



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 12 kwietnia 2023 r.

Poz. 3009

UCHWAŁA NR LXXIII/2194/23 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI

z dnia 15 marca 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Jasień, położonej w rejonie ulic Lazurkowej i gen. Ignacego Prądzyńskiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747), Rada Miejska w Łodzi uchwala, co następuje:

Rozdział 1 **Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Jasień, położonej w rejonie ulic Lazurkowej i gen. Ignacego Prądzyńskiego, wraz z jej integralnymi częściami w postaci:

- 1) rysunku planu wykonanego na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1 000, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały.

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

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

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

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linii zabudowy;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Rysunek planu zawiera ustalenia obowiązujące oraz oznaczenia informacyjne, zgodnie z zamieszczoną na nim legendą.

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

- 1) ustaleń dla całego obszaru objętego planem, zawartych w rozdziale 2;
- 2) ustaleń szczegółowych dla terenów, zawartych w rozdziale 3;
- 3) ustaleń obowiązujących, zawartych na rysunku planu.

4. Położenie linii rozgraniczających należy ustalić poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

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

- 1) dach płaski – dach o spadkach połąci do 15°;
- 2) elewacja frontowa – elewacja budynku znajdująca się od strony przestrzeni publicznej;
- 3) front działki – odcinek granicy działki budowlanej przylegający do drogi publicznej lub innego ciągu komunikacyjnego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 4) infrastruktura techniczna – przewody, sieci i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 5) linia rozgraniczająca – wyznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) nadzór archeologiczny – rodzaj badań archeologicznych polegający na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 7) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Łodzi;
- 8) przeznaczenie terenu – obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, określone ustaleniami planu na danym terenie, odpowiednio:
 - a) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie, które przeważa na danym terenie,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
- 9) strefa ochrony archeologicznej – rodzaj strefy ochrony konserwatorskiej obejmującej obszar, na którym zlokalizowane są zabytki archeologiczne lub istnieje uzasadnione podejrzenie, że mogą się one na nim znajdować;
- 10) system NCS – system opisu barw publikowany w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z: napisu „NCS S”, czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają procentową zawartość czerni, kolejne dwie – poziom chromatyczności oraz, po myślniku, symbolu koloru oznaczającego procentową zawartość kolorów (żółtego – Y, czerwonego – R, niebieskiego – B, zielonego – G) lub kolor neutralny – N;
- 11) system RAL – system opisu barw publikowany w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z napisu „RAL” oraz czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają przynależność koloru do umownie określonych grup odcieni (RAL10xx – grupa odcieni żółtych, RAL90xx – grupa odcieni białych i czarnych);
- 12) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi lub liniami granic opracowania planu nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami liczbowymi i literowymi, z których liczby oznaczają numer porządkowy terenu, a litery podstawowe przeznaczenie terenu;
- 13) uchwała – niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi;

- 14) ustawa – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 15) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 16) 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;
- 17) zabudowa istniejąca – budynki istniejące oraz budynki w trakcie realizacji w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

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

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) w zakresie kształtowania standardów zagospodarowania i użytkowania terenów:
 - a) ochrona terenów zieleni stanowiących system przyrodniczy Miasta, pełniący rolę rekreacyjno-wypoczynkową i klimatyczno-biologiczną,
 - b) ochrona walorów krajobrazowych dolin rzek Jasienia i Karolewki oraz ich otoczenia, jako terenów współtworzących system ekologiczny Miasta,
 - c) poprawa jakości zamieszkania na terenach sąsiednich osiedli mieszkaniowych;
- 2) w zakresie wysokości zabudowy dla obiektów budowlanych ustala się – maksimum 30,0 m, z zastrzeżeniem § 11 pkt 3;
- 3) w zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów dla budynków:
 - a) nakaz stosowania nie więcej niż trzech materiałów wykończeniowych dla ścian spośród: betonu architektonicznego, ceramiki budowlanej, drewna, kamienia naturalnego, metalu, tynku, szkła, włókno-cementu,
 - b) nakaz stosowania nie więcej niż trzech kolorów dla ścian spośród:
 - naturalnej kolorystyki zastosowanych materiałów wykończeniowych,
 - dla powierzchni malowanych lub struktur barwionych – odpowiadających w systemie NCS barwom o oznaczeniu z zakresu podanego w tabeli:

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

- c) dla dachów innych niż płaskie – nakaz stosowania pokrycia wyłącznie w postaci:
 - blachy dachowej lub materiału bitumicznego w kolorze: ceglстым, brązowym, szarym, grafitowym, czarnym lub naturalnym,
 - dachówki w kolorze: ceglстым, brązowym, szarym, grafitowym lub czarnym,
 - szkła;
- 4) w zakresie lokalizowania urządzeń technicznych:
 - a) zakaz umieszczania na elewacjach frontowych elementów technicznego wyposażenia budynków, takich jak: klimatyzatory, przewody kominowe, z wyjątkiem instalacji służących iluminacji budynków,

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

§ 6. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny komunikacji drogowej publicznej oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDZ i 1KDD, polegające na nakazie dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu budownictwa, w szczególności poprzez ukształtowanie nawierzchni i stosowanie rozwiązań materiałowych umożliwiających przemieszczanie się osobom z ograniczeniami ruchowymi.

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

1) zakaz lokalizacji:

- a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem: dróg, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, melioracji, obiektów mostowych oraz urządzeń wodnych,
- b) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;

2) w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu:

- a) nakaz zapewnienia ciągłości korytarza ekologicznego, wskazanego na rysunku planu jako granice zasięgu morfologicznego dolin rzek Jasienia i Karolewki w zakresie swobodnego przepływu mas powietrza oraz migracji roślin i zwierząt,
- b) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień nadwodnych z wyjątkiem działań wynikających z potrzeby zapewnienia przepływu wód powierzchniowych, a także budowy, odbudowy, utrzymania i remontów lub napraw urządzeń wodnych oraz prawidłowego funkcjonowania istniejącej infrastruktury technicznej;

3) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków – nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez realizację urządzeń infrastruktury technicznej odbioru wód opadowych i roztopowych dla terenów przeznaczonych na cele dróg;

4) w zakresie ochrony wód:

- a) nakaz utrzymania rzek Jasienia i Karolewki jako cieków otwartych,
- b) nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do odbiornika na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa,

c) zakaz:

- stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód,
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie wynikają z działań na rzecz ochrony przyrody albo racjonalnej gospodarki wodnej,
- wykonywania robót polegających na zasypywaniu i likwidacji cieków wodnych, stawów oraz rowów, spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy spowodowanej realizacją inwestycji celu publicznego;

- 5) w zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz gospodarki odpadami:
- nakaz zapewnienia dla nieruchomości miejsca służącego do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz dotyczących utrzymania czystości i porządku w Gminie,
 - zakaz dokonywania zmian ukształtowania terenu, które powodowałyby zmianę rzędnej wysokościowej terenu o więcej niż 0,5 m w stosunku do rodzimego gruntu w granicach zasięgu morfologicznego dolin rzek Jasienia i Karolewki, z wyjątkiem niwelacji niezbędnych do realizacji inwestycji z zakresu: infrastruktury technicznej, dróg, obiektów mostowych, urządzeń wodnych oraz rekultywacji technicznej terenu;
- 6) w zakresie ochrony obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi – na obszarach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p = 0,2\%$):
- zakaz składowania i gromadzenia: ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów,
 - dopuszczenie lokalizacji dróg, ciągów pieszych lub dróg rowerowych, infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych lub obiektów mostowych, zgodnie z ustaleniami planu;
- 7) w zakresie ochrony powietrza – zakaz stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję spalin przekraczających dopuszczalne normy;
- 8) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi – zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych z zakresu środowiska w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 9) w zakresie ochrony przed hałasem:
- istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną zlokalizowaną w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem ZN zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
 - istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zlokalizowaną w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem ZN zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się lokalizacje zabytków archeologicznych oznaczonych na rysunku planu i wymienionych w poniższej tabeli, dla których przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmian charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i prawa budowlanego:

Numer AZP	Numer stanowiska w miejscowości	Miejscowość	Nazwa stanowiska i opis zabytku	Kultura	Chronologia
67-51/43	5	Łódź	ułamek ceramiczny	praugrofińska trzcieniecka	neolit lub brąz
67-51/45	9	Łódź	śląd osadnictwa	przeworska	późny okres rzymski
67-51/47	10	Łódź-Ruda	osada	nieokreślona	paleolit
				pucharów lejkowatych	neolit

				trzcieniecka	I okres epoki brązu
				łużycka	okres halsztacki
				pucharów lejkowatych	neolit
				łużycka	okres halsztacki

2) wprowadza się strefę ochrony archeologicznej obejmującą cały obszar planu, w której przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu nakazuje się prowadzenie nadzoru archeologicznego na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków.

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

- 1) wskazanie na rysunku planu granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których:
 - a) prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$),
 - b) prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$);
- 2) wprowadzenie regulacji dotyczących sposobu zagospodarowania terenów na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony wód oraz ochrony przed powodzią.

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

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

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

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

- 1) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu wskazanych na rysunku planu stref kontrolowanych od gazociągów określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji infrastruktury technicznej gazowej;
- 2) w przypadku likwidacji infrastruktury, o której mowa w pkt. 1, ustalenia dotyczące strefy kontrolowanej nie obowiązują;
- 3) wynikające z przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa:
 - a) nakaz ograniczenia wysokości obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych, w ramach poszczególnych terenów, zgodnie ze wskazanymi na rysunku planu powierzchniami ograniczającymi przeszkody wokół Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta:
 - powierzchnią przejściową pochyłą wyznaczoną liniami wysokościowymi o rzędnych wskazanych na rysunku planu, z krawędzią górną o rzędnej 224 m n.p.m., zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska,
 - powierzchnią poziomą wewnętrzną o rzędnej 224 m n.p.m., zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska,
 - powierzchnią przejściową pochyłą wyznaczoną liniami wysokościowymi o rzędnych wskazanych na rysunku planu, z krawędzią górną o rzędnej 225,4 m n.p.m., zgodnie z zatwierdzonym planem generalnym lotniska,

- powierzchnią poziomą wewnętrzną o rzędnej 225,4 m n.p.m., zgodnie z zatwierdzonym planem generalnym lotniska,
- b) w przypadku, gdy powierzchnie ograniczające przeszkody, o których mowa w lit. a, nakładają się na siebie, wysokość maksymalną obiektów stanowi wartość niższa,
- c) ograniczenie wysokości, o którym stanowi lit. a:
 - obejmuje również kominy, anteny oraz inne urządzenia umieszczane na obiekcie, w tym stanowiące inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
 - nie narusza możliwości uzyskania na podstawie przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa, odstępstwa na powstanie obiektu, którego wysokość przekracza wysokość wyznaczoną przez powierzchnie ograniczające przeszkody,
- d) zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych – na obszarze całego planu,
- e) zakaz hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych – na obszarze całego planu,
- f) cały obszar planu obejmują powierzchnie ograniczające zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN), z wyłączeniami oraz możliwością uzyskania odstępstwa od wymogów dotyczących powierzchni ograniczających zabudowę, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lotnictwa.

