Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym studium dla części przedmiotowej działki określają przeznaczenie ZL - wyodrębnione z terenów zieleni leśnej tereny lasów komunalnych oraz obszarów związanych z powiększeniem tych kompleksów leśnych. Projekt planu, zgodnie z funkcją określoną w studium, przeznacza tę część działki pod lasy i zalesienia. Przeznaczenie działki pod inną funkcję nie jest możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Projekt planu dopuszcza kontynuację gospodarki rolnej prowadzonej na tym terenie przed wejściem planu w życie.

Ad. 4) Projekt planu uwzględnia ustalenia planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, które przewidują, że powierzchnia utwardzona i zabudowana na terenach nowej zabudowy mieszkaniowej nie powinna przekraczać 20% powierzchni działki. Przy założonych w projekcie planu parametrach działek dopuszczalna jest zabudowa maksymalnie do 400 - 1000 m² powierzchni pojedynczej działki.

Uwagi nr 12, 13

- uwagi nr 12 i 13 wpłynęły 9 września 2014 r.,

- dotyczą:

Pani Małgorzata Strzelecka (uwaga nr 12), dz. 28/3, 28/4, obr. B-18,

Pan Krzysztof Strzelecki (uwaga nr 13), dz. 28/3, 28/4, obr. B-18.

Składający uwagi proponują zmianę zapisu projektu planu w § 5 ust. 2 lit. b poprzez dopisanie tekstu w brzmieniu:

- „- dopuszczenie możliwości odbudowy w budynkach, dla których przed wejściem planu w życie wydano ostateczne pozwolenia na budowę bądź dokonano zgłoszenia,
- dopuszczenie możliwości budowy obiektów infrastruktury technicznej w tym mediów (woda, energia elektryczna, gaz, kanalizacja, energia cieplna do mieszkań) w celu ich zapewnienia dla budynków dla których przed wejściem planu w życie wydano ostateczne pozwolenia na budowę bądź dokonano zgłoszenia”.

Motywuje to zagrożeniem pozbawienia właściciela dachu nad głową w przypadku zniszczenia budynku oraz przynależnością do obowiązków własnych gminy zaspokajania potrzeb ludności w zakresie dostaw wody, prądu

i gazu. Oczekuje również od organów gminy zobowiązania do zapewnienia obsługi technicznej budynków, na które wydały pozwolenie na budowę.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienia:

Wskazana przez składającą uwagę lokalizacja zapisu w uchwale planu nie istnieje, niemożliwym jest określenie kontekstu, do jakich ustaleń planu odnoszą się proponowane zapisy uzupełniające. Odbudowa budynku jest realizowana na podstawie wydanej decyzji o pozwoleniu na budowę. Relacja decyzji o pozwoleniu na budowę i ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest uregulowana w art. 65 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W jego myśl ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę podlega wykonaniu, nawet jeśli ustalenia planu miejscowego są odmienne od ustaleń decyzji o warunkach zabudowy, na podstawie której wydano pozwolenie na budowę. Po wejściu planu w życie przy wydawaniu decyzji o pozwoleniu na budowę decydują jego ustalenia, które muszą być zgodne z zapisami studium. Na terenach przeznaczonych pod zagospodarowanie leśne plan nie przewiduje możliwości utrwalania zabudowy, natomiast na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową odbudowa odbywa się na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

Kwestię, która jest przedmiotem uwagi, dotyczącą „możliwości budowy obiektów infrastruktury technicznej (...)” reguluje przepis § 11 ust. 7 pkt 3 lit. c projektu planu. Norma ta zamieszczona została jako swoisty wyjątek w przepisie regulującym sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu (do czasu zmiany zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie), który dopuszcza w odniesieniu do obiektów budowlanych (w szczególności budynków) dla których przed dniem wejścia planu w życie wydano ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę bądź dokonano zgłoszenia, zarówno:

- ich użytkowanie i prowadzenie przy nich robót budowlanych nie wymagających nowego pozwolenia na budowę,
- jak i użytkowanie istniejących dróg wewnętrznych oraz - dodatkowo realizację dojazdów i infrastruktury technicznej - w zakresie i czasie niezbędnym do obsługi istniejących działek budowlanych.

Z kontekstu i układu przepisu § 11 ust. 7 pkt 3 (wykładni systemowej) oraz celu jakiemu on ma służyć i jego wyjątkowego charakteru prawnego (wykładni funkcjonalnej) należy wywieść tezę, iż przewidziane dopuszczenia należy traktować jako odrębne stany faktyczne. W szczególności dopuszczona jest realizacja - po uzyskaniu wymaganych prawem pozwoleń - niezbędnych dojazdów i infrastruktury technicznej służących obsłudze istniejących działek budowlanych obejmujących obiekty budowlane, dla których przed dniem wejścia planu w życie wydano ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę bądź dokonano zgłoszenia.

Uwagi nr 14, 15

- uwagi nr 14 i 15 wpłynęły 9 września 2014 r.,

- dotyczą:

Pani Małgorzata Strzelecka (uwaga nr 14), dz. 28/3, 28/4, obr. B-18,

Pan Krzysztof Strzelecki (uwaga nr 15), dz. 28/3, 28/4, obr. B-18.

Składający uwagi proponują zmianę zapisu projektu planu w § 11 ust. 7 pkt 4 (w uwadze błędnie określono lokalizację zapisu) na tekst w brzmieniu:

„Dopuszczenie remontu, przebudowy, rozbudowy i budowy drogi oraz obiektów lub systemów infrastruktury technicznej z dopuszczeniem ich modernizacji, przebudowy, rozbudowy lub budowy (możliwość otrzymania pozwolenia na ich budowę, o które występują np. Gazownia lub Zakład Energetyczny) w celu obsługi obiektów budowlanych (budynków mieszkalnych), dla których przed dniem wejścia planu w życie wydano ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę bądź dokonano zgłoszenia. Możliwość niwelacji terenu, która powoduje zmianę ukształtowania terenu niezbędnych do przeprowadzenia inwestycji infrastrukturalnych i drogowych”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienia:

Wskazany przez składającą uwagę zapis dotyczy części działki nr 28/4. Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym studium dla tej części działki określają przeznaczenie ZL, tj. „wyodrębnione z terenów zieleni leśnej tereny lasów komunalnych oraz obszarów związanych z powiększeniem tych kompleksów leśnych”. Projekt planu, zgodnie z funkcją określoną w studium, przeznacza tę część pod lasy i zalesienia. Dopuszczenie, jako zasady, budowy dróg oraz infrastruktury technicznej jest sprzeczne z funkcją określoną w studium, gdyż służy urbanizacji i nie jest możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Wskazany w uwadze przepis § 11 ust. 7 pkt 3 lit. c projektu planu odnosi się do dróg oraz obiektów infrastruktury technicznej istniejących („powstałych przed dniem wejścia planu w życie”). Kwestię, która jest przedmiotem uwagi, reguluje natomiast przepis § 11 ust. 7 pkt 3 lit. c projektu planu. Norma ta zamieszczona została jako swoisty wyjątek w przepisie regulującym sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu (do czasu zmiany zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie), który dopuszcza w odniesieniu do obiektów budowlanych (w szczególności budynków), dla których przed dniem wejścia planu w życie wydano ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę bądź dokonano zgłoszenia, zarówno:

- ich użytkowanie i prowadzenie przy nich robót budowlanych nie wymagających nowego pozwolenia na budowę,
- jak i użytkowanie istniejących dróg wewnętrznych oraz - dodatkowo realizację dojazdów i infrastruktury technicznej - w zakresie i czasie niezbędnym do obsługi istniejących działek budowlanych.

Z kontekstu i układu przepisu § 11 ust. 7 pkt 3 (wykładni systemowej) oraz celu jakiego on ma służyć i jego wyjątkowego charakteru prawnego (wykładni funkcjonalnej) należy wywieść tezę, iż przewidziane dopuszczenia należy traktować jako odrębne stany faktyczne. W szczególności dopuszczona jest realizacja - po uzyskaniu wymaganych prawem pozwoleń - niezbędnych dojazdów i infrastruktury technicznej służących obsłudze istniejących działek budowlanych obejmujących obiekty budowlane, dla których przed dniem wejścia planu w życie wydano ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę bądź dokonano zgłoszenia.

Nie ma możliwości dopuszczenia niwelacji terenu w przypadkach innych niż wymienione w § 5 ust. 3 pkt 6 lit. b projektu uchwały, gdyż zapis ten wynika z uzgodnień z Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska i wynika z § 3 ust. 1 pkt 5 uchwały Nr LV/1545/2010 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 27 kwietnia 2010 r. w sprawie dostosowania formy prawnej Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich.

Uwaga nr 16, 45, 56

- uwaga nr 16 wpłynęła 9 września 2014 r., uwagi nr 45, 56 wpłynęły 10 września 2014 r.,
- dotyczą:

Pan Krzysztof Strzelecki (uwaga nr 16), dz. 28/4, obr. B-18,

Pani Małgorzata Strzelecka (uwaga nr 45), dz. 28/3, 28/4, obr. B-18,

Pani Małgorzata Strzelecka (uwaga nr 56), dz. 28/4, obr. B-18.

Składający uwagi proponują zmianę zapisu projektu planu w § 11 ust. 6 (w uwadze błędnie określono lokalizację zapisu) poprzez dopisanie tekstu w brzmieniu:

„(...) oraz w celu obsługi budynków mieszkalnych dla których przed wejściem w życie planu wydano ostateczne decyzje pozwolenie na budowę”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienia:

Budowa dróg oraz infrastruktury technicznej obsługujących budynki z decyzjami o pozwoleniu na budowę jest realizowana na podstawie tych decyzji. Relacja decyzji o pozwoleniu na budowę i ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest uregulowana w art. 65 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W jego myśl ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę podlega wykonaniu, nawet jeśli ustale-

nia planu miejscowego są odmienne od ustaleń decyzji o warunkach zabudowy, na podstawie której wydano pozwolenie na budowę. Wprowadzenie do planu zapisów zakazujących realizacji infrastruktury technicznej, na którą wydano decyzję o pozwoleniu na budowę, skutkowałoby roszczeniami odszkodowawczymi.

Kwestię, która jest przedmiotem uwagi, reguluje natomiast przepis § 11 ust. 7 pkt 3 lit. c projektu planu. Norma ta zamieszczona została, jako swoisty wyjątek w przepisie regulującym sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu (do czasu zmiany zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie), który dopuszcza w odniesieniu do obiektów budowlanych (w szczególności budynków), dla których przed dniem wejścia planu w życie wydano ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę bądź dokonano zgłoszenia, zarówno:

- ich użytkowanie i prowadzenie przy nich robót budowlanych nie wymagających nowego pozwolenia na budowę,
- jak i użytkowanie istniejących dróg wewnętrznych oraz - dodatkowo realizację dojazdów i infrastruktury technicznej - w zakresie i czasie niezbędnym do obsługi istniejących działek budowlanych.

Z kontekstu i układu przepisu § 11 ust. 7 pkt 3 (wykładni systemowej) oraz celu jakiego on ma służyć i jego wyjątkowego charakteru prawnego (wykładni funkcjonalnej) należy wywieść tezę, iż przewidziane dopuszczenia należy traktować jako odrębne stany faktyczne. W szczególności dopuszczona jest realizacja - po uzyskaniu wymaganych prawem pozwoleń - niezbędnych dojazdów i infrastruktury technicznej służących obsłudze istniejących działek budowlanych obejmujących obiekty budowlane, dla których przed dniem wejścia planu w życie wydano ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę bądź dokonano zgłoszenia.

Uwaga nr 17

- wpłynęła 10 września 2014 r.,
- dotyczy: dz. 69/2, obr. B-18.

Państwo Bożena i Jerzy Franas nie akceptują ustalonych w projekcie planu parametrów działek budowlanych, gdyż ich zdaniem działki budowlane rozpoczynają się od 300 m². Wskazują, że § 7 ust. 3 pkt 5 i 6 lit. a ustalają wysokość budynku dwukondygnacyjnego na 9 m (błędne wskazanie pkt 5) oraz że § 7 ust. 6 dotyczy drogi dojazdowej do ich działki. Uważają wskaźnik zabudowy działki określony w § 7 ust. 3 pkt 4 lit. a za zbyt mały (20%).

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Projekt planu realizuje standardy kształtowania zabudowy przyjęte w studium, które przewidują minimalną wielkość działki budowlanej w strefie obrzeżnej zabudowy peryferyjnej 1000 m². Biorąc pod uwagę kierunek zagospodarowania określony w studium jako MR - teren zabudowy jednorodzinnej rezydencjonalnej, tj. zabudowy wolnostojącej na dużych działkach, oraz możliwości podziału istniejących nieruchomości, projekt planu zakłada minimalną wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych 1500 m². Jednocześnie dopuszcza lokalizację zabudowy na działkach powstałych przed wejściem planu w życie, nie spełniających tego parametru - realizacja zabudowy na przedmiotowej działce będzie możliwa. Projekt planu uwzględnia ustalenia planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich ustanowionego rozporządzeniem nr 5/2003 Wojewody Łódzkiego z dnia 31 lipca 2003 r., które przewidują, że powierzchnia utwardzona i zabudowana na terenach nowej zabudowy mieszkaniowej nie powinna przekraczać 20% powierzchni działki. Przy założonych w projekcie planu parametrach działek dopuszczalna jest zabudowa maksymalnie do 300 - 1000 m² powierzchni pojedynczej działki.

Składający uwagę nie sprecyzowali zarzutów odnośnie zapisów dotyczących wysokości zabudowy oraz drogi dojazdowej, dlatego nie można się do nich odnieść.

Uwaga nr 18

- wpłynęła 10 września 2014 r.,
- dotyczy: terenów oznaczonych na rysunku planu oznaczeniami 2MNR, 3MNR, 4MNR i 1ZL.

Pan Krzysztof Piekarski wnosi o ustanowienie w planie zakazu podziału nieruchomości jeśli na skutek podziału powstałyby działki o powierzchni mniejszej od 10000 m² na terenie 1ZL oraz 5000 m² dla nieruchomości na tere-

nach 2MNR, 3MNR i 4MNR. Uwagę swoją składający motywuje ustalonymi w planie zasadami ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz ochroną terenów położonych w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i jego otulinie.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Projekt planu realizuje standardy kształtowania zabudowy przyjęte w studium oraz określone w planie ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich. Studium przewiduje wielkość działki budowlanej w strefie obrzeżnej zabudowy peryferyjnej w zakresie 1000 - 5000 m². Plan ochrony Parku zakłada jedynie minimalną wielkość działki budowlanej 2000 m², nie narzucając górnej granicy wielkości działki, przy czym ogranicza wielkość powierzchni wygradzonej indywidualnej nieruchomości budowlanej na obszarach rozproszonego osadnictwa (strefa R) do 0,5 ha. Ustalenie powierzchni działki budowlanej przekraczającej te parametry nie jest możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Podział gruntów leśnych jest regulowany zapisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518), art. 92 i 93.

Uwaga nr 19

- wpłynęła 10 września 2014 r.,
- dotyczy: dz. 48/1 , obr. B-18.