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

- 1) obsługę komunikacyjną oraz połączenie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowią tereny:
 - a) drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ,
 - b) drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD;
- 2) dopuszczenie budowy dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu.

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

- 1) wyposażenie terenów w infrastrukturę techniczną w oparciu o istniejące systemy, ich przebudowę i rozbudowę, a także budowę nowych systemów;
- 2) nakaz lokalizacji nowych oraz przebudowywanych i rozbudowywanych przewodów infrastruktury technicznej jako podziemnych, z wyłączeniem napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 110 kV lub wyższym, stacji transformatorowych zlokalizowanych poza przestrzeniami publicznymi oraz elementów infrastruktury technicznej, które jedynie jako nadziemne mogą pełnić swoją funkcję.

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

- 1) podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę – magistrala wodociągowa zlokalizowana we wschodniej części obszaru planu oraz w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KDZ;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków – kolektor VII;
- 3) podstawowy odbiornik wód opadowych i roztopowych – rzeki Jasień i Karolewka;
- 4) podstawowe źródło zaopatrzenia w gaz – gazociąg średniego ciśnienia Dn 63 zlokalizowany w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KDZ;
- 5) podstawowe źródło zaopatrzenia w ciepło – magistrale wody gorącej 2 x Dn 300 zlokalizowane na południowy zachód od obszaru planu;
- 6) podstawowe źródło zaopatrzenia w energię elektryczną – Rejonowy Punkt Zasilania Ruda 110/15 kV.

§ 14. Ustala się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, które stanowią wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające terenu wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonego symbolem 1WS, dla którego przewiduje się:

- 1) remont otwartego koryta rzeki Jasień od połączenia z rzeką Karolewką do północno-wschodnich granic planu;
- 2) regulację rzeki Jasień od ulicy gen. Ignacego Prądzyńskiego do połączenia z rzeką Karolewką.

§ 15. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które stanowią wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające terenu komunikacji drogowej publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDZ i 1KDD.

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

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren infrastruktury technicznej, z wyłączeniem terenów: gazownictwa, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami.

3. W zakresie warunków zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się dopuszczenie realizacji urządzeń wodnych, obiektów mostowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe – teren lasu.

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

- 1) zagospodarowanie terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1ZN** do **2ZN** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni naturalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - b) teren zieleni urządzonej,
 - c) teren usług sportu i rekreacji,
 - d) teren komunikacji pieszej,
 - e) teren komunikacji rowerowej,
 - f) teren infrastruktury technicznej, z wyłączeniem terenów: gazownictwa, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami.

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

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 80%;
- 2) zakaz lokalizacji usług sportu i rekreacji w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią o $p=1\%$ i $p=10\%$, wskazanych na rysunku planu;

- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie działań budowlanych obejmujących:
 - a) remont i przebudowę,
 - b) rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na następujących warunkach:
 - powierzchnia zabudowy budynku – maksimum 520 m²,
 - wysokość zabudowy – maksimum 10,5 m,
 - dachy płaskie,
 - c) rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na następujących warunkach:
 - powierzchnia zabudowy budynku – maksimum 150 m²,
 - wysokość zabudowy – maksimum 10,5 m,
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie,
 - d) rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy gospodarczej i garaży na następujących warunkach:
 - łączna powierzchnia zabudowy budynków – maksimum 50 m²,
 - wysokość zabudowy – maksimum 4,5 m,
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie;
- 5) dopuszczenie, o którym mowa w pkt. 4, nie dotyczy budynków oraz części budynków położonych w granicach zasięgu morfologicznego dolin rzek Jasienia i Karolewki, oznaczonej na rysunku planu, dla których dopuszcza się wyłącznie remont i przebudowę.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 1 000 m²;
- 2) szerokości frontu działki wzdłuż pasa drogowego – minimum 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 20. 1. Dla terenów komunikacji drogowej publicznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ i 1KDD obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) 1KDZ – teren drogi zbiorczej,
 - b) 1KDD – teren drogi dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren infrastruktury technicznej.

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

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ:
 - a) klasę Z – zbiorcza,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 19,4 m do 23,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD:
 - a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających 15,6 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Podane szerokości w liniach rozgraniczających nie obejmują lokalnych poszerzeń i narożnych ściąg linii rozgraniczających przy łukach drogi i skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

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

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

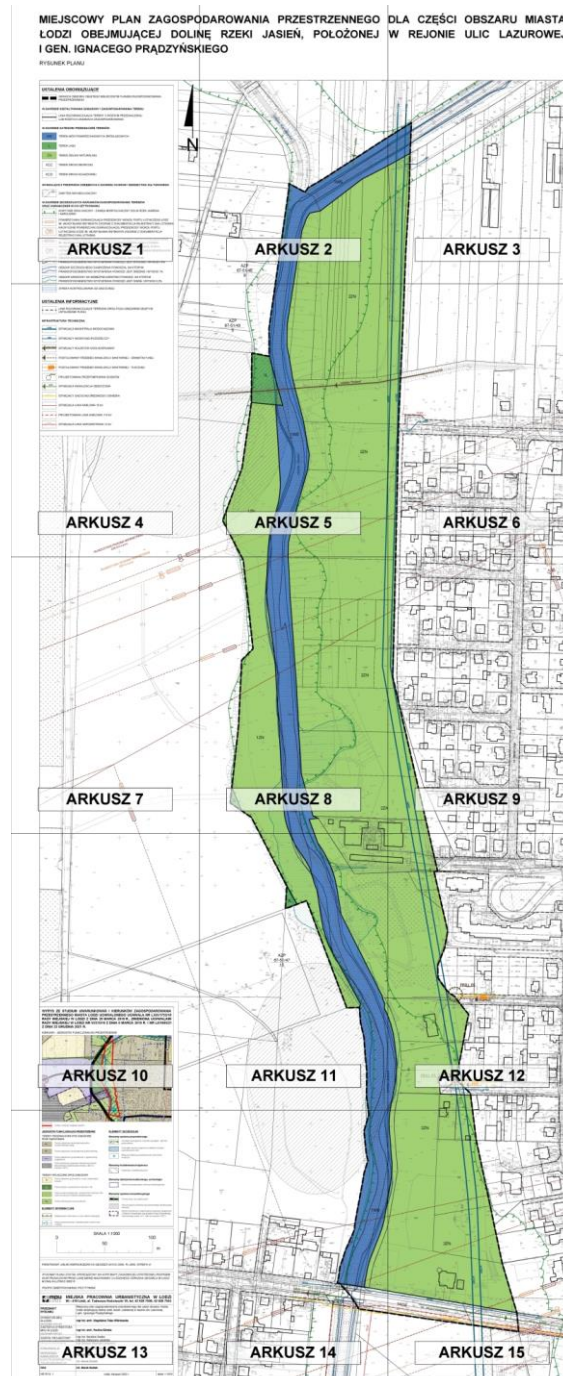
§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

wz. Przewodniczącego
Rady Miejskiej w Łodzi
Wiceprzewodniczący Rady

Bartosz Domaszewicz

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr LXXIII/2194/23
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 15 marca 2023 r.

ARKUSZ ZBIORCZY




ARKUSZ 1


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA ŁÓDZI OBEJMUJĄCEJ DOLINĘ I GEN. IGNACEGO PRĄDZYŃSKA

RYSUNEK PLANU

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

 LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

W ZAKRESIE KATEGORII PRZEZNACZEŃ TERENÓW

 **WS** TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH

 **L** TEREN LASU

 **ZN** TEREN ZIELENI NATURALNEJ

 **KDZ** TEREN DROGI ZBIORCZEJ



 **KDD** TEREN DROGI DOJAZDOWEJ



WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH Z ZAKRESU OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

 **ZAP 8741/SL 9** ZABYTEK ARCHEOLOGICZNY

W ZAKRESIE SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZEŃ W ICH UŻYTKOWANIU

 KORYTARZ EKOLOGICZNY - ZASIĘG MORFOLOGICZNY DOLIN RZEK JASIEŃ I KAROLEWKI

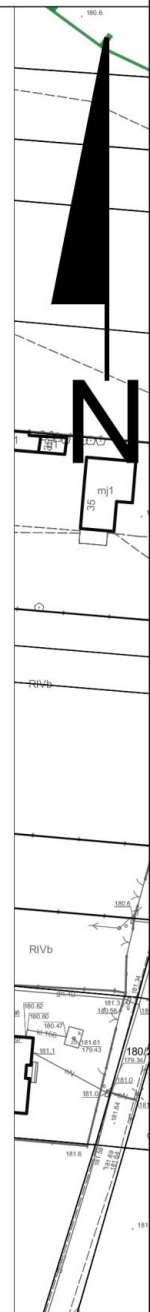
 **226 m.n.p.m.** POWIERZCHNIA OGRANICZAJĄCA PRZESZKODY WOKÓŁ PORTU LOTNICZEGO ŁÓDŹ IM. WŁADYSŁAWA REYMONTA ZGODNIE Z DOKUMENTACJĄ REJESTRACYJNĄ LOTNISKA
 **1:7** NACHYLENIE POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCEJ PRZESZKODY WOKÓŁ PORTU LOTNICZEGO ŁÓDŹ IM. WŁADYSŁAWA REYMONTA ZGODNIE Z DOKUMENTACJĄ REJESTRACYJNĄ LOTNISKA

 **225,4 m.n.p.m.** POWIERZCHNIA OGRANICZAJĄCA PRZESZKODY WOKÓŁ PORTU LOTNICZEGO ŁÓDŹ IM. WŁADYSŁAWA REYMONTA ZGODNIE Z PLANEM GENERALNYM LOTNISKA
 **1:7** NACHYLENIE POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCEJ PRZESZKODY WOKÓŁ PORTU LOTNICZEGO ŁÓDŹ IM. WŁADYSŁAWA REYMONTA ZGODNIE Z PLANEM GENERALNYM LOTNISKA

 OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOSI 10%

 OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI 1%

 OBSZAR NARAŻONY NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOSI 0,2%



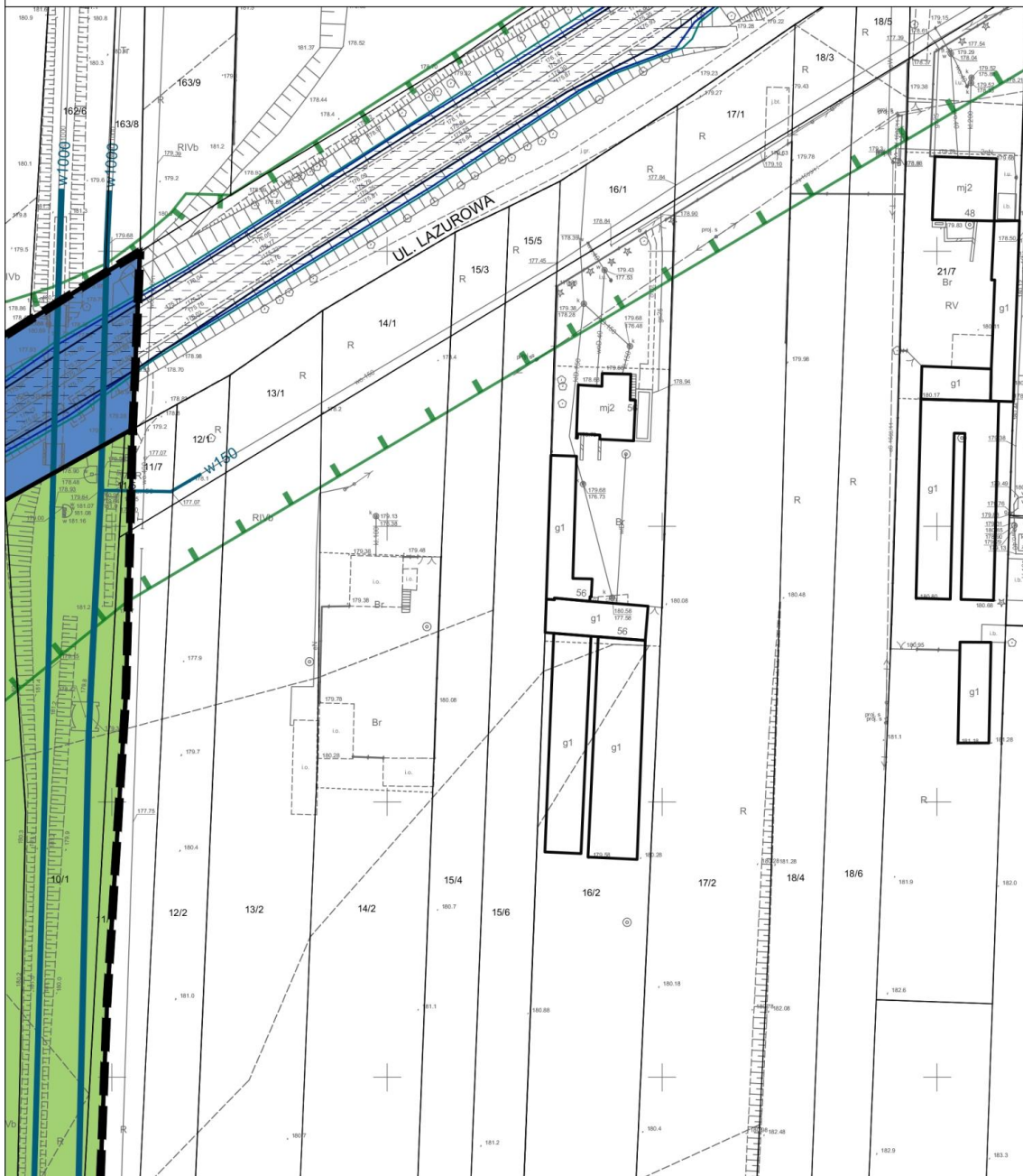
ARKUSZ 2

ODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NĘ RZEKI JASIEŃ, POŁOŻONEJ KIEGO

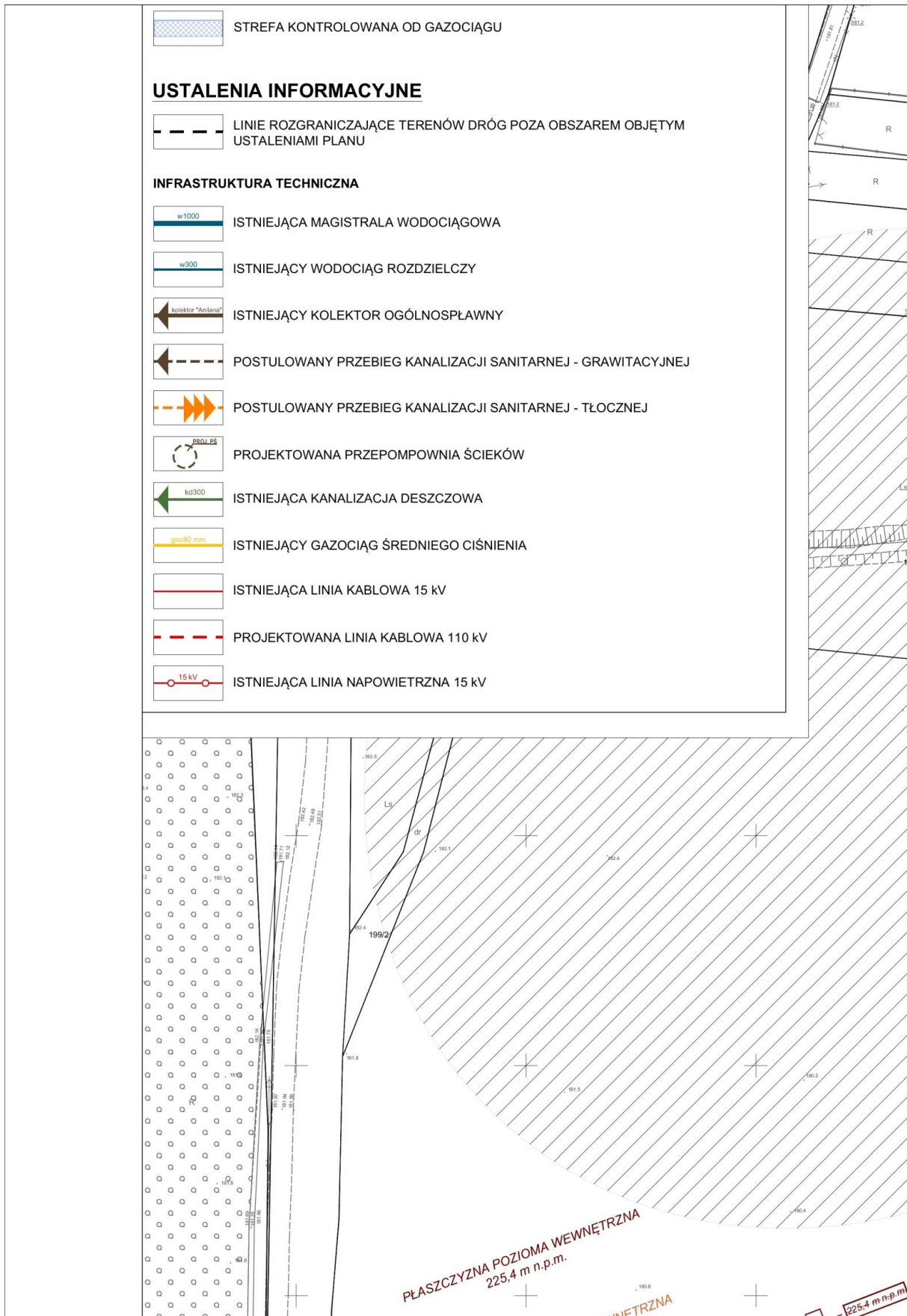


ARKUSZ 3

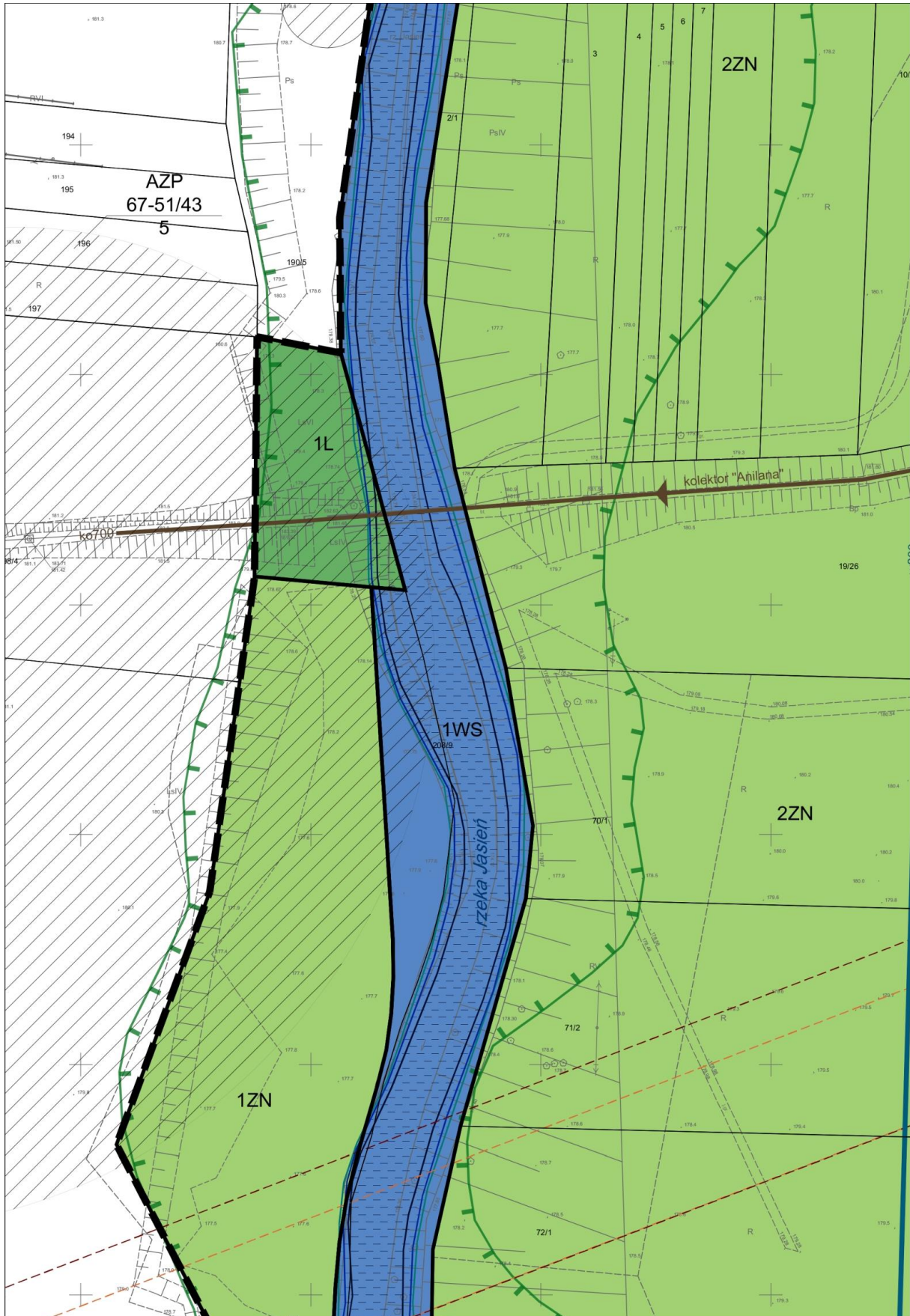
DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA W REJONIE ULIC LAZUROWEJ