Panowie Janusz i Włodzimierz Lipowski wnoszą o przełożenie prac nad ostateczną wersją planu do czasu rozpatrzenia wniosków i uwag wnoszonych do nowego studium, co motywują nieuwzględnieniem w obowiązującym studium sprzeciwu właścicieli nieruchomości na przedmiotowym obszarze wobec przeznaczenia dużych terenów pod zalesienie. Odczuwają to jako nadmierne ograniczenie prawa własności. Niepokoi ich także status ul. Łodzianka - drogi wewnętrznej na gruntach prywatnych bądź o nieregulowanym stanie prawnym, co uniemożliwia korzystanie z zapisów planu po jego uchwaleniu. Wnoszą o:

- 1) zmniejszenie obszaru przeznaczanego pod zalesienie przez wyrównanie jego granicy z granicą dla początku terenu 4MNR - zapewni to jednakową odległość terenów niezalesionych do granicy Lasu Łagiewnickiego; składający uwagę uważają za sprawiedliwszą zasadę zachowania równej strefy ochronnej lasu dla wszystkich właścicieli - zapisy projektowanego planu od strony ul. Łagiewnickiej stosują mniejszą strefę ochronną lasu;
- 2) dopuszczenie jednakowych parametrów powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych o wielkości min. 1500 m², co będzie zgodne z wielkościami działek istniejących oraz bardziej racjonalne przy ograniczeniu możliwości lokalizowania budynków mieszkalnych do jednego w granicach działki;
- 3) zmniejszenie wymaganej szerokości frontu działek budowlanych;
- 4) zmniejszenie szerokości wydzielanych przy podziałach nieruchomości dróg wewnętrznych;
- 5) ograniczenie sytuowania budynków mieszkalnych do jednego w granicach działki o powierzchni do 2000 m² - aktualne zapisy zmuszają do podziałów właścicieli działek o powierzchni powyżej 5000 m²;
- 6) zniesienie opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwagi na wątpliwy wzrost wartości nieruchomości.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Uwaga odnośnie kontynuacji prac nad planem formalnie nie dotyczy planu. Plan przewiduje ul. Łodzianka pod drogę publiczną, co umożliwi obsługę komunikacyjną działek przy niej zlokalizowanych.

Ad. 1) Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym studium dla przedmiotowej działki określają przeznaczenie w części MR - tereny zabudowy jednorodzinnej rezydencjonalnej, i w części ZL - wyodrębnione

z terenów zieleni leśnej tereny lasów komunalnych oraz obszarów związanych z powiększeniem tych kompleksów leśnych. W części, której funkcję studium określa jako budowlaną, projekt planu przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną rezydencjonalną. Pozostałą część, zgodnie z funkcją określoną w studium, przeznaczają pod lasy i zalesienia. Ustalenie linii rozgraniczających zgodnie z propozycją składających uwagę nie jest możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”.

Ad. 2) Projekt planu realizuje standardy kształtowania zabudowy przyjęte w studium oraz określone w planie ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich. Studium przewiduje wielkość działki budowlanej w strefie obrzeżnej zabudowy peryferyjnej w zakresie 1000 - 5000 m², plan ochrony Parku zakłada minimalną wielkość działki budowlanej 2000 m². Biorąc pod uwagę kierunek zagospodarowania określony w studium jako MR - teren zabudowy jednorodzinnej rezydencjonalnej, tj. zabudowy wolnostojącej na dużych działkach, oraz możliwości podziału istniejących nieruchomości, projekt planu zakłada minimalną wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych 2000 m². Dla terenu 4MNR została ona zmniejszona tak, aby przy ukształtowanej strukturze działek umożliwić wydzielenie drugiej działki - tak jak ma to miejsce w terenach 2MNR i 3MNR.

Ad. 3) Projekt planu realizuje standardy kształtowania zabudowy przyjęte w studium. Biorąc pod uwagę kierunek zagospodarowania określony w studium jako MR - teren zabudowy jednorodzinnej rezydencjonalnej, tj. zabudowy wolnostojącej na dużych działkach, oraz możliwości podziału istniejących nieruchomości, projekt planu zakłada minimalną szerokość nowo wydzielanych działek budowlanych 24 lub 30 m - w zależności od warunków istniejących na konkretnym terenie.

Ad. 4) Ustalona w planie szerokość dróg wewnętrznych zapewnia minimalny standard dla obsługi komunikacyjnej i możliwości uzbrojenia nieruchomości (dla dróg publicznych minimalna szerokość wymagana prawem wynosi 10 m).

Ad. 5) Dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce związane jest z charakterem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (a szczególnie rezydencjonalnej), dla której nie jest właściwe lokalizowanie zespołów obiektów mieszkalnych w ramach własności jednego podmiotu. Gęstość lokalizowania budynków mieszkalnych jest już regulowana przez ograniczenie wielkości działki budowlanej.

Ad. 6) W planie miejscowym określa się obowiązkowo stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości wynikłej z uchwalenia planu (zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Konieczność pobrania tej opłaty jest określana podczas zbywania nieruchomości, w wyniku oszacowania przez rzeczoznawcę, czy nastąpił wzrost wartości nieruchomości. Wprowadzenie bądź zniesienie tej opłaty nie mieści się w zakresie planu.

Uwaga nr 20

- wpłynęła 10 września 2014 r.,

- dotyczy: działki położonej przy ul. Bzury 22 (pod tym adresem znajduje się działka o nr. ewidencyjnym 25/3, w obrębie B-18).

Pani Małgorzata Augustyniak wnosi o:

- 1) wyłączenie z obowiązku zalesiania terenów zielonych położonych wzdłuż ul. Bzury, zagospodarowanych w inny sposób - przeznaczonych na sady, ogrody i małe działki rolne oraz terenów, na których w chwili obecnej znajduje się zabudowa;
- 2) pozostawienie ul. Bzury w jej obecnej długości i usytuowanie zatoczki do zawracania na końcu ulicy, a nie w jednej trzeciej długości;
- 3) uzupełnienie kwestii ustalenia stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o kwestii postępowania w sprawie nieruchomości, których dotyczyć będzie ust. 1, 2 i 3 artykułu 36 ustawy

oraz ma uwagi w kwestiach:

- 4) niezgodności z ideą zachowania ładu przestrzennego wyznaczenia terenów 1ZL wskazanych do zalesienia, a w szczególności z ochroną układu dawnej wsi;

- 5) niezgodności z ideą zachowania ładu przestrzennego przebiegu obowiązującej linii zabudowy;
- 6) niedopatrzenia, jakim wydaje się oznaczenie jednej z działek z zabudową mieszkaniową jednorodzinną szrafem przewidzianym dla „terenów niezainwestowanych objętych zakazem gromadzenia ścieków w przydomowych zbiornikach bezodpływowych”;
- 7) pozostawienia zapisu dopuszczającego niewyodrębnienia jezdni i chodników z drogi 3KDD.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Ad. 1) Projekt planu z zasady - zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - nie narzuca obowiązku realizacji ustalonego przeznaczenia. Dopuszcza kontynuację gospodarki rolnej prowadzonej na tym terenie przed wejściem planu w życie, włącznie z użytkowaniem istniejącej zabudowy. Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym studium dla przedmiotowej działki określają przeznaczenie ZL - wyodrębnione z terenów zieleni leśnej tereny lasów komunalnych oraz obszarów związanych z powiększeniem tych kompleksów leśnych. Zgodnie z funkcją określoną w studium, projekt planu przeznacza nieruchomości pod lasy i zalesienia. Dopuszczenie innego przeznaczenia nie jest możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Przesądzenia, które znajdują wyraz w kierunkach zagospodarowania przestrzennego wskazanych w przyszłej zmianie studium, będą wynikały z przeprowadzonych wieloaspektowych analiz, w tym m.in. pod kątem potrzeb rozwojowych obszarów miasta - z tego powodu nie można na obecnym etapie określić jaki kierunek rozwoju dla przedmiotowego obszaru określi zmiana studium.

Ad. 2) Projekt planu zachowuje ul. Bzury jako drogę wewnętrzną, przy czym w części, która służy obsłudze terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę jest ona wskazana liniami rozgraniczającymi, a części, w której przebiega po terenie lasu i zalesień plan dopuszcza jej użytkowanie wraz z remontami i przebudową w zakresie potrzebnym do obsługi istniejących działek budowlanych. Wytyczanie drogi do obsługi działek budowlanych byłoby sprzeczne z funkcją terenu leśnego, czyli z kierunkiem zagospodarowania wyznaczonym w studium. Plac do zawracania na końcu drogi 4KDW jest przewidziany dla samochodów ciężarowych. Budynki niskie zawierające strefę pożarową zakwalifikowaną do kategorii zagrożenia ludzi ZL IV nie wymagają doprowadzania drogi pożarowej, jednak szerokość działki drogowej ul. Bzury zapewnia obsługę wszystkich działek budowlanych przy niej się znajdujących na wypadek pożaru.

Ad. 3) W planie miejscowym określa się obowiązkowo stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości wynikłej z uchwalenia planu (zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Czy nastąpił rzeczywisty wzrost wartości nieruchomości szacuje rzeczoznawca przy jej sprzedaży - czynienie takich założeń nie leży w gestii planu. Kwestie związane ze spadkiem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego są już uregulowane w art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ad. 4) Ustalone w planie przeznaczenie realizuje wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym studium dla części obszaru określają przeznaczenie MR - tereny zabudowy jednorodzinnej rezydencjonalnej, a dla pozostałej części ZL - wyodrębnione z terenów zieleni leśnej tereny lasów komunalnych oraz obszarów związanych z powiększeniem tych kompleksów leśnych. W części, której funkcję studium określa jako budowlaną, projekt planu przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną rezydencjonalną - w formie i charakterze nawiązującym do lokalnej tradycji. Granica terenów przeznaczonych pod zabudowę pokrywa się z zasięgiem historycznej i aktualnej urbanizacji. Pozostałą część - w żadnym z uprzednich aktów planistycznych nie przeznaczoną pod urbanizację, ani faktycznie nie użytą jako grunty budowlane - zgodnie z funkcją określoną w studium, plan przeznacza pod lasy i zalesienia. Realizuje jednocześnie postulaty planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich dotyczące zalesień w strefie N, zapewniających wzmocnienie istniejących kompleksów leśnych, przy czym ustala kształtowanie granicy lasu w sposób podkreślający charakterystyczny krajobraz Parku.

Ad. 5) Ustalenia planu realizują wniosek Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o wykształcenie czytelnej linii zabudowy, poprzez zastosowanie linii zabudowy obowiązującej, która powinna być kontynuacją linii zabudowy tworzonej przez już istniejące budynki. Ustalona w projekcie planu linia zabudowy odpowiada usytuowaniu ok. 90% budynków mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ul. Łodzianka. Przyjęcie innej lokalizacji linii zabudowy naruszyłoby istniejący układ zabudowy. Projekt planu umożliwia prowadzenie robót budowlanych - z wyłączeniem prac zdefiniowanych w prawie budowlanym jako budowa - w budynkach przekraczających ustaloną linię zabudowy. Rolą obowiązującej linii zabudowy wzdłuż granicy z terenem 1ZL jest ukształtowanie zabudowy w sposób analogiczny do wykształconego wzdłuż ul. Łodzianka, tj. kontynuacja istniejącego układu przestrzennego. Linia zabudowy nie umożliwia realizacji zabudowy wyłącznie w przypadku gdy istniejąca działka ma gabaryty zbyt małe do zlokalizowania budynku wolnostojącego i wymaga połączenia z inną działką w tym celu.

Ad. 6) Obszarami niezainwestowanymi, na których obowiązuje zakaz gromadzenia ścieków w przydomowych zbiornikach bezodpływowych, określono w planie grunty będące użytkami innymi niż grunty zabudowane i zurbanizowane. Z uwagi na to, że nie zawsze zmiany w ewidencji gruntów dokonywane są równoległe z powstawaniem zabudowy, użytki widniejące w tej ewidencji mogą się różnić od stanu faktycznego.

Ad. 7) Plan dopuszcza zarówno budowę chodnika w pasie drogowym ulicy Łodzianka, jak też możliwość rezygnacji z wyodrębnienia chodnika. Ma to związek z planowanym zamknięciem skrzyżowania z ul. Strykowską, po którym ul. Łodzianka stanie się drogą nieprzelotową, służącą jedynie dojazdowi do nieruchomości przy niej położonych.

Uwaga nr 21

- wpłynęła 10 września 2014 r.,

- dotyczy: działki położonej przy ul. Bzury 22 (pod tym adresem znajduje się działka o nr. ewidencyjnym 25/3 w obrębie B-18).

Pan Wiesław Augustyniak wnosi o:

- 1) pozostawienie ul. Bzury w systemie komunikacyjnym i nie umieszczanie zatoczki w jednej trzeciej jej długości;
- 2) pozostawienie w pasie zabudowanym wzdłuż ul. Bzury strefy wolnej od zalesienia;
- 3) ustosunkowanie się do ust. 1, 2 i 3 art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) wstrzymanie uchwalenia planu do czasu opracowania nowego studium.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Ad. 1) Projekt planu zachowuje ul. Bzury jako drogę wewnętrzną, przy czym w części, która służy obsłudze terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę jest ona wskazana liniami rozgraniczającymi, a części, w której przebiega po terenie lasu i zalesień plan dopuszcza jej użytkowanie wraz z remontami i przebudową w zakresie potrzebnym do obsługi istniejących działek budowlanych. Plac do zawracania na końcu drogi 4KDW jest przewidziany dla samochodów ciężarowych. Szerokość działki drogowej ul. Bzury zapewnia obsługę wszystkich działek budowlanych przy niej się znajdujących.

Ad. 2) Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym studium dla przedmiotowej działki określają przeznaczenie ZL - wyodrębnione z terenów zieleni leśnej tereny lasów komunalnych oraz obszarów związanych z powiększeniem tych kompleksów leśnych. Zgodnie z funkcją określoną w studium, projekt planu przewiduje nieruchomość pod lasy i zalesienia. Dopuszczenie innego przeznaczenia nie jest możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Plan dopuszcza kontynuację gospodarki rolnej prowadzonej na tym terenie przed wejściem planu w życie, włącznie z użytkowaniem istniejącej zabudowy.

Ad. 3) W planie miejscowym określa się obowiązkowo stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości wynikłej z uchwalenia planu (zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Czy nastąpił rzeczywisty wzrost wartości nieruchomości bądź jej

spadek, szacuje rzeczoznawca przy jej sprzedaży. Kwestie związane ze spadkiem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego są uregulowane w art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ad. 4) Przesądzenia, które znajdują wyraz w kierunkach zagospodarowania przestrzennego wskazanych w przyszłej zmianie studium, będą wynikały z przeprowadzonych wieloaspektowych analiz, w tym m.in. pod kątem potrzeb rozwojowych obszarów miasta - z tego powodu nie można na obecnym etapie określić jaki kierunek rozwoju dla przedmiotowego obszaru określi zmiana studium.

Uwaga nr 22

- wpłynęła 10 września 2014 r.,

- dotyczy: działki położonej przy ul. Bzury 26 (pod tym adresem znajduje się działka o nr. ewidencyjnym 25/1 w obrębie B-18).

Pan Wiktor Lipnicki wnosi o:

- 1) pozostawienie ul. Bzury w stanie obecnym i nie umieszczanie zatoczki w jednej trzeciej jej długości;
- 2) zrezygnowanie z przymusu zalesiania terenów prywatnych.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Ad. 1) Projekt planu zachowuje ul. Bzury jako drogę wewnętrzną, przy czym w części, która służy obsłudze terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę jest ona wskazana liniami rozgraniczającymi, a części, w której przebiega po terenie lasu i zalesień plan dopuszcza jej użytkowanie wraz z remontami i przebudową w zakresie potrzebnym do obsługi istniejących działek budowlanych. Wytyczenie drogi do obsługi działek budowlanych byłoby sprzeczne z funkcją terenu leśnego, czyli z kierunkiem zagospodarowania wyznaczonym w studium. Szerokość działki drogowej ul. Bzury zapewnia obsługę wszystkich działek budowlanych przy niej się znajdujących na wypadek pożaru.