ARKUSZ 4



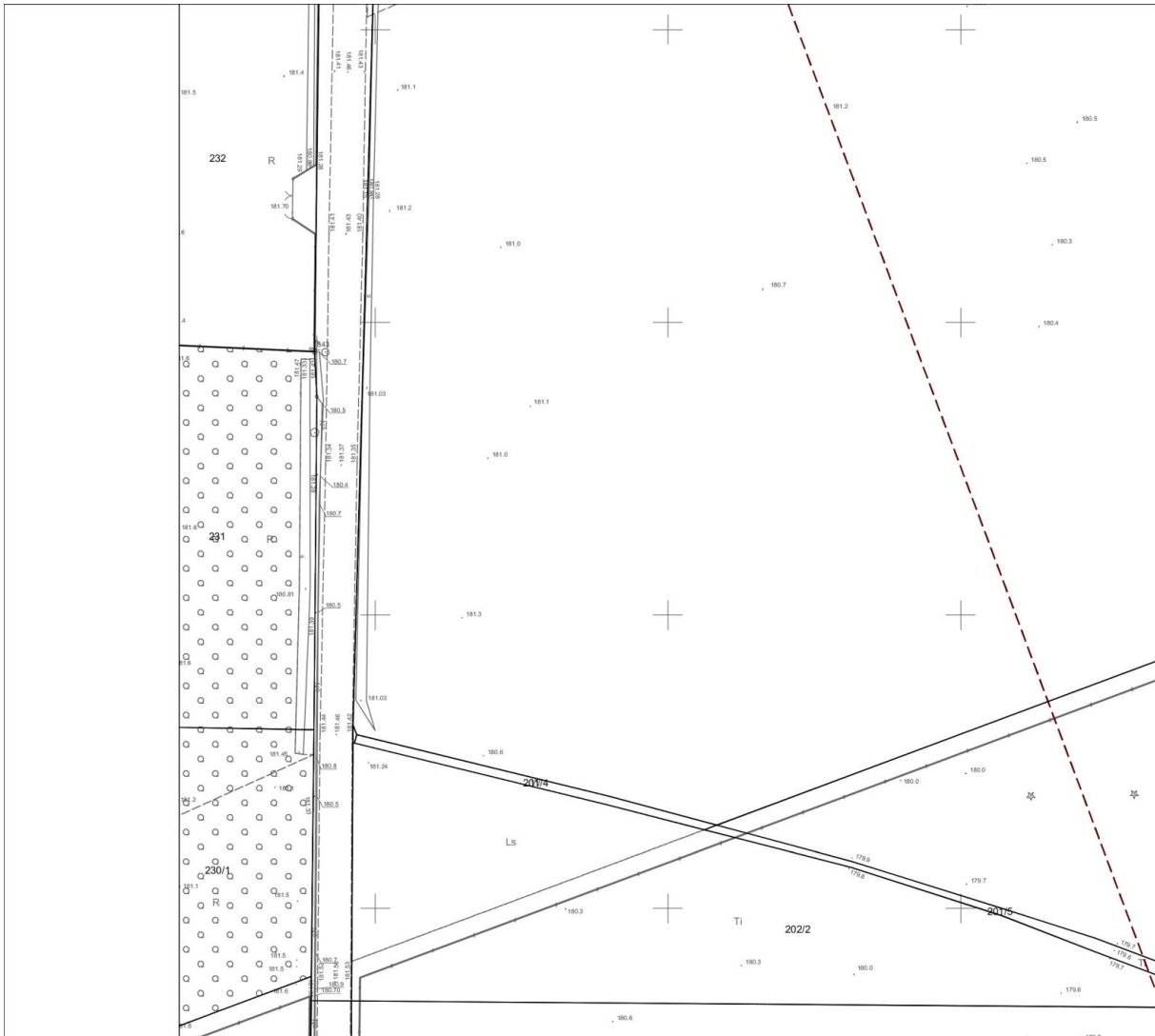
ARKUSZ 5



ARKUSZ 9

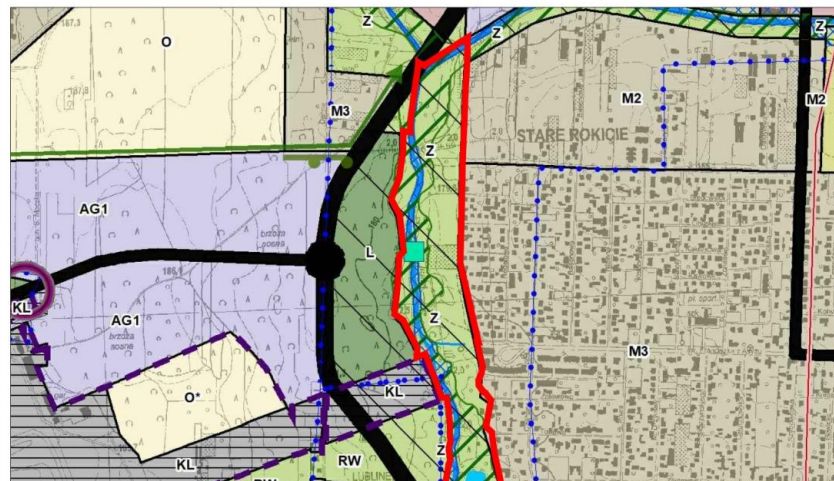


ARKUSZ 10

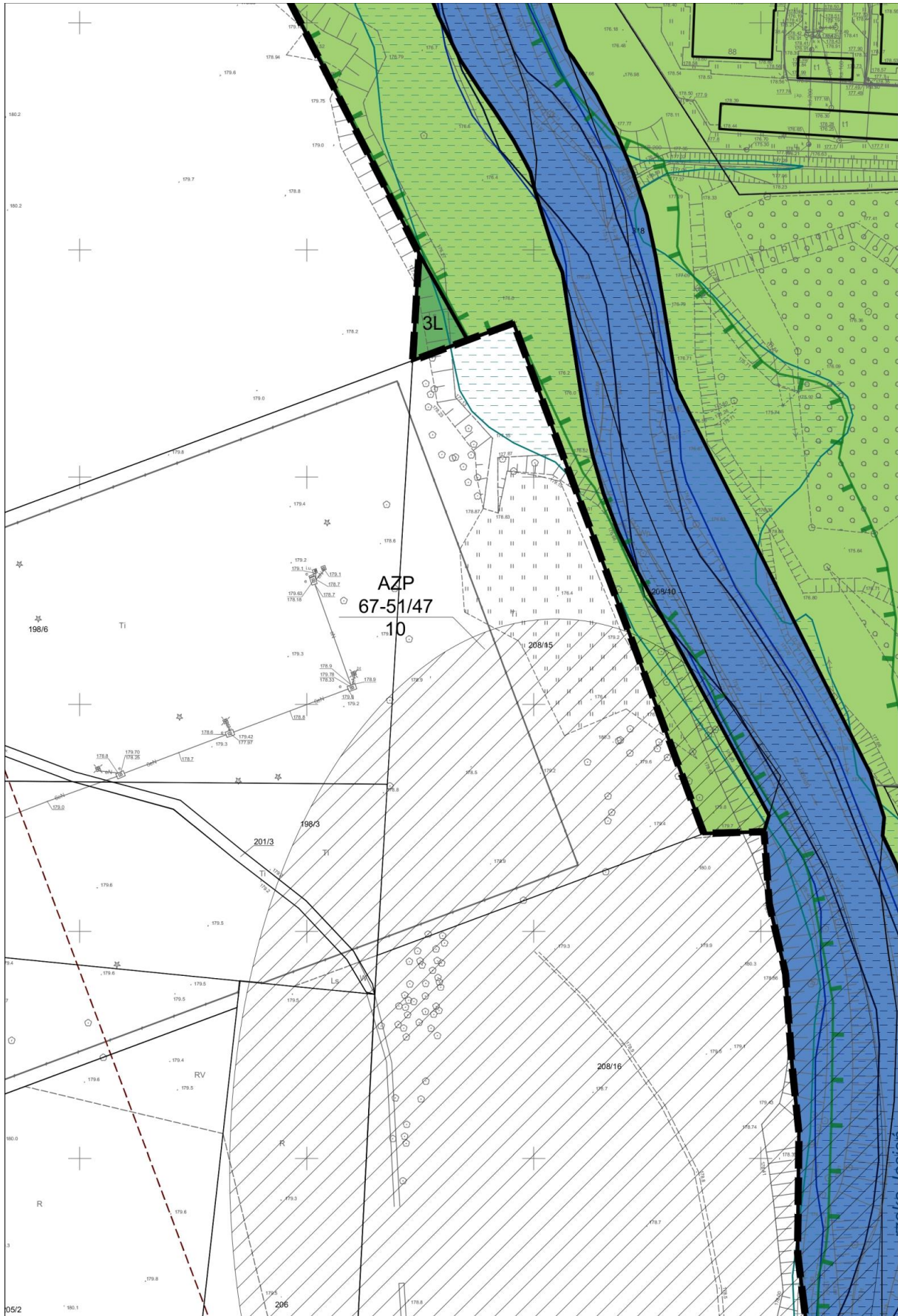


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁÓDZI UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR LXIX/1753/18 RADY MIEJSKIEJ W ŁÓDZI Z DNIA 28 MARCA 2018 R., ZMIENIONĄ UCHWAŁAMI RADY MIEJSKIEJ W ŁÓDZI NR VI/215/19 Z DNIA 6 MARCA 2019 R. I NR LII/1605/21 Z DNIA 22 GRUDNIA 2021 R.

KIERUNKI - JEDNOSTKI FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE



ARKUSZ 11



ARKUSZ 12



ARKUSZ 13



Granice obszaru objętego planem

JEDNOSTKI FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE

TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ
Strefa Ogólnomiejaska

- M2** Tereny zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej niskiej
- M3** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- AG1** Tereny aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości
- KL** Teren lotniska (w granicach lotniska wg zmiany dokumentacji rejestracyjnej lotniska, stan na czerwiec 2017)

TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

- O** Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo
- L** Tereny lasów o powierzchni minimum 3 ha
- Z** Tereny zieleni urządzonej o powierzchni minimum 3ha i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej
- RW** Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe

ELEMENTY INFORMACYJNE

- Strefa pasów ochronnych, w tym zieleni izolacyjnej
- Wody powierzchniowe, skanalizowane odcinki rzek i cieków

ELEMENTY SZCZEGÓLNE

Elementy systemu przyrodniczego

- Korytarze ekologiczne i kierunki powiązań - łączniki przyrodnicze
- Pozostałe obszary zagrożone zalaniem wodami powodziowymi rzek
- Miejsca lokalizacji projektowanych zbiorników wodnych

Elementy kształtowania krajobrazu

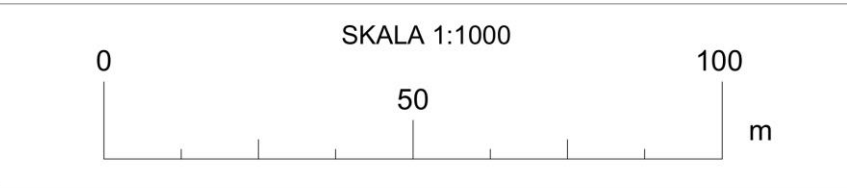
- Krajobrazy charakterystyczne

Elementy dziedzictwa kulturowego, archeologia

- Strefy konserwatorskiej ochrony archeologicznej

Elementy systemu komunikacyjnego

- Tereny dróg i ulic publicznych
- Obecna granica lotniska (wg dokumentacji rejestracyjnej lotniska)
- Granica lotniska po zrealizowaniu inwestycji związanych z Planem Generalnym (wg projektu Planu Generalnego opiniowanego przez ULC, stan na czerwiec 2017)



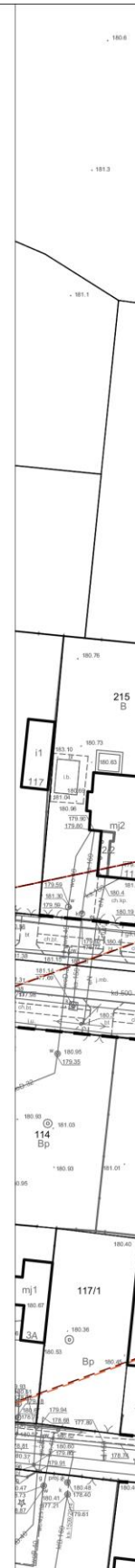
PAŃSTWOWY UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH GEODEZYJNYCH 2000, PL-2000, STREFA VI

RYSUNEK PLANU ZOSTAŁ SPORZĄDZONY NA KOPII MAPY ZASADNICZEJ OPATRZONEJ PODPISEM ELEKTRONICZNYM PRZEZ LIDIĘ MARIĘ WACHOWIEC Z ŁÓDZKIEGO OŚRODKA GEODEZJI W ŁODZI W DNIU 8 LUTEGO 2022 R.