Ad. 2) Projekt planu z zasady - zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - nie narzuca obowiązku realizacji ustalonego przeznaczenia. Dopuszcza kontynuację gospodarki rolnej prowadzonej na tym terenie przed wejściem planu w życie, włącznie z użytkowaniem istniejącej zabudowy. Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym studium dla przedmiotowej działki określają przeznaczenie ZL - wyodrębnione z terenów zieleni leśnej tereny lasów komunalnych oraz obszarów związanych z powiększeniem tych kompleksów leśnych. Zgodnie z funkcją określoną w studium, projekt planu przeznacza nieruchomość pod lasy i zalesienia. Dopuszczenie innego przeznaczenia nie jest możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Decyzja o warunkach zabudowy nie jest elementem prowadzenia polityki przestrzennej miasta. Ich relację z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego reguluje art. 65 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W jego myśl ustalenia planu miejscowego mogą odbiegać od ustaleń decyzji o warunkach zabudowy.

Uwagi nr 23, 60, 102

- uwagi nr 23 i 60 wpłynęły 10 września 2014 r., uwaga nr 102 wpłynęła 12 września 2014 r. (data nadania 10 września 2014 r.),

- dotyczy:

Pan Krzysztof Strzelecki (uwaga nr 23), dz. 28/3, 28/4, 28/6, obr. B-18,

Pani Małgorzata Strzelecka (uwaga nr 60), dz. 28/3, 28/4, 28/6, obr. B-18,

Pan Mirosław Miler (uwaga nr 102), dz. 55/2, 63, obr. B-18.

Składający uwagi proponują zmianę zapisu projektu planu w § 7 ust. 3 pkt 5 (w uwadze użyto błędnego oznaczenia zapisu) na tekst w brzmieniu:

„dopuszcza się sytuowanie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w granicach działki budowlanej”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienia:

Dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce związane jest z charakterem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (a szczególnie rezydencjonalnej), dla której nie jest właściwe lokalizowanie zespołów obiektów mieszkalnych w ramach własności jednego podmiotu.

Uwagi nr 24, 49, 106

- uwagi nr 24 i 49 wpłynęły 10 września 2014 r., uwaga nr 106 wpłynęła 12 września 2014 r. (data nadania 10 września 2014 r.),

- dotyczy:

Pan Krzysztof Strzelecki (uwaga nr 24), dz. 28/4, obr. B-18,

Pani Małgorzata Strzelecka (uwaga nr 49), dz. 28/4, obr. B-18,

Pan Mirosław Miler (uwaga nr 106), dz. 55/2, 63, obr. B-18.

Składający uwagi proponują zmianę zapisu projektu planu w § 5 ust. 3 pkt 4 (w uwadze użyto błędnego oznaczenia zapisu) na tekst w brzmieniu:

„zakaz lokalizacji zabudowy na działkach leśnych z wyłączeniem działek, do których wydano ostateczne decyzje o pozwolenia na budowę przed wejściem w życie planu”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienia:

Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym studium dla części przedmiotowej działki określają przeznaczenie ZL - wyodrębnione z terenów zieleni leśnej tereny lasów komunalnych oraz obszarów związanych z powiększeniem tych kompleksów leśnych. Zgodnie z funkcją określoną w studium, projekt planu przeznacza tę część nieruchomości pod lasy i zalesienia. Dopuszczenie zabudowy na działkach leśnych byłoby sprzeczne z funkcją terenu leśnego, czyli z kierunkiem zagospodarowania wyznaczonym w studium i nie jest możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Relacja decyzji o pozwoleniu na budowę i ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest uregulowana w art. 65 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W jego myśl ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę podlega wykonaniu, nawet jeśli ustalenia planu miejscowego są odmienne od ustaleń decyzji o warunkach zabudowy, na podstawie której wydano pozwolenie na budowę.

Uwagi nr 25, 51, 97

- uwagi nr 25 i 51 wpłynęły 10 września 2014 r., uwaga nr 97 wpłynęła 12 września 2014 r. (data nadania 10 września 2014 r.),

- dotyczy:

Pan Krzysztof Strzelecki (uwaga nr 25), dz. 28/4, obr. B-18,

Pani Małgorzata Strzelecka (uwaga nr 51), dz. 28/4, obr. B-18,

Pan Mirosław Miler (uwaga nr 97), dz. 55/2, 63, obr. B-18.

Składający uwagi proponują zmianę zapisu projektu planu w § 5 ust. 3 pkt 1 lit. a (w uwadze użyto błędnego oznaczenia zapisu) na tekst w brzmieniu:

„nakaz objęcia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz innych terenów, dla których wydano ostateczne decyzje o pozwolenia na budowę przed wejściem w życie planu zagospodarowania przestrzennego obsługą kanalizacji na zasadach określonych w ust. 8 pkt 6 (w nowym brzmieniu) - do czasu objęcia nieruchomości obsługą miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszczenie kanalizacji indywidualnej i gromadzenie ścieków bytowych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z zapewnieniem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do stacji zlewni ścieków”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienia:

Lokalizacja infrastruktury technicznej na terenach nieprzeznaczonych w planie pod zabudowę byłaby sprzeczna z funkcjami tych terenów, a zatem z kierunkami zagospodarowania wyznaczonymi w studium i nie jest możliwa z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Relacja decyzji o pozwoleniu na budowę i ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest uregulowana w art. 65 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W jego myśl ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę podlega wykonaniu, nawet jeśli ustalenia planu miejscowego są odmienne od ustaleń decyzji o warunkach zabudowy, na podstawie której wydano pozwolenie na budowę. Budowa infrastruktury technicznej obsługującej budynki z decyzjami o pozwoleniu na budowę jest realizowana na podstawie tych decyzji. Studium wyklucza uruchamianie nowych terenów budowlanych opartych na przydomowych szambach. W planie grunty będące użytkami zewidencjonowanymi inaczej niż grunty zabudowane i zurbanizowane określono jako obszary niezainwestowane, na których obowiązuje zakaz gromadzenia ścieków w przydomowych zbiornikach bezodpływowych.

Uwagi nr 26, 65, 93

- uwagi nr 26 i 65 wpłynęły 10 września 2014 r., uwaga nr 93 wpłynęła 12 września 2014 r. (data nadania 10 września 2014 r.),

- dotyczy:

Pan Krzysztof Strzelecki (uwaga nr 26), dz. 28/4, obr. B-18,

Pani Małgorzata Strzelecka (uwaga nr 65), dz. 28/4, obr. B-18,

Pan Mirosław Miler (uwaga nr 93), dz. 55/2, 63, obr. B-18.

Składający uwagi proponują zmianę zapisu projektu planu w § 11 ust. 3 pkt 1 poprzez dodanie nowej litery w brzmieniu:

„granic gruntów, dla których przed wejściem w życie planu wydano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego, przy czym nakazuje się zachowanie warunków:

- stosowania ogrodzeń ażurowych lub żywopłotów,
- dopuszczalne materiały: drewno, kamień, cegła ceramiczna i metal - w kolorystyce naturalnej,
- wysokość ogrodzenia od 1,5 m do 1,8 m,
- maksymalna szerokość odstępów między elementami ogrodzenia - 0,1 m,
- maksymalna średnica oczek w ogrodzeniach z siatki - 65 mm”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienia:

Możliwość grodzenia działek, dla których wydano decyzję o pozwoleniu na budowę jest zapewniona w § 11 ust. 3 pkt 1 lit. b i c planu, poprzez możliwość grodzenia terenu budowy oraz następnie gruntu, na którym zrealizowano budowę.

Uwagi nr 27, 67, 83

- uwagi nr 27 i 67 wpłynęły 10 września 2014 r., uwaga nr 83 wpłynęła 12 września 2014 r. (data nadania 10 września 2014 r.),

- dotyczy:

Pan Krzysztof Strzelecki (uwaga nr 27), dz. 28/4, obr. B-18,

Pani Małgorzata Strzelecka (uwaga nr 67), dz. 28/4, obr. B-18,

Pan Mirosław Miler (uwaga nr 83), dz. 55/2, 63, obr. B-18.

Składający uwagi proponują zmianę zapisu projektu planu w § 11 ust. 7 pkt 3 na tekst w brzmieniu:

„a) prowadzenia robót budowlanych,

b) użytkowania istniejących i nowo powstałych dróg wewnętrznych w czasie niezbędnym dla obsługi działek istniejących i nowo powstałych,

c) realizacji dojazdów i infrastruktury technicznej w zakresie i czasie niezbędnym do obsługi działek istniejących i nowo powstałych”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienia:

Prowadzenie robót budowlanych na terenach nieprzeznaczonych w planie pod zabudowę byłoby sprzeczne z funkcjami tych terenów, a zatem z kierunkami zagospodarowania wyznaczonymi w studium i nie jest możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Relacja decyzji o pozwoleniu na budowę i ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest uregulowana w art. 65 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W jego myśl ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę podlega wykonaniu, nawet jeśli ustalenia planu miejscowego są odmienne od ustaleń decyzji o warunkach zabudowy, na podstawie której wydano pozwolenie na budowę. Plan nie dopuszcza wydzielania nowych działek budowlanych, wprowadzanie więc ustaleń dla nich tworzyłoby wewnętrzną sprzeczność uchwały. Ustalenia planu odnoszą się do istniejących działek budowlanych, nie dotyczą działek ewidencyjnych. Działki wydzielone w wyniku spadku lub darowizn zachowują zasady zagospodarowania działki budowlanej, z której zostały wydzielone.

Kwestia, dojazdów i infrastruktury technicznej w zakresie i czasie niezbędnym do obsługi działek istniejących reguluje przepis § 11 ust. 7 pkt 3 lit. c projektu planu. Norma ta zamieszczona została, jako swoisty wyjątek w przepisie regulującym sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu (do czasu zmiany zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie), który dopuszcza w odniesieniu do obiektów budowlanych (w szczególności budynków), dla których przed dniem wejścia planu w życie wydano ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę bądź dokonano zgłoszenia, zarówno:

- ich użytkowanie i prowadzenie przy nich robót budowlanych nie wymagających nowego pozwolenia na budowę,

- jak i użytkowanie istniejących dróg wewnętrznych oraz - dodatkowo realizację dojazdów i infrastruktury technicznej - w zakresie i czasie niezbędnym do obsługi istniejących działek budowlanych.

Z kontekstu i układu przepisu § 11 ust. 7 pkt 3 (wykładni systemowej) oraz celu jakiemu on ma służyć i jego wyjątkowego charakteru prawnego (wykładni funkcjonalnej) należy wywieść tezę, iż przewidziane dopuszczenia należy traktować jako odrębne stany faktyczne. W szczególności dopuszczona jest realizacja - po uzyskaniu wymaganych prawem pozwoleń - niezbędnych dojazdów i infrastruktury technicznej służących obsłudze istniejących działek budowlanych obejmujących obiekty budowlane, dla których przed dniem wejścia planu w życie wydano ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę bądź dokonano zgłoszenia.

Uwagi nr 28, 61, 95

- uwagi nr 28 i 61 wpłynęły 10 września 2014 r., uwaga nr 95 wpłynęła 12 września 2014 r. (data nadania 10 września 2014 r.),

- dotyczy:

Pan Krzysztof Strzelecki (uwaga nr 28), dz. 28/4, obr. B-18,

Pani Małgorzata Strzelecka (uwaga nr 61), dz. 28/4, obr. B-18,

Pan Mirosław Miler (uwaga nr 95), dz. 55/2, 63, obr. B-18.

Składający uwagi proponują zmianę zapisu projektu planu w § 5 ust. 8 pkt 6 lit. c (w uwadze użyto błędnego oznaczenia zapisu) na tekst w brzmieniu:

„do czasu objęcia nieruchomości obsługą miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszczenie kanalizacji indywidualnej i gromadzenie ścieków bytowych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z zapewnieniem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do stacji zlewni ścieków”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienia:

Studium wyklucza uruchamianie nowych terenów budowlanych opartych na przydomowych szambach. Zmiana zapisu nie jest możliwa z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”.

Uwagi nr 29, 50, 98

- uwagi nr 29 i 50 wpłynęły 10 września 2014 r., uwaga nr 98 wpłynęła 12 września 2014 r. (data nadania 10 września 2014 r.),

- dotyczy:

Pan Krzysztof Strzelecki (uwaga nr 29), dz. 28/3, 28/4, obr. B-18,

Pani Małgorzata Strzelecka (uwaga nr 50), dz. 28/3, 28/4, obr. B-18,

Pan Mirosław Miler (uwaga nr 98), dz. 55/2, 63, obr. B-18.

Składający uwagi proponują zmianę zapisu projektu planu w § 5 ust. 9 pkt 1 i 2 (w uwadze użyto błędnego oznaczenia zapisu) na tekst w brzmieniu:

„1. Użytkowania terenów pełniących inne funkcje niż określone w planie w sposób dotychczasowy.

2. Użytkowania obiektów budowlanych, dla których przed wejściem planu w życie wydano ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę bądź dokonano zgłoszenia, w tym wykonania robót budowlanych oraz zmian sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienia:

Ograniczenie rozwoju zagospodarowania terenów pełniących inne funkcje niż określone w planie wynika z potrzeby uniknięcia konfliktów pomiędzy zagospodarowaniem istniejącym, a wskazanym w planie.

Uwagi nr 30, 62, 88

- uwagi nr 30 i 62 wpłynęły 10 września 2014 r., uwaga nr 88 wpłynęła 12 września 2014 r. (data nadania 10 września 2014 r.),

- dotyczy:

Pan Krzysztof Strzelecki (uwaga nr 30), dz. 28/3, 28/4, obr. B-18,

Pani Małgorzata Strzelecka (uwaga nr 62), dz. 28/3, 28/4, obr. B-18,

Pan Mirosław Miler (uwaga nr 88), dz. 55/2, 63, obr. B-18.

Składający uwagi proponują zmianę zapisu projektu planu w § 7 ust. 3 pkt 4 (w uwadze użyto błędnego oznaczenia zapisu) poprzez dodanie litery w brzmieniu:

„d) w zakresie wskaźników zabudowy działki, wskaźnika intensywności zabudowy, wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej większych niż określonych w lit. a-c, a wynikających z ostatecznych decyzji o pozwolenia wydanych przed wejściem w życie planu, dopuszcza się współczynniki wynikające z ostatecznych decyzji o pozwolenie na budowę.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienia:

Relacja decyzji o pozwoleniu na budowę i ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest już uregulowana w art. 65 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W jego myśl ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę podlega wykonaniu, nawet jeśli ustalenia planu miejscowego są odmienne od ustaleń decyzji o warunkach zabudowy, na podstawie której wydano pozwolenie na budowę.

Uwagi nr 31, 63, 89

- uwagi nr 31 i 63 wpłynęły 10 września 2014 r., uwaga nr 89 wpłynęła 12 września 2014 r. (data nadania 10 września 2014 r.),

- dotyczy:

Pan Krzysztof Strzelecki (uwaga nr 31), dz. 28/3, 28/4, obr. B-18,

Pani Małgorzata Strzelecka (uwaga nr 63), dz. 28/3, 28/4, obr. B-18,

Pan Mirosław Miler (uwaga nr 89), dz. 55/2, 63, obr. B-18.

Składający uwagi proponują zmianę zapisu projektu planu w § 7 ust. 4 pkt 2 (w uwadze użyto błędnego oznaczenia zapisu) na tekst w brzmieniu:

„Dopuszcza się wydzielenie działek przeznaczonych pod drogi wewnętrzne przy zachowaniu ich szerokości równej co najmniej 4 metrów”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienia:

Z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75 poz. 690) ustala najmniejszą szerokość dojazdu do działki budowlanej na 5 m dla realizacji w postaci ciągu pieszo-jezdnego (§ 14 ust. 2). W planie założono minimalną szerokość dróg wewnętrznych, przy której można zapewnić obsługę komunikacyjną, pieszych oraz uzbrojenie w infrastrukturę techniczną.