PODPIS ZWERYFIKOWANO POZYTYWNIIE

mpu **MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA W ŁODZI**
90 - 418 Łódź, al. Tadeusza Kościuszki 19, tel. 42 628 7500, 42 628 7503

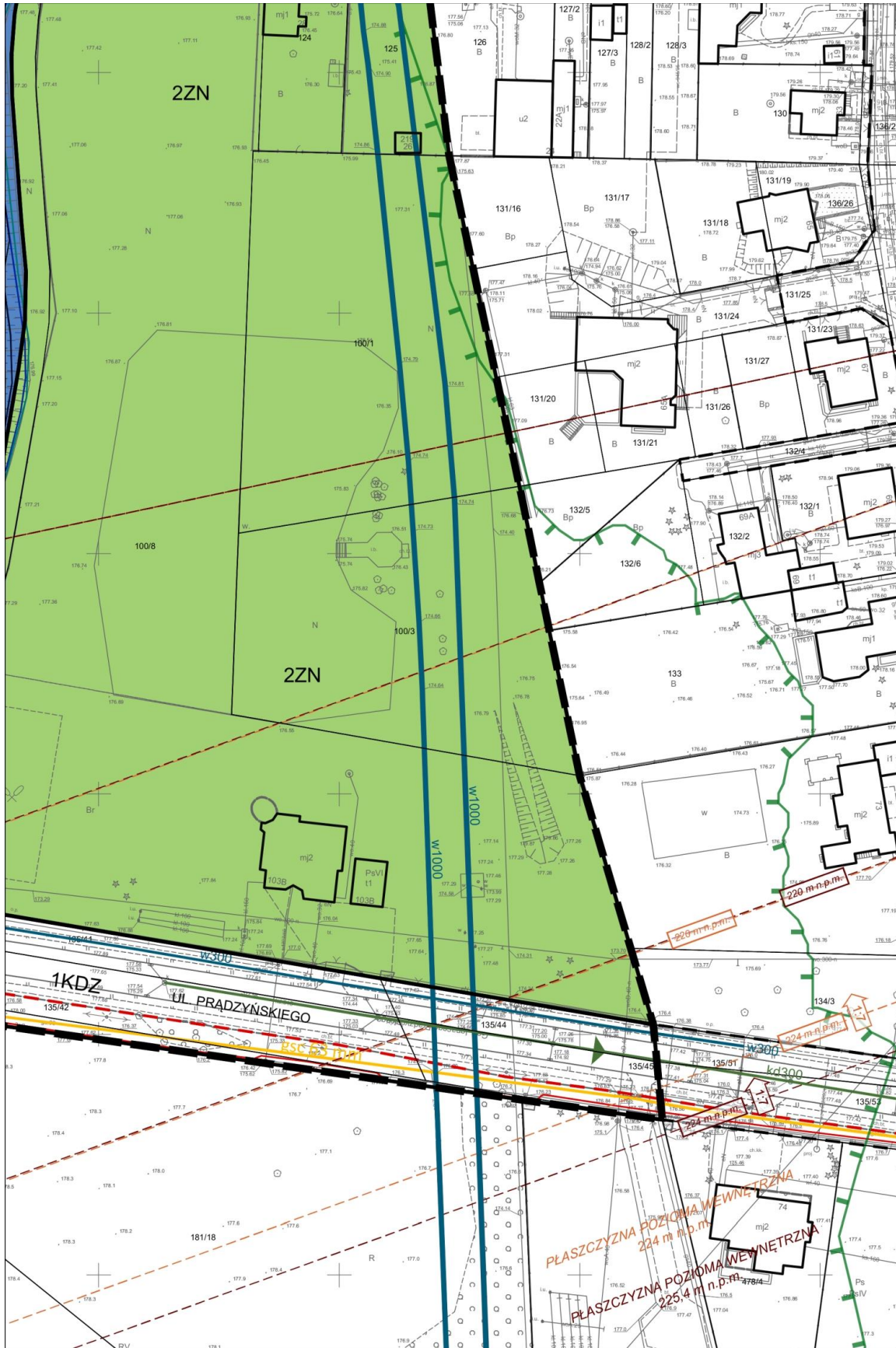
PRZEDMIOT RYSUNKU	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Jasioń, położonej w rejonie ulic Lazurowej i gen. Ignacego Prądzyńskiego
DYREKTOR MPU W ŁODZI NADZÓR MERYTORYCZNY	mgr inż. arch. Magdalena Talar-Wiśniewska
ZASTĘPCA DYREKTORA MPU W ŁODZI NADZÓR MERYTORYCZNY	mgr inż. arch. Paulina Górską
ZESPÓŁ PROJEKTOWY UKŁAD FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNY, ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE	mgr inż. Karolina Godos mgr inż. Katarzyna Jarzecka mgr Barbara Wysmyk-Lamprecht
KOMUNIKACJA	mgr inż. Marek Gruchała
WODOCIĄGI, KANALIZACJA	mgr inż. Monika Meckier
ELEKTROENERGETYKA, TELEKOMUNIKACJA	inż. Marek Bubiak
GAZ	inż. Marek Bubiak
NR RYS. 1	Łódź, listopad 2022 r. skala 1:1000



ARKUSZ 14



ARKUSZ 15



USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

W ZAKRESIE KATEGORII PRZEZNACZEŃ TERENÓW

TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH



TEREN LASU



TEREN ZIELENI NATURALNEJ



TEREN DROGI ZBIORCZEJ



TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH Z ZAKRESU OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

ZABYTEK ARCHEOLOGICZNY

W ZAKRESIE SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZEŃ W ICH UŻYTKOWANIU

KORYTARZ EKOLOGICZNY - ZASIĘG MORFOLOGICZNY DOLIN RZEK JASIEŃ I KAROLEWKI

POWIERZCHNIA OGRANICZAJĄCA PRZESZKODY WOKÓŁ PORTU LOTNICZEGO ŁÓDŹ IM. WŁADYSŁAWA REYMONTA ZGODNIE Z DOKUMENTACJĄ REJESTRACYJNĄ LOTNISKA
NACHYLENIE POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCEJ PRZESZKODY WOKÓŁ PORTU LOTNICZEGO ŁÓDŹ IM. WŁADYSŁAWA REYMONTA ZGODNIE Z DOKUMENTACJĄ REJESTRACYJNĄ LOTNISKAPOWIERZCHNIA OGRANICZAJĄCA PRZESZKODY WOKÓŁ PORTU LOTNICZEGO ŁÓDŹ IM. WŁADYSŁAWA REYMONTA ZGODNIE Z PLANEM GENERALNYM LOTNISKA
NACHYLENIE POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCEJ PRZESZKODY WOKÓŁ PORTU LOTNICZEGO ŁÓDŹ IM. WŁADYSŁAWA REYMONTA ZGODNIE Z PLANEM GENERALNYM LOTNISKA














OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOSI 10%



OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI 1%



OBSZAR NARAŻONY NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOSI 0,2%

	STREFA KONTROLOWANA OD GAZOCIĄGU
USTALENIA INFORMACYJNE	
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENÓW DRÓG POZA OBSZAREM OBJĘTYM USTALENIAMI PLANU
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	
	ISTNIEJĄCA MAGISTRALA WODOCIĄGOWA
	ISTNIEJĄCY WODOCIĄG ROZDZIELCZY
	ISTNIEJĄCY KOLEKTOR OGÓLNOŚPLAWNY
	POSTULOWANY PRZEBIEG KANALIZACJI SANITARNEJ - GRAWITACYJNEJ
	POSTULOWANY PRZEBIEG KANALIZACJI SANITARNEJ - TŁOCZNEJ
	PROJEKTOWANA PRZEPOMPOWNIĄ ŚCIEKÓW
	ISTNIEJĄCA KANALIZACJA DESZCZOWA
	ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
	ISTNIEJĄCA LINIA KABLOWA 15 kV
	PROJEKTOWANA LINIA KABLOWA 110 kV
	ISTNIEJĄCA LINIA NAPOWIETRZNA 15 kV

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr LXXIII/2194/23
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 15 marca 2023 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Jasień, położonej w rejonie ulic Lazurkowej i gen. Ignacego Prądzyńskiego został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 27 września 2022 r. do 18 października 2022 r.

W terminie wyznaczonym do wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 2 listopada 2022 r. wpłynęło 8 uwag. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 145/2023 z dnia 24 stycznia 2023 r. rozpatrzył uwagi. W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Łodzi, Rada Miejska w Łodzi postanowiła przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Uwaga nr 1

- wpłynęła 17 października 2022 r.,
- dotyczy działki nr 77, w obrębie G-8.

Uwaga dotyczy:

wyjaśnienia, cytując: „w jaki sposób projektowany mpzp zapewni dla działki G8-77 swobodne z niej korzystanie, a w szczególności: dostęp, dojazd czy np. poprowadzenie instalacji wod-kan., energetycznej itp. (np. dla realizacji inwestycji dozwolonej na terenie zieleni naturalnej)”.

Składający uwagę dodaje, cytując: „w odpowiedzi proszę uwzględnić fakt, że pismem UMŁ z dnia 26.07.2021 r. (...) odmówiono służebności gruntowej po działce G8-79/2 (prawnie ustanowionemu pełnomocnikowi działającemu w imieniu wszystkich współwłaścicieli działki G8-77 – firmie „Golden Lion”.

Do uwagi dołączono skan pisma Urzędu Miasta Łodzi z dnia 26.07.2021 r.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

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 przy sporządzaniu planów miejscowych, jednocześnie art. 15 ust. 1 mówi, iż prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do obszaru objętego planem. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. większość obszaru objętego projektem planu miejscowego wskazana została jako „Tereny zieleni urządzonej o powierzchni minimum 3 ha i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej” – symbol Z. Zgodnie z ustaleniami Studium tereny objęte projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Jasień, położonej w rejonie ulic Lazurkowej i gen. Ignacego Prądzyńskiego w całości pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy.