Uwagi nr 32, 46, 85, 86

- uwagi nr 32 i 46 wpłynęły 10 września 2014 r., uwagi nr 85 i 86 wpłynęła 12 września 2014 r. (data nadania 10 września 2014 r.),

- dotyczy:

Pan Krzysztof Strzelecki (uwaga nr 32), dz. 28/4, obr. B-18,

Pani Małgorzata Strzelecka (uwaga nr 46), dz. 28/4, obr. B-18,

Pan Mirosław Miler (uwagi nr 85 i 86), dz. 55/2, 63, obr. B-18.

Składający uwagi proponują zmianę zapisu projektu planu w § 11 ust. 6 (w uwadze użyto błędnego oznaczenia zapisu) na tekst w brzmieniu:

„W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się zakaz budowy nowych budowli i obiektów liniowych nie związanych gospodarką leśną za wyjątkiem nowych budynków i obiektów liniowych w celu obsługi budynków mieszkalnych, dla których przed wejściem w życie planu wydano ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienia:

Relacja decyzji o pozwoleniu na budowę i ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest już uregulowana w art. 65 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W jego myśl ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę podlega wykonaniu, nawet jeśli ustalenia planu miejscowego są odmienne od ustaleń decyzji o warunkach zabudowy, na podstawie której wydano pozwolenie na budowę. Ponadto w planie w § 11 ust. 7 pkt 3 przewidziano możliwość użytkowania obiektów budowlanych, dla których przed dniem wejścia planu w życie wydano ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę. Kwestię realizacji obiektów liniowych (dojazdów i infrastruktury technicznej), która jest przedmiotem uwagi, reguluje przepis § 11 ust. 7 pkt 3 lit. c projektu planu. Norma ta zamieszczona została jako swoisty wyjątek w przepisie regulującym sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu (do czasu zmiany zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie), który dopuszcza w odniesieniu do obiektów budowlanych (w szczególności budynków), dla których przed dniem wejścia planu w życie wydano ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę bądź dokonano zgłoszenia, zarówno:

- ich użytkowanie i prowadzenie przy nich robót budowlanych niewymagających nowego pozwolenia na budowę,
- jak i użytkowanie istniejących dróg wewnętrznych oraz - dodatkowo realizację dojazdów i infrastruktury technicznej - w zakresie i czasie niezbędnym do obsługi istniejących działek budowlanych.

Z kontekstu i układu przepisu § 11 ust. 7 pkt 3 (wykładni systemowej) oraz celu jakiego on ma służyć i jego wyjątkowego charakteru prawnego (wykładni funkcjonalnej) należy wywieść tezę, iż przewidziane dopuszczenia należy traktować jako odrębne stany faktyczne. W szczególności dopuszczona jest realizacja - po uzyskaniu wymaganych prawem pozwoleń - niezbędnych dojazdów i infrastruktury technicznej służących obsłudze istniejących działek budowlanych obejmujących obiekty budowlane, dla których przed dniem wejścia planu w życie wydano ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę bądź dokonano zgłoszenia.

Uwagi nr 33, 47, 105

- uwagi nr 33 i 47 wpłynęły 10 września 2014 r., uwaga nr 105 wpłynęła 12 września 2014 r. (data nadania 10 września 2014 r.),
- dotyczy:
 - Pan Krzysztof Strzelecki (uwaga nr 33), dz. 28/3, 28/4, obr. B-18,
 - Pani Małgorzata Strzelecka (uwaga nr 47), dz. 28/3, 28/4, obr. B-18,
 - Pan Mirosław Miler (uwaga nr 105), dz. 55/2, 63, obr. B-18.

Składający uwagi proponują zmianę zapisu projektu planu w § 5 ust. 7 pkt 1 lit. b (w uwadze użyto błędnego oznaczenia zapisu) na tekst w brzmieniu:

„lasów, z wyłączeniem budowy budynków w oparciu o ostateczne decyzje o pozwolenia na budowę przed wejściem w życie planu lub obiektami infrastruktury technicznej”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienia:

Relacja decyzji o pozwoleniu na budowę i ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest już uregulowana w art. 65 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W jego myśl ostatecz-

na decyzja o pozwoleniu na budowę podlega wykonaniu, nawet jeśli ustalenia planu miejscowego są odmienne od ustaleń decyzji o warunkach zabudowy, na podstawie której wydano pozwolenie na budowę.

Kwestię realizacji infrastruktury technicznej reguluje przepis § 11 ust. 7 pkt 3 lit. c projektu planu. Norma ta zamieszczona została, jako swoisty wyjątek w przepisie regulującym sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu (do czasu zmiany zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie), który dopuszcza w odniesieniu do obiektów budowlanych (w szczególności budynków), dla których przed dniem wejścia planu w życie wydano ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę bądź dokonano zgłoszenia, zarówno:

- ich użytkowanie i prowadzenie przy nich robót budowlanych nie wymagających nowego pozwolenia na budowę,
- jak i użytkowanie istniejących dróg wewnętrznych oraz - dodatkowo realizację dojazdów i infrastruktury technicznej - w zakresie i czasie niezbędnym do obsługi istniejących działek budowlanych.

Z kontekstu i układu przepisu § 11 ust. 7 pkt 3 (wykładni systemowej) oraz celu jakiemu on ma służyć i jego wyjątkowego charakteru prawnego (wykładni funkcjonalnej) należy wywieść tezę, iż przewidziane dopuszczenia należy traktować jako odrębne stany faktyczne. W szczególności dopuszczona jest realizacja - po uzyskaniu wymaganych prawem pozwoleń - niezbędnych dojazdów i infrastruktury technicznej służących obsłudze istniejących działek budowlanych obejmujących obiekty budowlane, dla których przed dniem wejścia planu w życie wydano ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę bądź dokonano zgłoszenia.

Uwagi nr 34, 66, 82

- uwagi nr 34 i 66 wpłynęły 10 września 2014 r., uwaga nr 82 wpłynęła 12 września 2014 r. (data nadania 10 września 2014 r.),

- dotyczy:

Pan Krzysztof Strzelecki (uwaga nr 34), dz. 28/3, 28/4, obr. B-18,

Pani Małgorzata Strzelecka (uwaga nr 66), dz. 28/3, 28/4, obr. B-18,

Pan Mirosław Miler (uwaga nr 82), dz. 55/2, 63, obr. B-18.

Składający uwagi proponują zmianę zapisu projektu planu w § 5 ust. 2 pkt 3 lit. b (w uwadze użyto błędnego oznaczenia zapisu) na tekst w brzmieniu:

„dopuszczenie traktowania obowiązującej lub stycznej linii zabudowy, jako nieprzekraczalnej linii zabudowy, z wyłączeniem:

- prowadzenia robót budowlanych w budynkach, dla których przed wejściem w życie planu wydano ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę bądź dokonano zgłoszenia,
- obiektów infrastruktury technicznej”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienia:

Ustalenia planu realizują wniosek Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o wykształcenie czytelnej linii zabudowy, poprzez zastosowanie linii zabudowy obowiązującej i stycznej. Linia zabudowy w tym obszarze jest kształtowana głównie przez budynki mieszkalne. Z punktu widzenia zachowania ładu przestrzennego lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej w linii zabudowy nie jest wskazana. W myśl art. 65 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę podlega wykonaniu, nawet jeśli ustalenia planu miejscowego są odmienne od ustaleń decyzji o warunkach zabudowy, na podstawie której wydano pozwolenie na budowę. Wobec proponowanego przez składającego uwagę dopuszczenia nielokalizowania nowych obiektów zgodnie z ustaloną linią zabudowy, tym bardziej nie znajduje uzasadnienia wymaganie w stosunku do obiektów istniejących dostosowywania się do tej linii.

Uwagi nr 35, 58, 103, 104

- uwagi nr 35 i 58 wpłynęły 10 września 2014 r., uwagi nr 103 i 104 wpłynęła 12 września 2014 r. (data nadania 10 września 2014 r.),

- dotyczy:

Pan Krzysztof Strzelecki (uwaga nr 35), dz. 28/4, obr. B-18,

Pani Małgorzata Strzelecka (uwaga nr 58), dz. 28/4, obr. B-18,

Pan Mirosław Miler (uwagi nr 103 i 104), dz. 55/2, 63, obr. B-18.

Składający uwagi proponują zmianę zapisu projektu planu w § 5 ust. 7 pkt 2 lit. b (w uwadze użyto błędnego oznaczenia zapisu) na tekst w brzmieniu:

„zakaz lokalizacji nowych ogrodzeń na obszarze Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich w strefie 50 m od terenu lasu i zalesień, w wyłączeniu działek znajdujących się w otulinie Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich dla których przed wejściem w życie planu wydano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienia:

Ustalenie jest niespójne - lokalizacja ogrodzeń jest zakazana na terenie parku, natomiast składający uwagę chce uelastyczyć ustalenie poprzez wprowadzenie dopuszczenia na terenach położonych poza parkiem. Ograniczenie w planie możliwości stosowania ogrodzeń wynika z ustaleń planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich dla strefy N i R i dotyczy wyłącznie obszarów położonych w granicach Parku. Jest konieczne z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Ustalenia planu dla terenu 1ZL dopuszczają możliwość grodzienia działek budowlanych.

Uwaga nr 36

- wpłynęła 10 września 2014 r.,

- dotyczy: ul. Łodzianka w obrębie B-18.

Pan Krzysztof Strzelecki proponuje zmianę zapisu projektu planu w § 7 pkt 10 ust. 4 na tekst w brzmieniu:

„dopuszczenie wydzielania działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej, przy zachowaniu ich powierzchni równej co najmniej 40 m²”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienia:

Wskazana przez składającego uwagę lokalizacja zapisu w uchwale nie istnieje. Podobny zapis znajduje się w ustaleniach dotyczących zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Parametry działki pod urządzenia infrastruktury technicznej zostały określone tak, aby zapewnić lokalizację odpowiednich urządzeń służących obsłudze terenów budowlanych na obszarze objętym ustaleniami planu. Decyzja o ustaleniu lokalizacji celu publicznego nie jest elementem prowadzenia polityki przestrzennej miasta. Jej relację z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego reguluje art. 65 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W jego myśl ustalenia planu miejscowego mogą odbiegać od ustaleń decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego.

Uwagi nr 37, 57, 64, 92

- uwagi nr 37, 57 i 64 wpłynęły 10 września 2014 r., uwaga nr 92 wpłynęła 12 września 2014 r. (data nadania 10 września 2014 r.),

- dotyczy:

Pan Krzysztof Strzelecki (uwaga nr 37), dz. 28/4, obr. B-18,

Pani Małgorzata Strzelecka (uwagi nr 57 i 64), dz. 28/4, obr. B-18,

Pan Mirosław Miler (uwaga nr 92), dz. 55/2, 63, obr. B-18.

Składający uwagi proponują zmianę zapisu projektu planu w § 5 ust. 3 pkt 1a w związku z ust. 8 pkt 6, w związku ze zmianą jego treści lit. c na tekst w brzmieniu:

„do czasu objęcia nieruchomości obsługą miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszczenie kanalizacji indywidualnej i gromadzenie ścieków bytowych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z zapewnieniem określonego wywozu zgromadzonych nieczystości do stacji zlewni ścieków”.

Proponuje również odstąpienie od oznaczenia działki, jako obszaru niezainwestowanego objętego zakazem gromadzenia ścieków w przydomowych zbiornikach bezodpływowych.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienia:

Określone miejsce zapisu uniemożliwia jego zlokalizowanie. Dopuszczenie kanalizacji indywidualnej w postaci zbiorników bezodpływowych nie jest możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Studium wyklucza uruchamianie nowych terenów budowlanych opartych na przydomowych szambach. Jako obszary niezainwestowane, na których obowiązuje zakaz gromadzenia ścieków w przydomowych zbiornikach bezodpływowych określono w planie grunty będące użytkami zewidencjonowanymi inaczej niż grunty zabudowane i zurbanizowane.

Uwagi nr 38, 101

- uwaga nr 38 wpłynęła 10 września 2014 r., uwaga nr 101 wpłynęła 12 września 2014 r. (data nadania 10 września 2014 r.),

- dotyczy:

Pan Krzysztof Strzelecki (uwaga nr 38), dz. 28/6, obr. B-18,

Pan Mirosław Miler (uwaga nr 101), dz. 55/2, 63, obr. B-18.

Składający uwagi proponują zmianę zapisu projektu planu w § 7 ust. 3 (w uwadze użyto błędnego oznaczenia zapisu) na tekst w brzmieniu:

„a) w zakresie linii zabudowy nakaz sytuowania:

- w zakresie obowiązującej linii zabudowy przylegającej do terenów 1KDGP, 2KDDL, 3KDD, 4KDW, 5KDW nie mniejszej niż 70% płaszczyzny zewnętrznej ściany budynku,

- w stycznej linii zabudowy - elewacji frontowej budynku prostopadle do jednej z bocznych granic działki”.

Proponuje również wykreślenie lit. b i c.

W uzasadnieniu składający uwagę wyjaśnia, że w sytuacji zlikwidowania projektowanej drogi pomiędzy terenami ZL i MNR, brak jest przesłanek do lokowania frontu budynku w kierunku lasu. Uważa, że obowiązująca linia zabudowy winna być zmieniona na nieprzekraczalną linię zabudowy i przesunięta na linię rozgraniczającą tereny ZL oraz 2MNR, 3MNR, 4MNR i 5MNR.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienia:

Proponowane przez składających uwagi zapisy nie realizują założeń zawartych w uzasadnieniu. Proponowane ustalenia nie określają, jak należy sytuować budynki w pozostałych obowiązujących liniach zabudowy. Zapisy wskazane do wykreślenia mają na celu ułatwienie lokalizacji zabudowy na działkach o skomplikowanym układzie

linii zabudowy oraz wykształcenie czytelnej linii zabudowy poprzez niedopuszczenie do rozwoju zabudowy poza tą linią. Zgodnie z wnioskiem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków plan kształtuje czytelną linię zabudowy poprzez zastosowanie linii zabudowy obowiązującej, która jest kontynuacją linii zabudowy tworzonej przez już istniejące budynki. Rolą obowiązującej linii zabudowy wzdłuż granicy z terenem 1ZL jest ukształtowanie zabudowy w sposób analogiczny do wykształconego wzdłuż ul. Łodzianka, tj. kontynuacja istniejącego układu przestrzennego. W projekcie planu linię zabudowy odsunięto od linii rozgraniczającej terenu 1ZL, która to linia stanowi przewidywaną planem granicę lasu, na 12 m. Nie ma możliwości dopuszczenia lokalizacji zabudowy w bliższej odległości od terenu przeznaczonego pod zalesienie, ze względu na przepisy dotyczące usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe ustalone rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (§ 271 ust. 8).

Uwagi nr 39, 52, 84

- uwagi nr 38 i 52 wpłynęły 10 września 2014 r., uwaga nr 84 wpłynęła 12 września 2014 r. (data nadania 10 września 2014 r.),

- dotyczy:

Pan Krzysztof Strzelecki (uwaga nr 39), dz. 28/4, obr. B-18,

Pani Małgorzata Strzelecka (uwaga nr 52), dz. 28/4, obr. B-18,

Pan Mirosław Miler (uwaga nr 84), dz. 55/2, 63, obr. B-18.