Działka o numerze ewidencyjnym 77, w obrębie G-8 została w projekcie planu oznaczona symbolem 2ZN – tereny zieleni naturalnej. W ramach terenu 2ZN jako przeznaczenie uzupełniające wskazano m.in.: teren zieleni urządzonej, teren usług sportu i rekreacji oraz teren infrastruktury technicznej.

Projekt planu zapewnia możliwość dostępu do nieruchomości m.in. poprzez dopuszczenie budowy dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, służących obsłudze komunikacyjnej. W przypadku realizacji infrastruktury technicznej projekt planu zapewnia możliwość wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną w oparciu o istniejące systemy, ich przebudowę i rozbudowę, a także budowę nowych systemów.

Projekt planu miejscowego nie rozstrzyga o możliwości uzyskania służebności gruntowej.

Uwaga nr 2

- wpłynęła 28 października 2022 r.,
- dotyczy wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

Uwaga dotyczy:

cytuję: „ponieważ mpzp zakłada, że jego celem jest ochrona doliny rzeki Jasień, wnoszę o wykreślenie z tego planu wszystkich działek, które posiadają gleby pochodzenia mineralnego. Powszechnie wiadomo, że gleby w dolinach rzecznych są pochodzenia organicznego. Uważam więc, że działki te umiejscowione są poza doliną rzeczna i nie wpływają one bezpośrednio na samą rzekę”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

W obowiązujących przepisach prawa brak jest wytycznych do wyznaczania granic przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku przedmiotowego projektu planu wytyczną do wyznaczenia obszaru opracowania projektu planu stały się granice wskazanej w dokumencie Studium jednostki funkcjonalno-przestrzennej o symbolu Z – „Tereny zieleni urządzonej o powierzchni minimum 3 ha i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej”, która obejmuje swym zasięgiem zarówno dolinę rzeki Jasień, jak i przylegające użytki rolne. Ewentualne wyłączenie z granic opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazanych w uwadze działek nie jest uzasadnione przestrzennie – stanowią one integralną część jednej jednostki funkcjonalno-przestrzennej wyznaczonej w obowiązującym Studium.

Ponadto jednym z celów projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Jasień, położonej w rejonie ulic Lazurowej i gen. Ignacego Prądzyńskiego jest ochrona walorów krajobrazowych dolin rzek Jasienia i Karolewki wraz z ich otoczeniem, jako terenów współtworzących system ekologiczny Miasta. Wyznaczając granice obszaru objętego projektem planu sugerowano się potrzebą objęcia ochroną niezabudowanej części doliny rzeki Jasień, pełniącej ważną rolę w systemie przyrodniczym Miasta przed narastającymi niekontrolowanymi procesami urbanizacji. Wskazanie to stanowi realizację podjętej w Studium polityki planistycznej dla ww. obszaru.

Projekt planu został sporządzony na podstawie uchwały Nr LIV/1634/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 19 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Jasień, położonej w rejonie ulic Lazurowej i gen. Ignacego Prądzyńskiego, w której to uchwale zostały określone granice obszaru objętego planem. Zmiana granic opracowania wymagałaby przerwania prac nad projektem i przystąpienia do nowego projektu planu na podstawie nowej uchwały. Opracowywanie projektu planu dla obszaru Miasta z wyłączeniem kilku nieruchomości, dla których nie ma jednocześnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, skutkowałoby pozostawieniem tych nieruchomości bez określonego przeznaczenia i sposobu zagospodarowania.

Ponadto uwaga w zakresie postulowanego wyłączenia wskazanych w uwadze działek z granic przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu nie może być uwzględniona ze względów formalnych, gdyż nie dotyczy zakresu ustaleń projektu planu. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi do projektu planu może wnieść każdy, kto „kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu”. Uwaga nie odnosi się do zakresu ustaleń projektu planu, lecz do procedury planistycznej.

Uwaga nr 3

- wpłynęła 28 października 2022 r.,
- dotyczy wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

Uwaga dotyczy:

cytuję: „proszę o wyjaśnienie, kto będzie zajmował się bieżącą pielęgnacją zieleni i zadba o bezpieczeństwo związane z roślinnością wysoką znajdującą się na terenie po wprowadzeniu mpzp”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Wskazanie jednostek odpowiedzialnych za pielęgnację zieleni wykracza poza ustawowo określony zakres ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotem planu, zgodnie art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z jego uchwałą inicjującą, jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz realizowaną polityką przestrzenną Miasta określoną w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.

Uwaga w zakresie postulowanego „wyjaśnienia, kto będzie zajmował się bieżącą pielęgnacją zieleni (...)” nie może być uwzględniona ze względów formalnych, gdyż nie dotyczy zakresu ustaleń projektu planu. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi do projektu planu może wnieść każdy, kto „kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu”. Uwaga nie odnosi się do zakresu ustaleń projektu planu, lecz do odrębnych zagadnień.

Uwaga nr 4

- wpłynęła 28 października 2022 r.,
- dotyczy wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

Uwaga dotyczy:

cytuję: „My – niżej podpisani obywatele miasta Łodzi – posiadający swoje własnościowe działki w tej części Rokicia Starego, której zachodnią granicę stanowi rzeka Jasień i która zawarta jest między ulicami Lazurową i gen. Prądzyńskiego, wyrażamy niniejszym pismem stanowczy sprzeciw wobec zamiarów zagospodarowania tego obszaru przez władze Miasta, zawarte w przystąpieniu nr 284 z dnia 19.01.2022 r. - uchwałą Nr LIX/1634/22. Projekt ten – co do jego celów społecznych i przewidzianego miejsca realizacji – postrzegamy jako całkowicie chybiony i niepotrzebny w tym miejscu, a także w widoczny sposób spreczny z interesem ludzi, którzy mają być nim dotknięci. Narusza on nasze podstawowe obywatelskie prawo – to jest prawo własności i swobodę zarządzania tym prawem.

Brak wyraźnego sygnału i skutecznego powiadomienia właścicieli terenu ze strony władz Miasta przy planowaniu tego projektu i niezaproszenie do rozmów konsultacyjnych we właściwym czasie i formie pisemnej w tak ważnej dla nas sprawie, konkretnej i znanej Miastu grupy obywateli, kojarzy się boleśnie z arogancją władzy z czasów PRL-u. Wyjaśniamy, że w większości jesteśmy ludźmi w podeszłym wieku i nie wszyscy z nas mają dostęp do Internetu i nie każdy ma umiejętności korzystania z niego, a poza tym nie jest on obowiązkowy, bezpłatny i ogólnie dostępny – stąd nasza ocena, że taki sposób komunikowania się władz Miasta z ludźmi jest niewystarczający i wręcz nieprzyjazny. Pozostaje mieć nadzieję, że nie jest to celowe działanie mające ograniczyć w skuteczny sposób wyrażenia swoich opinii przez zainteresowanych właścicieli terenów.

Przypomnieć również chcemy, że jako właściciele działek położonych we wspomnianym wcześniej obszarze, już raz wykonaliśmy znaczącą ofiarę na rzecz miasta Łodzi. Przez nasze działki, wzdłuż ich wschodniej granicy przebiega magistrala wodna łącząca Sulejów z Łodzią. Istnienie tej magistrali – co do budowy, której nikt z właścicieli działek ani dawniej ani obecnie nie wnosił zastrzeżeń uznając ją za ważny społecznie cel – znacznie obniżyło wartość użytkową, a także materialną naszych działek. Nadmieniamy, że

miasto Łódź nie zrekompensowało właścicielom w żaden sposób tego stanu rzeczy uchylając się od prawnego obowiązku zapłaty stosownej należności za istniejącą służebność gruntową na rzecz Miasta. W obecnej chwili jesteśmy na etapie rozpatrywania wystąpienia z pozwem zbiorowym o odszkodowanie należne od ŁSI, która podlega władzą Miasta, z tytułu bezumownego korzystania z naszych terenów.

Teraz władze miasta Łodzi chcą nas „uszcześliwić” dodatkowo przeznaczając, bez naszej zgody, nasze działki na cele, których nie pragniemy i nie akceptujemy. Właściciele terenów na wschodnim brzegu rzeki Jasień sami doskonale wiedzą, co jest im potrzebne do szczęścia i nie potrzebują do tego żadnych pomocników. Pragniemy realizować na tym terenie i w swoim zakresie formy budownictwa jednorodzinnego, które będzie uwarunkowane z już istniejącą zabudową tego obszaru i będzie wręcz estetycznym dopełnieniem tej przestrzeni. Na pewno nie zabraknie też zieleni, o którą – bez kosztów Miasta – zadba każdy z nas.

„Porządkowanie” doliny rzeki Jasień zapoczątkowała realizacja dwóch bloków wielorodzinnych posadowionych dwa lata wcześniej na przedłużeniu linii wyznaczonej przez ulicę św. Franciszka. Uważamy, że zapisy w projekcie planu mówiące o otwartym krajobrazie doliny rzeki Jasień, jeśli chce się zauważyć istnienie zabudowy wielorodzinnej w południowej części opisywanego obszaru oraz w jego północnej części wału ziemnego z instalacją kanalizacyjną biegnącego wzdłuż ulicy Pustynnej, są więc czystym przekłamaniem i rodzi pytanie, jaki to jest teren otwarty? Przy czym zauważyć należy, że stan techniczny tej kanalizacji jest skandaliczny, zanieczyszcza swymi wyciekami tak rzekę Jasień, jak i tereny ,przez które on przebiega. I tym problemem widocznym gołym okiem od wielu lat Miasto powinno się zająć w pierwszej kolejności.

Poza tym sama rzeka Jasień wymaga gruntownej przebudowy i ponownego uregulowania. Obraz zaniedbań Miasta budzi zdziwienie i słuszny niepokój o bezpieczeństwo terenów znajdujących się w sąsiedztwie. Zamysł budowy zbiornika retencyjnego na obszarze zawartym w projekcie jest dowodem braku logiki i konsekwencji w planowaniu takich inwestycji. Skoro pozwolono w latach wcześniejszych na zasypanie naturalnych zagłębień terenowych w dolinie rzeki i wydano zezwolenia budowlane na ich zagospodarowanie. W obecnej chwili władze Miasta próbują te rażące błędy w planowaniu załatwić kosztem naszych terenów.

Władzom Miasta podpowiedzieć chcemy, że na urządzenie terenów zielonych w dolinie rz. Jasień idealnie nadają się tereny na zachodnim brzegu tej rzeki zawarte między Jasieniem, a ul. Denną. Istniejący tu las podmiejski – po jego fizycznym uporządkowaniu – doskonale nadawałby się na cele przedstawiane w projekcie urządzenia tu terenów zielonych pod warunkiem, że zabroni się dewastacyjnej wycinki, która odbywa się w obecnej chwili. Rodzi się również pytanie, dlaczego strefa przewidziana w projekcie po zachodniej stronie rzeki jest tak nikła, a po jej wschodniej, tak obszerna i czym to jest spowodowane?

Zaplanowana budowa zieleńców, ścieżek i ławeczek w związku z naszym stanowczym sprzeciwem, najmniej jest potrzebna, a wręcz niemożliwa w obszarze planowanego projektu po wschodniej stronie rzeki na naszych prywatnych terenach. Część z nich jest ogrodzona, a właściciele innych się do tego przymierzają. Wyrażamy nasze zdecydowane nie dla zamiarów władz. Do szanownej Rady Miasta Łodzi apelujemy o mądrą i przyzwoitą postawę wobec obywateli Miasta, która pozwoli uszanować nasze święte prawo własności i zapobiegnie realizacji projektu wyraźnie chybionego”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

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 przy sporządzaniu planów miejscowych, jednocześnie art. 15 ust. 1 mówi, iż prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do obszaru objętego planem. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. większość obszaru objętego projektem planu miejscowego wskazana została jako „Tereny zieleni urządzonej o powierzchni minimum 3 ha i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej” – symbol Z. Wyznaczenie w przedmiotowym obszarze w projekcie planu miejscowego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej byłoby niezgodne z obowiązującym Studium, którego celem w jednostce o symbolu Z jest m.in. zachowanie istniejących elementów systemu przyrodniczego, poprawa jakości zamieszkania w terenach sąsiednich oraz poprawa warunków klimatycznych Miasta. Dodatkowo

Studium wskazuje na obszarze objętym przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego granice krajobrazów charakterystycznych. Ustalenia projektu planu, zgodnie ze wskazaniem dokumentu Studium, zachowują ciągłość i spójność przestrzenną krajobrazu otwartego dolin rzek Jasienia i Karolewki, jako krajobrazu z zakazem realizacji nowej zabudowy. Należy podkreślić, że przyjęta jednolita polityka przestrzenna na przedmiotowym obszarze od lat znajduje odzwierciedlenie w kolejnych dokumentach planistycznych.

Obszar objęty projektem miejscowego planu położony jest na terenach o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych oraz w zasięgu korytarza ekologicznego, wyznaczonego wzdłuż doliny rzeki Jasień i stanowi ważny element systemu ekologicznego Miasta. Ponadto projekt planu wyznacza, zgodnie z dokumentem Studium, granicę korytarza ekologicznego – zasięgu morfologicznego dolin rzek Jasienia i Karolewki.

Należy wyjaśnić, że zainicjowane w ostatnich latach w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, w granicach przystąpienia do sporządzenia planu procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustaleniami obowiązującego Studium. Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakłada ochronę terenów dolin rzek Jasienia i Karolewki oraz towarzyszącej zieleni naturalnej.

Należy zauważyć, że zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określającym kolejne etapy procedury planistycznej wszyscy zainteresowani, w tym właściciele poszczególnych nieruchomości mieli możliwość wzięcia udziału w procedurze sporządzania przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Informacje o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu oraz terminie zbierania wniosków, a także o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, terminie dyskusji publicznej i terminie zbierania uwag pojawiły się w formie ogłoszeń zamieszczonych w prasie miejscowej oraz obwieszczeń zamieszczonych na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Łodzi oraz Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, a także na jej stronie internetowej. Z przepisów prawa powszechnie obowiązującego nie wynika wymóg indywidualnego informowania o procedurze sporządzania ww. dokumentu każdego właściciela nieruchomości zlokalizowanej w granicach obszaru objętego projektem planu. W okresie składania wniosków do projektu planu tj. od 14 lutego 2022 r. do 8 marca 2022 r. nie wpłynął żaden wniosek. Ponadto w okresie od 27 września 2022 r. do 18 października 2022 r. w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu była możliwość bezpośredniej rozmowy z projektantem projektu planu i zapoznania się z ww. dokumentem.

Zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 4b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu uwzględnia wskazania dokumentów wyższego rzędu, tj. wskazuje granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa. W zakresie przebudowy i regulacji koryta rzeki Jasień projekt planu wskazuje, że granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, stanowią wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające terenu wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonego symbolem 1WS, „dla którego przewiduje się remont otwartego koryta rzeki Jasień od połączenia z rzeką Karolewką do północno-wschodnich granic planu oraz regulację rzeki Jasień od ulicy gen. Ignacego Prądzyńskiego do połączenia z rzeką Karolewką”.

Dokument Studium wskazuje na przebiegającym w granicach projektu planu odcinku rzeki Jasień miejsce lokalizacji projektowanego zbiornika wodnego. Jest to projektowany zbiornik retencyjny wskazany zgodnie z „Wojewódzkim Programem Małej Retencji”. Projekt planu nie wyznacza dokładnej lokalizacji oraz granic ww. zbiornika, ale uwzględnia możliwość jego realizacji poprzez przeznaczenie obszaru pod tereny zieleni naturalnej z zakazem nowej zabudowy.

W zakresie wspomnianej w treści uwagi strefy niebudowlanej od rzeki Jasień należy wyjaśnić, że zarówno wschodnia, jak i zachodnia granica projektu planu opiera się na przeważającej długości o wyznaczoną w Studium granicę jednostki funkcjonalno-przestrzennej „Tereny zieleni urządzonej o powierzchni minimum 3 ha i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej” – symbol Z. Warto zaznaczyć, że zachodnia granica obszaru opracowania sąsiaduje z terenami oznaczonymi w Studium jako jednostka L – „Tereny lasów o powierzchni minimum 3 ha” oraz jednostka Z – „Tereny zieleni urządzonej o powierzchni minimum 3 ha i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej”, tj. terenami wyłączonymi spod zabudowy.

Wspomniana w uwadze możliwość realizacji terenów rekreacyjnych, stanowi przeznaczenie uzupełniające terenów ZN. Projekt planu jako przeznaczenie podstawowe terenu 2ZN (po wschodniej stronie rzeki Jasień) wskazuje tereny zieleni naturalnej. Natomiast zgodnie z dokumentem Studium umożliwia również realizację

terenów rekreacyjnych jako przeznaczenie uzupełniające. Ustalenie w projekcie planu przeznaczenia uzupełniającego, w tym wyznaczenie terenów komunikacji rowerowej, nie oznacza konieczności jego realizacji, a jedynie wskazuje na taką możliwość.

Należy również dodać, że status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ukształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

Uwaga nr 5

- wpłynęła 28 października 2022 r.,
- dotyczy wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

Uwaga dotyczy:

cytując: „Jako właściciele nieruchomości położonych po wschodniej stronie rzeki Jasień nie zgadzamy się z ustaleniami mpzp – przystąpienie nr 284, ponieważ uważamy, iż ww. uchwała jest niezgodna z rozporządzeniem Ministra w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uchwała zawiera szereg błędów merytorycznych, lingwistycznych, brak w niej wyjaśnień i definicji użytych pojęć, a niektóre paragrafy same sobie zaprzeczają. Część graficzna uchwały jest również niezgodna z ww. rozporządzeniem.

Uważamy, że tak elementarne błędy, wady i uchybienia w mpzp podważają kompetencje organu do podejmowania uchwał. Organ, który nie potrafi czytać rozporządzenia – dokumentu, stanowiącego podstawę do sporządzenia planu miejscowego nie powinien tworzyć prawa, którego skutki będą nieodwracalne dla właścicieli terenów, które plan obejmuje.

Naszym zdaniem, tak istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego nie może być akceptowane w demokratycznym państwie prawnym”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy. Ponadto projekt planu sporządzono zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2404), innymi przepisami odrębnymi oraz rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. z 2016 r. poz. 283).

W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 zdefiniowano określenia, które użyto w projekcie uchwały, natomiast w § 4 ust. 2 wskazano, iż „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”.

Przedmiotem projektu planu, zgodnie z jego uchwałą inicjującą, jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz realizowaną polityką przestrzenną Miasta określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. W obowiązującym Studium obszar objęty projektem planu wskazany został jako „Tereny zieleni urządzonej o powierzchni minimum 3 ha i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej” – symbol Z. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, wyznacza tereny bez możliwości zabudowy.

Warto zaznaczyć, że projekt miejscowego planu został wykonany z zachowaniem wymogów związanych z procedurą sporządzania planu określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz uzyskał niezbędne i wymagane prawem opinie i uzgodnienia formalne.

Ponadto po uchwaleniu planu miejscowego przez Radę Miejską w Łodzi, Prezydent Miasta będzie zobligowany, zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do przedstawienia wojewodzie uchwały, wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych w celu oceny ich zgodności z przepisami prawa.

Uwaga nr 6

- wpłynęła 28 października 2022 r.,
- dotyczy wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

Uwaga dotyczy:

cytuję: „Proszę o wskazanie sensu wprowadzenia ustaleń dotyczących przeznaczenia terenów 2ZN, w zakresie przeznaczenia uzupełniającego (np. terenu komunikacji rowerowej) w przypadku ogrodzenia nieruchomości prywatnych przez ich właścicieli”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

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 przy sporządzaniu planów miejscowych, jednocześnie art. 15 ust. 1 mówi, iż prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do obszaru objętego planem. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. większość obszaru objętego planem miejscowym wskazana została jako „Tereny zieleni urządzonej o powierzchni minimum 3 ha i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej” – symbol Z. Celem ww. jednostki funkcjonalno-przestrzennej jest zachowanie istniejących elementów systemu przyrodniczego, poprawa jakości zamieszkania dla terenów sąsiednich oraz poprawa warunków klimatycznych Miasta. Działania inwestycyjne w tej jednostce zostały ograniczone do ustanowienia terenów zieleni, usług związanych z wypoczynkiem, rekreacją i sportem, co ma swoje odzwierciedlenie w ustaleniach ww. projektu planu miejscowego.

Projekt planu jako przeznaczenie podstawowe terenu 2ZN wskazuje tereny zieleni naturalnej. Natomiast zgodnie z dokumentem Studium umożliwia również realizację terenów rekreacyjnych jako przeznaczenie uzupełniające. Ustalenie w projekcie planu przeznaczenia uzupełniającego, w tym wyznaczenie terenów komunikacji rowerowej, nie oznacza konieczności jego realizacji, a jedynie wskazuje na taką możliwość.

Należy zaznaczyć, że projekt planu nie reguluje zagadnienia dotyczącego możliwości realizacji ogrodzeń. Regulacje te zawiera uchwała Nr XXXVII/966/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 listopada 2016 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, dla miasta Łodzi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 5588), zmieniona uchwałą Nr LXII/1597/17 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 13 grudnia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 5464).