Składający uwagi proponują zmianę zapisu projektu planu w § 11 ust. 5 (w uwadze użyto błędnego oznaczenia zapisu) na tekst w brzmieniu:

„W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się zakaz budowy nowych obiektów budowlanych oraz tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem robót budowlanych w budynkach mieszkalnych w stosunku do których wydano ostateczne decyzje pozwolenia na budowę przed wejściem w życie planu zagospodarowania przestrzennego”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienia:

Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym studium dla części przedmiotowej działki określają przeznaczenie ZL - wyodrębnione z terenów zieleni leśnej tereny lasów komunalnych oraz obszarów związanych z powiększeniem tych kompleksów leśnych. Zgodnie z funkcją określoną w studium, projekt planu przeznacza tę część nieruchomości pod lasy i zalesienia. Dopuszczenie rozwoju zabudowy byłoby sprzeczne z funkcją terenu leśnego, czyli z kierunkiem zagospodarowania wyznaczonym w studium i nie jest możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Plan nie przewiduje możliwości utrwalania zabudowy, dopuszcza prowadzenie robót budowlanych nie wymagających nowych pozwoleń na budowę.

Uwagi nr 40, 53, 91

- uwagi nr 40 i 53 wpłynęły 10 września 2014 r., uwaga nr 91 wpłynęła 12 września 2014 r. (data nadania 10 września 2014 r.),

- dotyczy:

Pan Krzysztof Strzelecki (uwaga nr 40), dz. 28/4, obr. B-18,

Pani Małgorzata Strzelecka (uwaga nr 53), dz. 28/4, obr. B-18,

Pan Mirosław Miler (uwaga nr 91), dz. 55/2, 63, obr. B-18.

Składający uwagi proponują zmianę obowiązującej linii zabudowy od strony lasu na terenie 3MNR na nieprzekraczalną linię zabudowy oraz jej przesunięcie na linię rozgraniczającą tereny 1ZL i 3MNR.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.****Wyjaśnienia:**

Zgodnie z wnioskiem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków plan kształtuje czytelną linię zabudowy poprzez zastosowanie linii zabudowy obowiązującej. Rolą obowiązującej linii zabudowy wzdłuż granicy z terenem 1ZL jest ukształtowanie zabudowy w sposób analogiczny do wykształconego wzdłuż ul. Łodzianka, tj. kontynuacja istniejącego układu przestrzennego. W projekcie planu linię zabudowy odsunięto od linii rozgraniczającej terenu 1ZL, która to linia stanowi przewidywaną planem granicę lasu, na 12 m. Nie ma możliwości dopuszczenia lokalizacji zabudowy w bliższej odległości od terenu przeznaczonego pod zalesienie, ze względu na przepisy dotyczące usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe ustalone rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (§ 271 ust. 8).

Uwagi nr 41, 55, 81

- uwagi nr 41 i 55 wpłynęły 10 września 2014 r., uwaga nr 81 wpłynęła 12 września 2014 r. (data nadania 10 września 2014 r.),
- dotyczy:
 - Pan Krzysztof Strzelecki (uwaga nr 41), dz. 28/3, 28/4, obr. B-18,
 - Pani Małgorzata Strzelecka (uwaga nr 55), dz. 28/3, 28/4, obr. B-18,
 - Pan Mirosław Miler (uwaga nr 81), dz. 55/2, 63, obr. B-18.

Składający uwagi proponują zmianę zapisu projektu planu w § 5 ust. 3 pkt 6 lit. b (w uwadze użyto błędnego oznaczenia zapisu) na tekst w brzmieniu:

„Wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniami przeciwpowodziowymi, przeciwosuwiskowymi, robotami budowlanymi prowadzonymi w oparciu o ostateczne decyzje o pozwolenia na budowę przed wejściem w życie planu lub obiektami infrastruktury technicznej”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.****Wyjaśnienia:**

Zapis w planie wynika z wymogu art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Przedmiotowy zakaz wprowadza § 3 ust. 1 pkt 5 uchwały nr LV/1545/2010 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 27 kwietnia 2010 r. w sprawie dostosowania formy prawnej Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich. Wprowadzenie go z dopuszczeniem wskazanych wyjątków było warunkiem uzgodnienia projektu planu przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Łodzi. W jego myśl art. 65 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę podlega wykonaniu, nawet jeśli ustalenia planu miejscowego są odmienne od ustaleń decyzji o warunkach zabudowy, na podstawie której wydano pozwolenie na budowę.

Uwagi nr 42, 54, 90

- uwagi nr 42 i 54 wpłynęły 10 września 2014 r., uwaga nr 90 wpłynęła 12 września 2014 r. (data nadania 10 września 2014 r.),
- dotyczy:
 - Pan Krzysztof Strzelecki (uwaga nr 42), dz. 28/3, 28/4, 28/6, obr. B-18,
 - Pani Małgorzata Strzelecka (uwaga nr 54), dz. 28/3, 28/4, 28/6, obr. B-18,
 - Pan Mirosław Miler (uwaga nr 90), dz. 55/2, 63, obr. B-18.

Składający uwagi proponują zmianę zapisu projektu planu w § 7 ust. 3 pkt 9 lit. a (w uwadze użyto błędnego oznaczenia zapisu) na tekst w brzmieniu:

„Lokalizację ogrodzenia w liniach rozgraniczenia lub granicach działek ewidencyjnych z dopuszczeniem wycofania ogrodzenia w przypadku potrzeby tworzenia stanowisk postojowych, ominięcia istniejących drzew oraz urządzeń infrastruktury technicznej”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienia:

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej, w celu kształtowania ładu przestrzennego, plan zakłada tworzenie miejsc postojowych w ramach wygrodnionego terenu inwestora.

Uwagi nr 43, 48, 94

- uwagi nr 43 i 48 wpłynęły 10 września 2014 r., uwaga nr 94 wpłynęła 12 września 2014 r. (data nadania 10 września 2014 r.),
- dotyczy:
 - Pan Krzysztof Strzelecki (uwaga nr 43), dz. 28/3, 28/4, 28/6, obr. B-18,
 - Pani Małgorzata Strzelecka (uwaga nr 48), dz. 28/3, 28/4, 28/6, obr. B-18,
 - Pan Mirosław Miler (uwaga nr 94), dz. 55/2, 63, obr. B-18.

Składający uwagi proponują zmianę zapisu projektu planu w § 5 ust. 10 (w uwadze użyto błędnego oznaczenia zapisu) poprzez zmianę dotychczasowej kwoty z 30% na 0%. Uzasadnia to zmniejszeniem wartości nieruchomości z chwilą wejścia planu w życie.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienia:

W planie miejscowym określa się obowiązkowo stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości wynikłej z uchwalenia planu (zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Z uwagi na przeznaczenie części terenów pod zabudowę, ustalono stawkę na poziomie, który umożliwi miastu realizację zadań wynikających z uchwalenia planu. Czy nastąpił rzeczywisty wzrost wartości nieruchomości szacuje rzeczoznawca przy jej sprzedaży - czynienie takich założeń nie leży w gestii planu.

Uwagi nr 44, 59

- uwagi nr 44 i 59 wpłynęły 10 września 2014 r.,
- dotyczy:
 - Pan Krzysztof Strzelecki (uwaga nr 44), dz. 28/3, 28/4, obr. B-18,
 - Pani Małgorzata Strzelecka (uwaga nr 59), dz. 28/3, 28/4, obr. B-18.

Składający uwagi proponują zmianę zapisu projektu planu w § 7 ust. 3 pkt 1 lit. b (w uwadze użyto błędnego oznaczenia zapisu) na tekst w brzmieniu:

„dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 3MNR:

- powierzchnia działki w zakresie od 1000 do 5000 m²,
- szerokość frontu działki wzdłuż pasa drogowego nie mniejsza niż 25 m,
- kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - od 80° do 90°, z dopuszczeniem zachowania kąta 60° dla działek wydzielanych z nieruchomości, których granice w dniu wejścia planu w życie tworzyły z pasem drogowym kąt od 58° do 62°”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.****Wyjaśnienia:**

Wskazany przez składającego uwagę zapis dotyczy terenu 4MNR. Zmiana zapisów spowodowałaby brak ustaleń będących podstawą do przeprowadzenia procedury scalania i podziału tego terenu. Byłoby to niezgodne z wymogiem art. 15 ust. 2 pkt 8, według którego „w planie miejscowym określa się obowiązkowo szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym”. Według Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalenia te powinny zawierać obowiązkowo „określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego” (§ 4 pkt 8). Odnośnie zmiany parametrów nowo wydzielanych działek dla terenu 3MNR projekt planu realizuje standardy kształtowania zabudowy przyjęte w studium oraz określone w planie ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich. Studium przewiduje wielkość działki budowlanej w strefie obrzeżnej zabudowy peryferyjnej w zakresie 1000 - 5000 m², plan ochrony Parku zakłada minimalną wielkość działki budowlanej 2000 m². Biorąc pod uwagę kierunek zagospodarowania określony w studium jako MR - teren zabudowy jednorodzinnej rezydencjonalnej, tj. zabudowy wolnostojącej na dużych działkach, oraz możliwości podziału istniejących nieruchomości, projekt planu zakłada minimalną wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych 2000 m². Z tych samych względów projekt planu zakłada minimalną szerokość nowo wydzielanych działek budowlanych 30 m.

Uwaga nr 68

- wpłynęła 11 września 2014 r. (data nadania 10 września 2014 r.),
- dotyczy: dz. 47/1, 47/7, obr. B-18.

Pani Bogumiła Merc i Pan Konrad Merc wnoszą sprzeciw przeciwko planowanemu zalesianiu działek, ponieważ zamierzają wykorzystywać działki w celach rolnych, tj. takich, jakie pierwotnie były stosowane na tym terenie.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.****Wyjaśnienia:**

Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym studium dla części przedmiotowej nieruchomości określają przeznaczenie ZL - wyodrębnione z terenów zieleni leśnej tereny lasów komunalnych oraz obszarów związanych z powiększeniem tych kompleksów leśnych. Projekt planu, zgodnie z funkcją określoną w studium, przeznacza tę część pod lasy i zalesienia. Przeznaczenie działki pod inną funkcję nie jest możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Projekt planu dopuszcza kontynuację gospodarki rolnej prowadzonej na tym terenie przed wejściem planu w życie.

Uwaga nr 69

- wpłynęła 11 września 2014 r. (data nadania 10 września 2014 r.),
- dotyczy: dz. 32/1, 33/1 (w ewidencji nie występuje działka o nr. 32/1, znajduje się działka o nr. 32), obr. B-18.

Pan Paweł Drzewiecki wnosi o:

- 1) możliwość budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w granicach działki budowlanej;
- 2) przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy w kierunku zachodnim i ustalenie jej na granicy terenu 3MNR;
- 3) niezalesianie działek.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Ad. 1) Dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce związane jest z charakterem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (a szczególnie rezydencjonalnej), dla której nie jest właściwe lokalizowanie zespołów obiektów mieszkalnych w ramach własności jednego podmiotu. Składający uwagę ma możliwość dokonania podziału swojej nieruchomości i zlokalizowania budynku mieszkalnego na odrębnej działce - w przypadku przedmiotowej nieruchomości możliwe jest wydzielenie czterech działek budowlanych.

Ad. 2) W projekcie planu linię zabudowy odsunięto od linii rozgraniczającej terenu 1ZL, która to linia stanowi przewidywaną planem granicę lasu, na 12 m. Nie ma możliwości dopuszczenia lokalizacji zabudowy w bliższej odległości od terenu przeznaczonego pod zalesienie, ze względu na przepisy dotyczące usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe ustalone rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (§ 271 ust. 8).

Ad. 3) Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym studium dla części przedmiotowej działki określają przeznaczenie ZL - wyodrębnione z terenów zieleni leśnej tereny lasów komunalnych oraz obszarów związanych z powiększeniem tych kompleksów leśnych. Projekt planu, zgodnie z funkcją określoną w studium, przewiduje tę część działki pod lasy i zalesienia. Przeznaczenie działki pod inną funkcję nie jest możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”.

Uwaga nr 70

- wpłynęła 11 września 2014 r. (data nadania 10 września 2014 r.),

- dotyczy: ustaleń ogólnych planu.

Pan Maciej Szczepanik wnosi o zmianę treści § 5 ust. 7 pkt 3 - wstęp i litera a - na tekst w brzmieniu:

„Nakaz zachowania obustronnych pasów i stref ochronnych od przewodów sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:

a) zakaz nasadzeń drzew, fundamentowania budynków oraz wykonywania innych podziemnych części budowli, z wyłączeniem utwardzeń terenu z elementów łatwo rozbieralnych lub lokalizacji i budowy podziemnych elementów sieci technicznych, w pasach ochronnych wynoszących:

- dla przewodów wodociągowych o średnicy do 250 mm - o szerokości 3 m od rzutu przewodu,

- dla przewodów kanalizacyjnych - o szerokości 5 m od rzutu przewodu.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Proponowane wyłączenie z przedmiotowego nakazu lokalizacji i budowy podziemnych elementów sieci technicznych jest już realizowane przez zapisy planu, gdyż nakaz ten nie dotyczy proponowanych obiektów. Przez „inne podziemne części budowli” rozumie się elementy podziemne tworzące całość konstrukcyjną lub techniczną z budynkiem. Sieci techniczne takimi elementami nie są.

Uwaga nr 71

- wpłynęła 10 września 2014 r.,

- dotyczy: dz. 27/2, obr. B-18.

Pan Wojciech Pyjek wnosi o:

1) przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy w kierunku zachodnim i ustanowienie jej granicy terenu 3MNR;

2) zwiększenie wskaźnika zabudowy działki do 30% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 3) możliwość sytuowania więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w granicach działki budowlanej;
- 4) nieprzeznaczanie zachodniej części działki pod zalesienie i wprowadzenie zapisu o przeznaczeniu działki pod dotychczasowe przeznaczenie, tj. rolne.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Ad. 1) W projekcie planu linię zabudowy odsunięto od linii rozgraniczającej terenu 1ZL, która to linia stanowi przewidywaną planem granicę lasu, na 12 m. Nie ma możliwości dopuszczenia lokalizacji zabudowy w bliższej odległości od terenu przeznaczonego pod zalesienie, ze względu na przepisy dotyczące usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe ustalone rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (§ 271 ust. 8).

Ad. 2) Projekt planu uwzględnia ustalenia planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich ustanowionego rozporządzeniem Nr 5/2003 Wojewody Łódzkiego z dnia 31 lipca 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 231, poz. 2162), które przewidują, że powierzchnia utwardzona i zabudowana na terenach nowej zabudowy mieszkaniowej nie powinna przekraczać 20% powierzchni działki. Przy założonych w projekcie planu parametrach działek dopuszczalna jest zabudowa maksymalnie do 400 - 1000 m² powierzchni pojedynczej działki.

Ad. 3) Dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce związane jest z charakterem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (a szczególnie rezydencjonalnej), dla której nie jest właściwe lokalizowanie zespołów obiektów mieszkalnych w ramach własności jednego podmiotu. Składający uwagę ma możliwość dokonania podziału swojej nieruchomości i zlokalizowania budynku mieszkalnego na odrębnej działce - w przypadku przedmiotowej nieruchomości możliwe jest wydzielenie trzech działek budowlanych.

Ad. 4) Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym studium dla części przedmiotowej działki określają przeznaczenie ZL - wyodrębnione z terenów zieleni leśnej tereny lasów komunalnych oraz obszarów związanych z powiększeniem tych kompleksów leśnych. Projekt planu, zgodnie z funkcją określoną w studium, przeznacza tę część działki pod lasy i zalesienia. Przeznaczenie działki pod inną funkcję nie jest możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Projekt planu dopuszcza kontynuację gospodarki rolnej prowadzonej na tym terenie przed wejściem planu w życie.

Uwaga nr 72

- wpłynęła 10 września 2014 r.,
- dotyczy: dz. 26/3, obr. B-18.

Pan Włodzimierz Miksa i Pan Maciej Miksa wnoszą o:

- 1) uwzględnienie wniosku z dnia 22 czerwca 2012 r. o przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zgodnie z istniejącą decyzją o pozwoleniu na budowę;
- 2) uwzględnienie dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania działki zgodnie z występującą na tym obszarze zabudową mieszkaniową jednorodziną i zgodnie z decyzją o pozwoleniu na budowę na przedmiotowej działce;
- 3) wpisanie pozostawienia w systemie komunikacyjnym tej części miasta Łodzi ulicy Bzury i jej parametrów;
- 4) wykreślenie zalesienia działki i wpisanie jej ewentualnego zadrzewienia przy uwzględnieniu występującej na tym obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) zmianę § 5 ust. 10 projektu uchwały poprzez wpisanie 0% wzrostu wartości nieruchomości albo poprzez zróżnicowanie stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości w zależności od terenu przeznaczenia w planie miejscowym;

- 6) zmianę § 11 ust. 1 i 2 projektu uchwały poprzez zmianę przeznaczenia terenu nieruchomości położonej wzdłuż zabudowanej budownictwem mieszkaniowym jednorodzinny ulicy Bzury na teren 1ZL - lasy i zalesienia, na teren 1MNR - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna rezydencjonalna;
- 7) zmianę § 11 ust. 4 pkt 3 lit. c projektu uchwały poprzez wykreślenie nakazu ukształtowania określonej w planie ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich „pełnej strefy skraju lasu”;
- 8) zmianę § 11 ust. 7 projektu uchwały poprzez uwzględnienie, że dotychczasowe zagospodarowanie terenu nie powinno zostać zmienione.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Ad. 1) Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym studium dla przedmiotowej działki określają przeznaczenie ZL - wyodrębnione z terenów zieleni leśnej tereny lasów komunalnych oraz obszarów związanych z powiększeniem tych kompleksów leśnych. Projekt planu, zgodnie z funkcją określoną w studium, przeznacza tę działkę pod lasy i zalesienia. Przeznaczenie działki pod inną funkcję nie jest możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. W jego myśl art. 65 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę podlega wykonaniu, nawet jeśli ustalenia planu miejscowego są odmienne od ustaleń decyzji o warunkach zabudowy, na podstawie której wydano pozwolenie na budowę.

Ad. 2) jw.

Ad. 3) Projekt planu zachowuje ul. Bzury jako drogę wewnętrzną, przy czym w części, która służy obsłudze terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę jest ona wskazana liniami rozgraniczającymi, a części, w której przebiega po terenie lasu i zalesień plan dopuszcza jej użytkowanie wraz z remontami i przebudową w zakresie potrzebnym do obsługi istniejących działek budowlanych. Wytyczanie drogi do obsługi działek budowlanych byłoby sprzeczne z funkcją terenu leśnego, czyli z kierunkiem zagospodarowania wyznaczonym w studium. Plac do zawracania na końcu drogi 4KDW jest przewidziany dla samochodów ciężarowych.

Ad. 4) Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym studium dla przedmiotowej działki określają przeznaczenie ZL - wyodrębnione z terenów zieleni leśnej tereny lasów komunalnych oraz obszarów związanych z powiększeniem tych kompleksów leśnych. Projekt planu, zgodnie z funkcją określoną w studium, przeznacza tę działkę pod lasy i zalesienia. Przeznaczenie działki pod inną funkcję nie jest możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Projekt planu nie wyklucza użytkowania nieruchomości w sposób dotychczasowy (art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Ad. 5) W planie miejscowym określa się obowiązkowo stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości wynikłej z uchwalenia planu (zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Z uwagi na przeznaczenie części terenów pod zabudowę, ustalono stawkę na poziomie, który umożliwi miastu realizację zadań wynikających z uchwalenia planu. Czy nastąpił rzeczywisty wzrost wartości nieruchomości i w jakim zakresie, szacuje rzeczoznawca przy jej sprzedaży - czynienie takich założeń nie leży w gestii planu.

Ad. 6) Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym studium dla przedmiotowej działki określają przeznaczenie ZL - wyodrębnione z terenów zieleni leśnej tereny lasów komunalnych oraz obszarów związanych z powiększeniem tych kompleksów leśnych. Projekt planu, zgodnie z funkcją określoną w studium, przeznacza tę działkę pod lasy i zalesienia. Przeznaczenie działki pod inną funkcję nie jest możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”.

Ad. 7) Zapis w planie wynika z wymogu art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie

z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Plan ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich określa zasady w zakresie rozwoju zalesień na terenie Parku i otuliny, w tym pełnej strefy skraju lasu, co zostało wyjaśnione w § 55 ust. 3 pkt 8 planu ochrony Parku i na co wskazuje również kwestionowany zapis projektu uchwały.

Ad. 8) Projekt planu nie wyklucza użytkowania nieruchomości w sposób dotychczasowy (zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), termin zmiany zagospodarowania zależy wyłącznie od inwestora.

Uwaga nr 73

- wpłynęła 10 września 2014 r.,
- dotyczy: dz. 26/1, obr. B-18.

Pani Barbara Miksa i Pan Włodzimierz Miksa wnoszą o:

- 1) uwzględnienie wniosku z dnia 22 czerwca 2012 r. o przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zgodnie z istniejącą decyzją o pozwoleniu na budowę;
- 2) uwzględnienie dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania działki zgodnie z występującą na tym obszarze zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zgodnie z decyzją o pozwoleniu na budowę na przedmiotowej działce;
- 3) wpisanie pozostawienia w systemie komunikacyjnym tej części miasta Łodzi ul. Bzury i jej parametrów;
- 4) wykreślenie zalesienia działki i wpisanie jej ewentualnego zadrzewienia przy uwzględnieniu występującej na tym obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) zmianę § 5 ust. 10 projektu uchwały poprzez wpisanie 0% wzrostu wartości nieruchomości albo poprzez zróżnicowanie stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości w zależności od terenu przeznaczenia w planie miejscowym;
- 6) zmianę § 11 ust. 1 i 2 projektu uchwały poprzez zmianę przeznaczenia terenu nieruchomości położonej wzdłuż zabudowanej budownictwem mieszkaniowym jednorodzinnym ul. Bzury na teren 1ZL - lasy i zalesienia, na teren 1MNR - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna rezydencjonalna;
- 7) zmianę § 11 ust. 4 pkt 3 lit. c projektu uchwały poprzez wykreślenie nakazu ukształtowania określonej w planie ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich „pełnej strefy skraju lasu”;
- 8) zmianę § 11 ust. 7 projektu uchwały poprzez uwzględnienie, że dotychczasowe zagospodarowanie terenu nie powinno zostać zmienione.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Ad. 1) Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym studium dla przedmiotowej działki określają przeznaczenie ZL - wyodrębnione z terenów zieleni leśnej tereny lasów komunalnych oraz obszarów związanych z powiększeniem tych kompleksów leśnych. Projekt planu, zgodnie z funkcją określoną w studium, przewiduje tę działkę pod lasy i zalesienia. Przeznaczenie działki pod inną funkcję nie jest możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. W jego myśl art. 65 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę podlega wykonaniu, nawet jeśli ustalenia planu miejscowego są odmienne od ustaleń decyzji o warunkach zabudowy, na podstawie której wydano pozwolenie na budowę.

Ad. 2) jw.

Ad. 3) Projekt planu zachowuje ul. Bzury jako drogę wewnętrzną, przy czym w części, która służy obsłudze terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę jest ona wskazana liniami rozgraniczającymi, a części, w której przebiega po terenie lasu i zalesień plan dopuszcza jej użytkowanie wraz z remontami i przebudową w zakresie

potrzebnym do obsługi istniejących działek budowlanych. Wytyczenie drogi do obsługi działek budowlanych byłoby sprzeczne z funkcją terenu leśnego, czyli z kierunkiem zagospodarowania wyznaczonym w studium. Plac do zawracania na końcu drogi 4KDW jest przewidziany dla samochodów ciężarowych.

Ad. 4) Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym studium dla przedmiotowej działki określają przeznaczenie ZL - wyodrębnione z terenów zieleni leśnej tereny lasów komunalnych oraz obszarów związanych z powiększeniem tych kompleksów leśnych. Projekt planu, zgodnie z funkcją określoną w studium, przeznacza tę działkę pod lasy i zalesienia. Przeznaczenie działki pod inną funkcję nie jest możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Projekt planu nie wyklucza użytkowania nieruchomości w sposób dotychczasowy (art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Ad. 5) W planie miejscowym określa się obowiązkowo stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości wynikłej z uchwalenia planu (zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Z uwagi na przeznaczenie części terenów pod zabudowę, ustalono stawkę na poziomie, który umożliwi miastu realizację zadań wynikających z uchwalenia planu. Czy nastąpił rzeczywisty wzrost wartości nieruchomości i w jakim zakresie, szacuje rzeczoznawca przy jej sprzedaży - czynienie takich założeń nie leży w gestii planu.

Ad. 6) Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym studium dla przedmiotowej działki określają przeznaczenie ZL - wyodrębnione z terenów zieleni leśnej tereny lasów komunalnych oraz obszarów związanych z powiększeniem tych kompleksów leśnych. Projekt planu, zgodnie z funkcją określoną w studium, przeznacza tę działkę pod lasy i zalesienia. Przeznaczenie działki pod inną funkcję nie jest możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”.

Ad. 7) Zapis w planie wynika z wymogu art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Plan ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich określa zasady w zakresie rozwoju zalesień na terenie Parku i otuliny, w tym pełnej strefy skraju lasu, co zostało wyjaśnione w § 55 ust. 3 pkt 8 planu ochrony Parku i na co wskazuje również kwestionowany zapis projektu uchwały.

Ad. 8) Projekt planu nie wyklucza użytkowania nieruchomości w sposób dotychczasowy (zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), termin zmiany zagospodarowania zależy wyłącznie od inwestora.

Uwaga nr 74

- wpłynęła 10 września 2014 r.,
- dotyczy: dz. 26/2, obr. B-18.

Pan Włodzimierz Miksa wnosi o:

- 1) uwzględnienie wniosku z dnia 22 czerwca 2012 r. o przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zgodnie z istniejącą decyzją o pozwoleniu na budowę;
- 2) uwzględnienie dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania działki zgodnie z występującą na tym obszarze zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zgodnie z decyzją o pozwoleniu na budowę na przedmiotowej działce;
- 3) wpisanie pozostawienia w systemie komunikacyjnym tej części miasta Łodzi ul. Bzury i jej parametrów;
- 4) wykreślenie zalesienia działki i wpisanie jej ewentualnego zadrzewienia przy uwzględnieniu występującej na tym obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) zmianę § 5 ust. 10 projektu uchwały poprzez wpisanie 0% wzrostu wartości nieruchomości albo poprzez zróżnicowanie stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości w zależności od terenu przeznaczenia w planie miejscowym;

- 6) zmianę § 11 ust. 1 i 2 projektu uchwały poprzez zmianę przeznaczenia terenu nieruchomości położonej wzdłuż zabudowanej budownictwem mieszkaniowym jednorodzinny ul. Bzury na teren 1ZL - lasy i zalesienia, na teren 1MNR - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna rezydencjonalna;
- 7) zmianę § 11 ust. 4 pkt 3 lit. c projektu uchwały poprzez wykreślenie nakazu ukształtowania określonej w planie ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich „pełnej strefy skraju lasu”;
- 8) zmianę § 11 ust. 7 projektu uchwały poprzez uwzględnienie, że dotychczasowe zagospodarowanie terenu nie powinno zostać zmienione.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Ad. 1) Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym studium dla przedmiotowej działki określają przeznaczenie ZL - wyodrębnione z terenów zieleni leśnej tereny lasów komunalnych oraz obszarów związanych z powiększeniem tych kompleksów leśnych. Projekt planu, zgodnie z funkcją określoną w studium, przeznaczają tę działkę pod lasy i zalesienia. Przeznaczenie działki pod inną funkcję nie jest możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. W jego myśl art. 65 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę podlega wykonaniu, nawet jeśli ustalenia planu miejscowego są odmienne od ustaleń decyzji o warunkach zabudowy, na podstawie której wydano pozwolenie na budowę.

Ad. 2) jw.

Ad. 3) Projekt planu zachowuje ul. Bzury jako drogę wewnętrzną, przy czym w części, która służy obsłudze terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę jest ona wskazana liniami rozgraniczającymi, a części, w której przebiega po terenie lasu i zalesień plan dopuszcza jej użytkowanie wraz z remontami i przebudową w zakresie potrzebnym do obsługi istniejących działek budowlanych. Wytyczanie drogi do obsługi działek budowlanych byłoby sprzeczne z funkcją terenu leśnego, czyli z kierunkiem zagospodarowania wyznaczonym w studium. Plac do zawracania na końcu drogi 4KDW jest przewidziany dla samochodów ciężarowych.

Ad. 4) Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym studium dla przedmiotowej działki określają przeznaczenie ZL - wyodrębnione z terenów zieleni leśnej tereny lasów komunalnych oraz obszarów związanych z powiększeniem tych kompleksów leśnych. Projekt planu, zgodnie z funkcją określoną w studium, przeznaczają tę działkę pod lasy i zalesienia. Przeznaczenie działki pod inną funkcję nie jest możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Projekt planu nie wyklucza użytkowania nieruchomości w sposób dotychczasowy (art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Ad. 5) W planie miejscowym określa się obowiązkowo stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości wynikłej z uchwalenia planu (zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Z uwagi na przeznaczenie części terenów pod zabudowę, ustalono stawkę na poziomie, który umożliwi miastu realizację zadań wynikających z uchwalenia planu. Czy nastąpił rzeczywisty wzrost wartości nieruchomości i w jakim zakresie, szacuje rzeczoznawca przy jej sprzedaży - czynienie takich założeń nie leży w gestii planu.

Ad. 6) Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym studium dla przedmiotowej działki określają przeznaczenie ZL - wyodrębnione z terenów zieleni leśnej tereny lasów komunalnych oraz obszarów związanych z powiększeniem tych kompleksów leśnych. Projekt planu, zgodnie z funkcją określoną w studium, przeznaczają tę działkę pod lasy i zalesienia. Przeznaczenie działki pod inną funkcję nie jest możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”.

Ad. 7) Zapis w planie wynika z wymogu art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie

z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Plan ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich określa zasady w zakresie rozwoju zalesień na terenie Parku i otuliny, w tym pełnej strefy skraju lasu, co zostało wyjaśnione w § 55 ust. 3 pkt 8 planu ochrony Parku i na co wskazuje również kwestionowany zapis projektu uchwały.

Ad. 8) Projekt planu nie wyklucza użytkowania nieruchomości w sposób dotychczasowy (zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), termin zmiany zagospodarowania zależy wyłącznie od inwestora.

Uwaga nr 75

- wpłynęła 10 września 2014 r.,
- dotyczy: dz. 26/4, obr. B-18.

Pan Włodzimierz Miksa wnosi o:

- 1) uwzględnienie wniosku z dnia 22 czerwca 2012 r. o przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, z uwagi na istniejący budynek mieszkalny i gospodarczy;
- 2) uwzględnienie dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania działki zgodnie z występującą na tej działce zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- 3) wpisanie pozostawienia w systemie komunikacyjnym tej części miasta Łodzi ul. Bzury i jej parametrów;
- 4) wykreślenie zalesienia działki i wpisanie jej ewentualnego zadrzewienia przy uwzględnieniu występującej na tym obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) zmianę § 5 ust. 10 projektu uchwały poprzez wpisanie 0% wzrostu wartości nieruchomości albo poprzez zróżnicowanie stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości w zależności od terenu przeznaczenia w planie miejscowym;
- 6) zmianę § 11 ust. 1 i 2 projektu uchwały poprzez zmianę przeznaczenia terenu nieruchomości położonej wzdłuż zabudowanej budownictwem mieszkaniowym jednorodzinnym ul. Bzury na teren 1ZL - lasy i zalesienia, na teren 1MNR - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna rezydencjonalna;
- 7) zmianę § 11 ust. 4 pkt 3 lit. c projektu uchwały poprzez wykreślenie nakazu ukształtowania określonej w planie ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich „pełnej strefy skraju lasu”;
- 8) zmianę § 11 ust. 7 projektu uchwały poprzez uwzględnienie, że dotychczasowe zagospodarowanie terenu nie powinno zostać zmienione.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Ad. 1) Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym studium dla przedmiotowej działki określają przeznaczenie ZL - wyodrębnione z terenów zieleni leśnej tereny lasów komunalnych oraz obszarów związanych z powiększeniem tych kompleksów leśnych. Projekt planu, zgodnie z funkcją określoną w studium, przeznacza tę działkę pod lasy i zalesienia. Przeznaczenie działki pod inną funkcję nie jest możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Plan dopuszcza korzystanie z nieruchomości w sposób dotychczasowy (art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Ad. 2) jw.

Ad. 3) Projekt planu zachowuje ul. Bzury jako drogę wewnętrzną, przy czym w części, która służy obsłudze terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę jest ona wskazana liniami rozgraniczającymi, a części, w której przebiega po terenie lasu i zalesień plan dopuszcza jej użytkowanie wraz z remontami i przebudową w zakresie potrzebnym do obsługi istniejących działek budowlanych. Wytyczanie drogi do obsługi działek budowlanych byłoby sprzeczne z funkcją terenu leśnego, czyli z kierunkiem zagospodarowania wyznaczonym w studium. Plac do zawracania na końcu drogi 4KDW jest przewidziany dla samochodów ciężarowych.

Ad. 4) jak w pkt 1.

Ad. 5) W planie miejscowym określa się obowiązkowo stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości wynikłej z uchwalenia planu (zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Z uwagi na przeznaczenie części terenów pod zabudowę, ustalono stawkę na poziomie, który umożliwi miastu realizację zadań wynikających z uchwalenia planu. Czy nastąpił rzeczywisty wzrost wartości nieruchomości i w jakim zakresie, szacuje rzeczoznawca przy jej sprzedaży - czynienie takich założeń nie leży w gestii planu.

Ad. 6) Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym studium dla przedmiotowej działki określają przeznaczenie ZL - wyodrębnione z terenów zieleni leśnej tereny lasów komunalnych oraz obszarów związanych z powiększeniem tych kompleksów leśnych. Projekt planu, zgodnie z funkcją określoną w studium, przeznaczają tę działkę pod lasy i zalesienia. Przeznaczenie działki pod inną funkcję nie jest możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”.

Ad. 7) Zapis w planie wynika z wymogu art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Plan ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich określa zasady w zakresie rozwoju zalesień na terenie Parku i otuliny, w tym pełnej strefy skraju lasu, co zostało wyjaśnione w § 55 ust. 3 pkt 8 planu ochrony Parku i na co wskazuje również kwestionowany zapis projektu uchwały.

Ad. 8) Projekt planu nie wyklucza użytkowania nieruchomości w sposób dotychczasowy (zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), termin zmiany zagospodarowania zależy wyłącznie od inwestora.

Uwaga nr 76

- wpłynęła 12 września 2014 r. (data nadania 10 września 2014 r.),
- dotyczy: dz. 47/4, 47/7 obr. B-18.

Pan Piotr Gołębiowski nie wyraża zgody na przeprowadzenie wyodrębnienia obszaru o szerokości 12 m przebiegającego skośnie w końcu działki nr 47/4. Wydzielenie ww. obszaru uważa za nielogiczne i niekorzystne dla właścicieli. Nie wyraża również zgody na ograniczenie linii zabudowy na działce nr 47/4 wynikające z wydzielenia ww. obszaru.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Z treści uwagi nie można jednoznacznie wywnioskować, jaki obszar składający uwagę miał na myśli. W projekcie planu linię zabudowy odsunięto na 12 m od linii rozgraniczającej terenu 1ZL, która to linia stanowi przewidywaną planem granicę lasu. Nie ma możliwości dopuszczenia lokalizacji zabudowy w bliższej odległości od terenu przeznaczonego pod zalesienie, ze względu na przepisy dotyczące usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe ustalone rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (§ 271 ust. 8).

Uwaga nr 77

- wpłynęła 12 września 2014 r. (data nadania 10 września 2014 r.),
- dotyczy: dz. 47/4, 47/7 obr. B-18.

Pani Justyna Gołębiowska nie wyraża zgody na przeprowadzenie wyodrębnienia obszaru o szerokości 12 m przebiegającego skośnie w końcu działki nr 47/4. Nie wyraża również zgody na ograniczenie linii zabudowy na działce nr 47/4 wynikające z wydzielenia ww. obszaru.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Z treści uwagi nie można jednoznacznie wywnioskować, jaki obszar składająca uwagę miała na myśli. W projekcie planu linię zabudowy odsunięto na 12 m od linii rozgraniczającej terenu 1ZL, która to linia stanowi przewidywaną planem granicę lasu. Nie ma możliwości dopuszczenia lokalizacji zabudowy w bliższej odległości od terenu przeznaczonego pod zalesienie, ze względu na przepisy dotyczące usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe ustalone rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (§ 271 ust. 8).

Uwaga nr 78

- wpłynęła 12 września 2014 r. (data nadania 10 września 2014 r.),
- dotyczy: dz. 47/2, 47/7 obr. B-18.

Pani Zofia Merc-Gołębiowska nie wyraża zgody na zalesienie działki. Dotychczasowe projekty przewidywały wprowadzenie ulicy równoległej do ul. Łodzianka i linii Lasu Łagiewnickiego. Proponowane zalesienie jest prowadzone skośnie od skrzyżowania ul. Łodzianka z ul. Okólną w stronę ul. Strykowskiej - brak logicznego uzasadnienia takiego podziału. Protestuje przeciwko zastrzeżeniu 12 m pasa przed proponowaną strefą zalesienia. Uważa, że zmieniające się propozycje zagospodarowania nie pozwalają na korzystanie z prawa własności.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym studium dla przedmiotowych działek określają przeznaczenie w części MR - tereny zabudowy jednorodzinnej rezydencjonalnej i w części ZL - wyodrębnione z terenów zieleni leśnej tereny lasów komunalnych oraz obszarów związanych z powiększeniem tych kompleksów leśnych. W części, której funkcję studium określa, jako budowlaną (tj. część działki nr 47/7), projekt planu przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną rezydencjonalną. Pozostałą część, zgodnie z funkcją określoną w studium, przeznaczają pod lasy i zalesienia. Ustalenie linii rozgraniczających o takim przebiegu wynika z wymogu art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. W projekcie planu linię zabudowy odsunięto na 12 m od linii rozgraniczającej terenu 1ZL, która to linia stanowi przewidywaną planem granicę lasu. Nie ma możliwości dopuszczenia lokalizacji zabudowy w bliższej odległości od terenu przeznaczonego pod zalesienie, ze względu na przepisy dotyczące usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe ustalone rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (§ 271 ust. 8). Zgodnie z art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wykonywanie prawa własności nieruchomości jest kształtowanie m.in. przez ustalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowa nieruchomość nie była nigdy wskazywana pod przeznaczenie inne niż rolnicze bądź leśne.

Uwaga nr 79

- wpłynęła 12 września 2014 r. (data nadania 10 września 2014 r.),
- dotyczy: terenów 2MNR, 3MNR, 4MNR i 1ZL.

Pan Krzysztof Piekarski wnosi o ustanowienie w planie zakazu podziału nieruchomości jeśli na skutek podziału powstałyby działki o powierzchni mniejszej od 10000 m² na terenie 1ZL oraz 5000 m² dla nieruchomości na terenach 2MNR, 3MNR i 4MNR. Uwagę swoją składający motywuje ustalonymi w planie zasadami ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz ochroną terenów położonych w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i jego otulinie.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Projekt planu realizuje standardy kształtowania zabudowy przyjęte w studium oraz określone w planie ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich. Studium przewiduje wielkość działki budowlanej w strefie obrzeżnej zabudowy peryferyjnej w zakresie 1000 - 5000 m². Plan ochrony Parku zakłada jedynie minimalną wielkość działki budowlanej 2000 m², nie narzucając górnej granicy wielkości działki, przy czym ogranicza wielkość powierzchni wygradzonej indywidualnej nieruchomości budowlanej na obszarach rozproszonego osadnictwa (strefa R) do 0,5 ha. Ustalenie powierzchni działki budowlanej przekraczającej te parametry nie jest możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Podział gruntów leśnych jest regulowany zapisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518), art. 92 i 93.

Uwaga nr 80

- wpłynęła 12 września 2014 r. (data nadania 10 września 2014 r.),
- dotyczy: ustaleń ogólnych planu.

Pan Maciej Szczepanik wnosi o zmianę treści § 5 ust. 7 pkt 3 - wstęp i litera a - na tekst w brzmieniu:

„Nakaz zachowania obustronnych pasów i stref ochronnych od przewodów sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:

- a) zakaz nasadzeń drzew, fundamentowania budynków oraz wykonywania innych podziemnych części budowli, z wyłączeniem utwardzeń terenu z elementów łatwo rozbieralnych lub lokalizacji i budowy podziemnych elementów sieci technicznych, w pasach ochronnych wynoszących:
 - dla przewodów wodociągowych o średnicy do 250 mm - o szerokości 3 m od rzutu przewodu,
 - dla przewodów kanalizacyjnych - o szerokości 5 m od rzutu przewodu.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Proponowane wyłączenie z przedmiotowego nakazu lokalizacji i budowy podziemnych elementów sieci technicznych jest już realizowane przez zapisy planu, gdyż nakaz ten nie dotyczy proponowanych obiektów. Przez „inne podziemne części budowli” rozumie się elementy podziemne tworzące całość konstrukcyjną lub techniczną z budynkiem. Sieci techniczne takimi elementami nie są.

Uwaga nr 87

- wpłynęła 12 września 2014 r. (data nadania 10 września 2014 r.),
- dotyczy: dz. 55/2 i 63, obr. B-18.

Pan Mirosław Miler proponuje zmianę zapisu projektu planu w § 7 ust. 3 pkt 1 lit. b (w uwadze użyto błędnego oznaczenia zapisu) na tekst w brzmieniu:

„dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 4MNR:

- powierzchnia działki w zakresie od 1000 do 5000 m²,
- szerokość frontu działki wzdłuż pasa drogowego nie mniejsza niż 20 m,
- kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - od 40° do 45° lub 80° do 90°.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Projekt planu realizuje standardy kształtowania zabudowy przyjęte w studium oraz określone w planie ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich. Studium przewiduje wielkość działki budowlanej w strefie obrzeżnej zabudowy peryferyjnej w zakresie 1000 - 5000 m², plan ochrony Parku zakłada minimalną wielkość działki

budowlanej 2000 m². Biorąc pod uwagę kierunek zagospodarowania określony w studium jako MR - teren zabudowy jednorodzinnej rezydencjonalnej, tj. zabudowy wolnostojącej na dużych działkach, oraz możliwości podziału istniejących nieruchomości, projekt planu zakłada minimalną wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych 1500 m². Z tych samych względów projekt planu zakłada minimalną szerokość nowo wydzielanych działek budowlanych 24 m. Fronty działek dochodzą do ul. Łodzianka pod kątem od 83° do 90°. W celu kształtowania ład przestrzennego plan nie dopuszcza nadmiernego zróżnicowania geometrii działek.

Uwaga nr 96

- wpłynęła 12 września 2014 r. (data nadania 10 września 2014 r.),
- dotyczy: dz. 55/2 i 63, obr. B-18.

Pan Mirosław Miler proponuje zmianę zapisu projektu planu w § 5 ust. 8 pkt 8 (w uwadze użyto błędnego oznaczenia zapisu) na tekst w brzmieniu:

„W zakresie systemów zaopatrzenia w ciepło - dopuszczenie zaopatrzenia w ciepło ze źródeł wytwarzających energię cieplną z energii elektrycznej, gazu ziemnego, lekkiego oleju opałowego oraz odnawialnych paliw i nośników, a także innych źródeł posiadających certyfikat na „znak bezpieczeństwa ekologicznego”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Występujący w podanym zapisie w planie zakaz stosowania systemów opartych o energię wiatru wynika z potrzeby ochrony krajobrazu wyrażonej przez służby konserwatorskie oraz służby ochrony przyrody.

Uwaga nr 99

- wpłynęła 12 września 2014 r. (data nadania 10 września 2014 r.),
- dotyczy: dz. 55/2 i 63, obr. B-18.

Pan Mirosław Miler proponuje zmianę zapisu projektu planu w § 7 ust. 7 pkt 1 (w uwadze użyto błędnego oznaczenia zapisu) na tekst w brzmieniu:

„dopuszcza się użytkowanie zabudowy zagrodowej oraz obiektów usługowych i produkcyjnych powstałych przed dniem wejścia planu w życie, w tym prowadzenia robót budowlanych”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Ograniczenie rozwoju zagospodarowania terenów pełniących inne funkcje niż określone w planie wynika z potrzeby uniknięcia konfliktów pomiędzy zagospodarowaniem istniejącym a wskazanym w planie.

Uwaga nr 100

- wpłynęła 12 września 2014 r. (data nadania 10 września 2014 r.),
- dotyczy: dz. 55/2 i 63, obr. B-18.

Pan Mirosław Miler proponuje zmianę zapisu projektu planu w § 7 ust. 7 pkt 1 (w uwadze użyto błędnego oznaczenia zapisu) na tekst w brzmieniu:

„dopuszcza się użytkowanie zabudowy zagrodowej oraz obiektów usługowych i produkcyjnych powstałych przed dniem wejścia planu w życie, w tym prowadzenia robót budowlanych”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Ograniczenie rozwoju zagospodarowania terenów pełniących inne funkcje niż określone w planie wynika z potrzeby uniknięcia konfliktów pomiędzy zagospodarowaniem istniejącym a wskazanym w planie.

Uwaga nr 107

- wpłynęła 10 września 2014 r.,
- dotyczy: dz. 22 i 24, obr. B-18.

Pani Monika Jaroniewska wnosi o:

- 1) wykreślenie z § 12 ust. 5 pkt 4 tiret c i skorygowanie rysunku planu poprzez likwidację placu do zawracania na terenie 4KDW, co zdaniem składającej uwagę pozwoli zachować nazwę ul. Bzury na całej długości; istniejące parametry ulicy umożliwiają swobodne zawracanie oraz mijanie się pojazdów;
- 2) dokładne wskazanie w § 5 ust. 10 terenów, dla których w związku z uchwaleniem planu miejscowego wzrosła wartość nieruchomości;
- 3) pozostawienie terenów poza obszarem przeznaczonym pod zabudowę w dotychczasowym użytkowaniu.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Ad. 1) Projekt planu zachowuje ul. Bzury jako drogę wewnętrzną, przy czym w części, która służy obsłudze terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę jest ona wskazana liniami rozgraniczającymi poprowadzonymi wzdłuż granicy ewidencyjnej drogi. W części, w której droga przebiega po terenie lasu i zalesień, plan dopuszcza jej użytkowanie wraz z remontami i przebudową w zakresie potrzebnym do obsługi istniejących działek budowlanych. Plac do zawracania na końcu drogi 4KDW jest przewidziany dla samochodów ciężarowych.

Ad. 2) W planie miejscowym określa się obowiązkowo stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości wynikłej z uchwalenia planu (zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Z uwagi na przeznaczenie części terenów pod zabudowę, ustalono stawkę na poziomie, który umożliwi miastu realizację zadań wynikających z uchwalenia planu. Czy nastąpił rzeczywisty wzrost wartości nieruchomości szacuje rzeczoznawca przy jej sprzedaży - czynienie takich założeń nie leży w gestii planu.

Ad. 3) Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym studium dla części obszaru objętego ustaleniami planu określają przeznaczenie ZL - wyodrębnione z terenów zieleni leśnej tereny lasów komunalnych oraz obszarów związanych z powiększeniem tych kompleksów leśnych. Projekt planu, zgodnie z funkcją określoną w studium, przeznacza tę obszary pod lasy i zalesienia. Przeznaczenie pod inną funkcję nie jest możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Plan dopuszcza korzystanie z nieruchomości w sposób dotychczasowy (art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Uwaga nr 108

- wpłynęła 10 września 2014 r.,
- dotyczy: całego obszaru objętego planem.

Stowarzyszenie Obrony Praw Mieszkańców i Właścicieli Nieruchomości z obszaru Lasu Łagiewnickiego i jego otuliny, reprezentowane przez Panią Barbarę Miksę zarzuca niezgodność projektu planu z prawem i z interesem mieszkańców, w szczególności:

- 1) niezgodność zawartych w § 2 definicji pojęć z definicjami występującymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i w innych przepisach;
- 2) wprowadzenie niezgodnie z prawem w § 3 ust. 10 pkt 13 zakazu ogrzewania domów węglem, drewnem i innymi paliwami stałymi, olejami i energią wiatru i wprowadzenie nakazu korzystania z miejskiej sieci ciepłowniczej lub ogrzewania gazem; tego typu ustalenia nie należą do materii planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 3) wprowadzenie niezgodnie z prawem i interesem mieszkańców w § 3 ust. 2 pkt 1 lit. a ochrony zachowanego „układu ulicowego dawnej wsi”;

- 4) wprowadzenie niezgodnie z prawem i interesem mieszkańców w § 3 ust. 3 pkt 1 lit. a nakazu równoczesnej budowy wodociągów i kanalizacji sanitarnej, gdy miasto nie przewiduje na tym terenie budowy wodociągów ani kanalizacji sanitarnej;
- 5) wprowadzenie niezgodnie z prawem i interesem mieszkańców w § 3 ust. 3 pkt 2 lit. b nakazu budowy ekranów akustycznych wzdłuż dróg, gdy szerokość dróg i pasów wzdłuż dróg jest niewielka, a ekrany odgradzają widok z drogi i z terenu posesji;
- 6) wprowadzenie niezgodnie z prawem i interesem mieszkańców w § 3 ust. 3 pkt 3 nakazu przeznaczenia terenów w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego pod zalesienie;
- 7) wprowadzenie niezgodnie z prawem i interesem mieszkańców w § 3 ust. 3 pkt 4 i w ust. 7 nakazu stosowania innego aktu prawnego, tj. planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich;
- 8) wprowadzenie niezgodnie z prawem i interesem mieszkańców w § 3 ust. 5 pkt 2 zakazu lokalizacji nośników reklamowych i szyldów;
- 9) wprowadzenie niezgodnie z prawem i interesem mieszkańców w § 3 ust. 5 pkt 3 lit. a nakazu ujednoczenia kolorystyki i materiałów nawierzchni, obiektów małej architektury oraz budowli i urządzeń technicznych;
- 10) wprowadzenie niezgodnie z prawem i interesem mieszkańców w § 3 ust. 5 pkt 3 lit. a nakazu sytuowania nowych sieci infrastruktury technicznej i urządzeń technicznych wyłącznie podziemnych;
- 11) wprowadzenie niezgodnie z prawem i interesem mieszkańców w § 3 ust. 10 pkt 9 nakazu zaopatrzenia w wodę wszystkich obiektów budowlanych z miejskiej sieci wodociągowej bez wzięcia pod uwagę, że część mieszkańców korzysta jeszcze ze studni;
- 12) wprowadzenie niezgodnie z prawem i interesem mieszkańców w § 3 ust. 10 pkt 10 nakazu zaopatrzenia wszystkich obiektów budowlanych z miejskiej sieci kanalizacyjnej bez wzięcia pod uwagę, że część mieszkańców korzysta jeszcze z przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 13) wprowadzenie niezgodnie z prawem i interesem mieszkańców w § 3 ust. 10 pkt 14 nakazu korzystania z miejskiej sieci gazowniczej, przy czym nakaz ten nie należy do materii planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 14) wprowadzenie niezgodnie z prawem i interesem mieszkańców w § 3 ust. 10 pkt 12 nakazu korzystania z energii elektrycznej tylko poprzez sieć kablową średniego 15 kV i niskiego napięcia 0,4 kV, przy czym nakaz ten nie należy do materii planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 15) wprowadzenie niezgodnie z prawem i interesem mieszkańców w § 3 ust. 9 zakazu budowy i innych podobnych zakazów w odniesieniu do korytarzy ekologicznych bez uzasadnienia i wyjaśnienia co jest tym korytarzem ekologicznym;
- 16) wprowadzenie niezgodnie z prawem i interesem mieszkańców w § 3 ust. 11 dopuszczenia czasowego użytkowania terenów w sposób dotychczasowy z dopuszczeniem tylko użytkowania obiektów budowlanych, dla których wydano ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę (przed wejściem w życie planu) niespełniających ustaleń planu w zakresie formy i gabarytów lub położonych w całości lub częściowo poza obszarem wyznaczonym liniami zabudowy, a więc nie dopuszcza budowy obiektów budowlanych, dla których wydano ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę (przed wejściem w życie planu), ale niezgodnie z ustaleniami nieobowiązującego wcześniej planu miejscowego.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Ad. 1) Paragraf 2 planu nie zawiera ustaleń dotyczących definicji. W projekcie planu nie występują żadne definicje określeń występujące w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ani w innych przepisach, gdyż te akty prawa pełnią rolę nadrzędną w stosunku do aktu prawa miejscowego jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Ponadto definicje określone w planie nie są sprzeczne z definicjami występującymi w innych aktach prawa.

Ad. 2) Zapis nie występuje w podanej lokalizacji. Plan również nie zawiera zakazu będącego przedmiotem uwagi. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w ciepło (§ 5 ust. 8 pkt 8 projektu uchwały), dopuszczając szerokie spektrum źródeł ciepła spełniających standardy ekologiczne.

Ad. 3) Projekt planu nie zawiera takiego zapisu. W innej lokalizacji (§ 5 ust. 2 pkt 1 lit. a) plan ustala ochronę zachowanego układu dawnej wsi, co wynika z wniosku Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wskazującego konieczność kontynuacji istniejącego układu przestrzennego.

Ad. 4) Zapis nie występuje w podanej lokalizacji. Plan nie zawiera również nakazu będącego przedmiotem uwagi.

Ad. 5) Zapis nie występuje w podanej lokalizacji. Plan nie zawiera również nakazu będącego przedmiotem uwagi. Dopuszcza stosowanie dowolnych rozwiązań, zgodnie z panującymi warunkami i oczekiwanymi efektami, ograniczających ponadnormatywne oddziaływanie ruchu drogowego (§ 5 ust. 3 pkt 2 lit. b). Zgodnie z § 4 pkt 3 lit. a Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego powinny zawierać nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z: potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w szczególności w art. 72 (...) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska”. Stosownie do tego wymogu projekt planu zawiera ustalenia zgodne z art. 72 ust. 1 pkt 6 Prawa ochrony środowiska „w (...) miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, w szczególności poprzez uwzględnienie innych potrzeb w zakresie (...) ochrony przed hałasem”.

Ad. 6) Zapis nie występuje w podanej lokalizacji. Plan nie zawiera również nakazu będącego przedmiotem uwagi. Przeznacza nieużytkowane rolniczo tereny nieurbanizowane pod zalesienie, ustalając kierunek zagospodarowania wyznaczony dla tych terenów w studium.

Ad. 7) Zapis nie występuje w podanej lokalizacji. Plan nie zawiera również nakazu będącego przedmiotem uwagi. Nakazuje ochronę terenów położonych w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich na zasadach określonych w planie ochrony Parku (§ 5 ust. 3 pkt 5), co wynika z wymogu art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”.

Ad. 8) Zapis nie występuje w podanej lokalizacji. W ustaleniach szczegółowych dla terenów plan określa zasady stosowania nośników reklamowych i szyldów. Zakazuje ich stosowania w przestrzeniach publicznych, tj. na terenach dróg publicznych i parkingu publicznego na przedpolu Lasu Łagiewnickiego (§ 5 ust. 4 pkt 3 lit. a). Zgodnie z § 4 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych powinny zawierać w szczególności określenie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej (...) nośników reklamowych (...) w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów”.

Ad. 9) Zapis nie występuje w podanej lokalizacji. Plan nie zawiera również nakazu będącego przedmiotem uwagi. Określa zasady kształtowania przestrzeni publicznych poprzez m. in. nakaz stosowania ujednoliconych stylistycznie form, kolorystyki i materiałów: nawierzchni (w szczególności chodników i miejsc postojowych), obiektów budowlanych i urządzeń technicznych (szafki energetyczne i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe, itp.) (§ 5 ust. 4 pkt 3 lit. b). Zgodnie z § 4 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych powinny zawierać w szczególności określenie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, (...) urządzeń technicznych (...), w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów”.

Ad. 10) Zapis nie występuje w podanej lokalizacji. Plan zawiera nakazy lokalizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury jako podziemnych zgodnie z zaleceniami planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich. Zgodnie z § 1 ust. 3 i 4 rozporządzenia nr 5/2003 Wojewody Łódzkiego z dnia 31 lipca 2003 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich „ustalenia planu ochrony są wiążące dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (...)” oraz „w odniesieniu do obszaru otuliny Parku (...)”

mają charakter postulatywny”. Załącznik Nr 1 do powyższego rozporządzenia w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku - „Synteza planu ochrony” - zaleca w § 65 ust. 6 oraz w § 66 ust. 6 „stosowanie podziemnych sieci kablowych”.

Ad. 11) Zapis nie występuje w podanej lokalizacji. Plan nakazuje zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z miejskiej sieci wodociągowej, która jest realizowana na obszarze objętym ustaleniami planu (§ 5 ust. 8 pkt 5). Zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 5 rozporządzenia nr 5/2003 Wojewody Łódzkiego z dnia 31 lipca 2003 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, zgodnie z którymi „na obszarze całego Parku zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych”.

Ad. 12) Zapis nie występuje w podanej lokalizacji. Plan nakazuje odprowadzanie ścieków bytowych w oparciu o projektowaną miejską sieć kanalizacji sanitarnej oraz dopuszcza budowę przydomowych oczyszczalni ścieków (§ 5 ust. 8 pkt 6). Zgodnie z kierunkami zagospodarowania wyznaczonymi w obowiązującym studium, nie dopuszcza się nowego zagospodarowania terenu poza systemem kanalizacji miejskiej.

Ad. 13) Zapis nie występuje w podanej lokalizacji. Plan nie zawiera również nakazu będącego przedmiotem uwagi. Dopuszcza zaopatrzenie w gaz z istniejących i projektowanych gazociągów (§ 5 ust. 8 pkt 9).

Ad. 14) Zapis nie występuje w podanej lokalizacji. Plan w zakresie systemu zaopatrzenia w energię elektryczną nakazuje zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia (§ 5 ust. 8 pkt 7). Zgodnie z § 4 pkt 9 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej”.

Ad. 15) Zapis nie występuje w podanej lokalizacji. Plan zakazuje lokalizacji nowych obiektów budowlanych i ogrodzeń na obszarze korytarza ekologicznego, który jest określony na rysunku planu (§ 5 ust. 8 pkt 7). Ustalenia dotyczące ograniczeń w zabudowie i wygradzaniu terenów niezabudowanych w celu zachowania korytarza ekologicznego na wskazanych obszarach wprowadzono w planie stosownie do wniosku Dyrekcji Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich złożonego w dniu 25 czerwca 2012 r. oraz Leśnictwa Miejskiego - Łódź złożonego w dniu 29 czerwca 2012 r.

Ad. 16) Zapis nie występuje w podanej lokalizacji. Plan nie zawiera również dopuszczenia w formie będącej przedmiotem uwagi. W myśl art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan dopuszcza użytkowanie wszelkich obiektów budowlanych, dla których przed wejściem planu w życie wydano ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę bądź dokonano zgłoszenia (§ 5 ust. 9 pkt 2). Relacja decyzji o pozwoleniu na budowę i ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest uregulowana w art. 65 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W jego myśl ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę podlega wykonaniu, nawet jeśli ustalenia planu miejscowego są odmienne od ustaleń decyzji o warunkach zabudowy, na podstawie której wydano pozwolenie na budowę.

Załącznik nr 3
do uchwały nr V/86/15
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 21 stycznia 2015 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC: STRYKOWSKIEJ, ŁODZIANKA I OKÓLNEJ, DO GRANICY LASU ŁAGIEWNICKIEGO, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

Zgodnie z przepisami art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do podstawowych zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy związane z problematyką gospodarki przestrzennej, w tym między innymi:

- ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska oraz gospodarki wodnej,
- gminnych dróg, ulic, mostów i placów,
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w gaz i energię ciepłą.

W niniejszym planie określa się przeznaczenie terenu oraz warunki zabudowy i zagospodarowania. Zakres regulacji ma na celu ochronę walorów krajobrazowych i środowiska na obszarze objętym ochroną jako Park Krajobrazowy Wzniesień Łódzkich i jego otuliną.

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

- wydzielenie i wykup terenu pod poszerzenie istniejących dróg,
- uzbrojenie terenu w sieć kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz sieć oświetlenia ulicznego,
- przebudowa jezdni i chodników na drogach gminnych.

Inwestycje dotyczące oświetlenia ulic podlegają zapisom Prawa energetycznego, a ich wykonanie poprzedzone musi być wcześniej wykonaną koncepcją zaopatrzenia w energię zgodną z zamierzeniami gminy i ujętą w planach inwestycyjnych dystrybutora sieci.

Konieczna będzie modernizacja:

- około 0,67 km dróg lokalnych (L),
- około 0,92 km dróg dojazdowych (D)

oraz budowa:

- około 0,83 km sieci kanalizacji deszczowej,
- około 0,91 km sieci kanalizacji sanitarnej.

Finansowanie realizacji powyższych zadań jest uzależnione od zdolności finansowej gminy i będzie określone w wieloletnich planach inwestycyjnych stanowiących załączniki do uchwał budżetowych w kolejnych okresach czasowych.

Środki finansowe na cele infrastrukturalne w planie będą pochodzić ze środków własnych gminy, ustalanych w poszczególnych budżetach gminy na dany rok oraz funduszy pomocowych Unii Europejskiej. Można założyć, że programy unijne związane z pozyskiwaniem funduszy akcesyjnych, które wdrożono w gminie pozwolą na przyspieszenie prac związanych z realizacją zadań inwestycyjnych należących do zadań własnych.

Gmina wykorzysta wszystkie możliwości dla pozyskiwania funduszy w celu realizacji zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych. Prognozowane wydatki związane z realizacją ww. projektu winny stanowić podstawę do podjęcia prac nad ujęciem ich w Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Łodzi.