Uwaga nr 7

- wpłynęła 28 października 2022 r.,
- dotyczy działek nr 75 i 76, w obrębie G-8 oraz wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

Uwaga dotyczy:

cytuję: „Jako współwłaściciele działek G8-76 i G8-75 prosimy o wskazanie w jaki sposób mpzp przewiduje dostęp do ww. działek w tym: dojsście, dojazd, prowadzenie mediów w celu realizacji inwestycji przewidzianej w ustaleniach szczegółowych dla terenów oznaczonych jako 2ZN (np. usług sportu i rekreacji)?”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

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 przy sporządzaniu planów miejscowych, jednocześnie art. 15 ust. 1 mówi, iż prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do obszaru objętego planem. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. większość obszaru objętego projektem planu miejscowego wskazana została jako „Tereny zieleni urządzonej o powierzchni minimum 3 ha i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej” – symbol Z. Zgodnie z ustaleniami Studium tereny objęte projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Jasień, położonej w rejonie ulic Lazurowej i gen. Ignacego Prądzyńskiego w całości pozostawiono w strukturze terenów nie przewidywanych dla rozwoju zabudowy.

Działki o numerach ewidencyjnych 75 i 76, w obrębie G-8 zostały w projekcie planu oznaczone symbolem 2ZN – tereny zieleni naturalnej. W ramach terenu 2ZN jako przeznaczenie uzupełniające wskazano m.in. teren zieleni urządzonej, teren usług sportu i rekreacji oraz teren infrastruktury technicznej.

Projekt planu zapewnia możliwość dostępu do nieruchomości m.in., poprzez dopuszczenie budowy dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, służących obsłudze komunikacyjnej. W przypadku realizacji infrastruktury technicznej projekt planu zapewnia możliwość wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną w oparciu o istniejące systemy, ich przebudowę i rozbudowę, a także budowę nowych systemów.

Projekt planu miejscowego nie rozstrzyga o możliwości uzyskania służebności gruntowej.

Uwaga nr 8

- wpłynęła 4 listopada 2022 r. (data stempla pocztowego: 02.11.2022 r.),

- dotyczy działek 72/1 i 71/2, w obrębie G-8.

Uwaga dotyczy:

cytuję: „w związku z obwieszczeniem z dnia 30 sierpnia 2022 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Jasień, położonej w rejonie ulic Lazurowej i gen. Ignacego Prądzyńskiego, niniejszym składam sprzeciw wobec procedowanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie jakim obejmuje on działki: 72/1, nr obrębu 0008, 71/2, nr obrębu 008.

1. Na wstępie pragnę podkreślić, że w stosunku do działki 72/1 trwa obecnie proces o podział spadku, którego jestem spadkobierczynią. Zgodnie z zaproponowanym przeze mnie podziałem majątku po moich zmarłych rodzicach, zostanę jedynym właścicielem wyżej oznaczonej działki, wobec której obrałam konkretne plany, tj. pragnę wybudować kilka jednostek mieszkalnych w formie domów wolnostojących lub zabudowę wielorodzinną, co byłoby niemożliwe w momencie wejścia w życie projektowanego planu zagospodarowania przestrzennego. Takie same plany mam wobec działki 71/2, której nie jestem obecnie właścicielem, aczkolwiek jestem podczas procesu zakupu tejże działki. Decyzja o finalizacji zakupu podyktowana jest możliwościami zabudowy, co wiąże się bezpośrednio z projektowanym planem.

2. Działki na obszarze, na którym obecnie projektowany jest plan zagospodarowania przestrzennego są polanami, bez drzewostanu, porośnięte wysoką trawą. Miejsca te nie są odwiedzane przez mieszkańców osiedla, są zaniedbane i nie spełniają funkcji wypoczynkowych dla mieszkańców pobliskich domów. Z doświadczenia, które zdobyłam mieszkając na pobliskiej ul. Regatowej przez całe swoje życie, wiem, że

jedyne miejsce, w którym spacerują i wypoczywają mieszkańcy osiedla, to obszar porośnięty gęstym lasem, znajdujący się za rzeką Jasień, gdzie wytyczone ścieżki służą aktywnemu wypoczynkowi. Ingerencja w środowisko naturalne, w przypadku budowy ww. jednostek mieszkalnych jest znikoma.

3. Co więcej, działki sąsiednie są zabudowane w przeważającej części domami jednorodzinnymi, a także inwestycjami deweloperskimi. Pragnę zaznaczyć, że sąsiednia działka o nr 78 (nr obrębu 0008), leżąca w tej samej linii od rzeki Jasień, jak działki wskazane powyżej, została zabudowana dwoma budynkami wielomieszkaniowymi w ramach inwestycji „Ogrody nad Jasieniem” przez spółkę Golden Lion. Budynki te, zostały posadowione na gruncie o identycznej wręcz charakterystyce gospodarczej. Jednakże z uwagi na wydane warunki zabudowy, Prezydent Miasta Łodzi wydał pozwolenie na budowę. Nielogicznym i bezpodstawnym byłoby uniemożliwienie innym Inwestorom, planującym podobną inwestycję zaledwie dwie działki obok. Co więcej, biorąc pod uwagę, że to rzeka Jasień miałaby być powodem projektowanego planu i uniemożliwienia posadowienie jakiegokolwiek nieruchomości, pragnę zauważyć, że na działkach o nr 202/8, 202/10, 204/7 posadowione zostały bloki mieszkalne, które sąsiadują z rzeką Jasień w odległości zaledwie kilku metrów.

4. 4 października 2022 r. zorganizowali Państwo dyskusję publiczną, w której uczestniczył mój pełnomocnik - (...). Z treści prezentacji i późniejszej dyskusji wynika, że projektując miejscowy plan, kierują się Państwo ochroną rzeki oraz możliwościami rekreacyjnymi mieszkańców osiedla. Jak wskazałam powyżej argument ochrony rzeki odpada, możliwe jest bowiem wydzielenie pasa buforowego/ochronnego wynoszącego ok. 10 m chroniąc rzekę oraz umożliwiając inwestorom budowę. Co więcej, wszystkie działki objęte projektowanym planem są działkami prywatnymi, więc propozycja utworzenia na nich stref rekreacyjnych jest surrealistyczna.

5. Podjęłam rozmowy z sąsiadami, właścicielami działek, które są w strefie projektowanego planu. Tak jak ja są wyraźnie oburzeni tym, że projektując miejscowy plan odbierają Państwo możliwość dysponowania i rozporządzania własnym majątkiem, poprzez zakazanie możliwości budowy. Co więcej, w projektowanym planie dopuszczają Państwo możliwość rozbudowy nieruchomości istniejących na tym obszarze, co jest istotnym zaprzeczeniem projektowanych postanowień dla działek sąsiednich. Jako jedna z właścielek tychże działek jestem oburzona tym, że projektują Państwo plan nie zważając na jakiegokolwiek interesy właścicieli. Co gorsze, rozpoczynając projektowanie nie poinformowali nas Państwo, próbując przeforsować niekorzystny plan za naszymi plecami.

Podsumowując, pozostaję w nadziei, że zwrócą Państwo uwagę na to, że wprowadzając projektowany plan miejscowego zagospodarowania przestrzennego odbierają Państwo możliwość do swobodnego dysponowania prywatnym majątkiem. Państwo jako przedstawiciele Miasta i samorządu powinni kierować się także możliwymi zyskami fiskalnymi, które pozyskałoby Miasto, gdyby umożliwili Państwo inwestorom wykorzystanie potencjału ich nieruchomości gruntowych”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

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 przy sporządzaniu planów miejscowych, jednocześnie art. 15 ust. 1 mówi, iż prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do obszaru objętego planem. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. większość obszaru objętego projektem planu miejscowego, w tym przytoczone w uwadze działki wskazane zostały jako „Tereny zielone urządzonej o powierzchni minimum 3 ha i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej” – symbol Z. Wyznaczenie w przedmiotowym obszarze w projekcie planu miejscowego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej byłoby niezgodne z obowiązującym Studium, którego celem w jednostce o symbolu Z jest m.in. zachowanie istniejących elementów systemu przyrodniczego, poprawa jakości zamieszkania w terenach sąsiednich oraz poprawa warunków klimatycznych Miasta. Dodatkowo Studium wskazuje na obszarze objętym przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego granice krajobrazów charakterystycznych. Ustalenia projektu planu zgodnie ze wskazaniem dokumentu Studium zachowują

ciągłość i spójność przestrzenną krajobrazu otwartego dolin rzek Jasienia i Karolewki, jako krajobrazu z zakazem realizacji nowej zabudowy. Należy podkreślić, że przyjęta jednolita polityka przestrzenna na przedmiotowym obszarze od lat znajduje odzwierciedlenie w kolejnych dokumentach planistycznych.

Obszar objęty projektem miejscowego planu położony jest na terenach o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych oraz w zasięgu korytarza ekologicznego, wyznaczonego wzdłuż doliny rzeki Jasień i stanowi ważny element systemu ekologicznego Miasta. Ponadto projekt planu wyznacza zgodnie z dokumentem Studium granicę korytarza ekologicznego – zasięgu morfologicznego dolin rzek Jasienia i Karolewki.

W zakresie ingerencji nowej zabudowy i jej wpływu na stan środowiska należy zaznaczyć, że powstanie nowej zabudowy będzie negatywnie wpływać na jego walory krajobrazowo-przyrodnicze, powodując zarówno przekształcenia krajobrazu, jak i degradację poszczególnych elementów jego środowiska oraz wpłynie na gospodarkę wodną obszaru.

Należy wyjaśnić, że zainicjowane w ostatnich latach w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, w granicach przystąpienia do sporządzenia planu procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustaleniami obowiązującego Studium. Niniejszy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zakłada ochronę terenów dolin rzek Jasienia i Karolewki oraz towarzyszącej zieleni naturalnej, co jest zgodne z obecnym użytkowaniem.

Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Określa możliwą maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego oraz obiektów gospodarczych. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 17 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące oraz budynki w trakcie realizacji w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

Wspomniana w uwadze możliwość realizacji terenów rekreacyjnych, stanowi przeznaczenie uzupełniające terenów ZN. Projekt planu jako przeznaczenie podstawowe terenów ZN wskazuje tereny zieleni naturalnej. Natomiast zgodnie z dokumentem Studium umożliwi również realizację terenów rekreacyjnych jako przeznaczenie uzupełniające. Ustalenie w projekcie planu przeznaczenia uzupełniającego, w tym wyznaczenie terenów rekreacyjnych nie oznacza konieczności jego realizacji, a jedynie wskazuje na taką możliwość.

Należy zauważyć, że zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określającym kolejne etapy procedury planistycznej wszyscy zainteresowani, w tym właściciele poszczególnych nieruchomości mieli możliwość wzięcia udziału w procedurze sporządzania przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Informacje o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu oraz terminie zbierania wniosków, a także o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, terminie dyskusji publicznej i terminie zbierania uwag pojawiły się w formie ogłoszeń zamieszczonych w prasie miejscowej oraz obwieszczeń zamieszczonych na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Łodzi oraz Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, a także na jej stronie internetowej. Z przepisów prawa powszechnie obowiązującego nie wynika wymóg indywidualnego informowania o procedurze sporządzania ww. dokumentu każdego właściciela nieruchomości zlokalizowanej w granicach obszaru objętego projektem planu. W okresie składania wniosków do projektu planu tj. od 14 lutego 2022 r. do 8 marca 2022 r. nie wpłynął żaden wniosek. Ponadto w okresie od 27 września 2022 r. do 18 października 2022 r. w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu była możliwość bezpośredniej rozmowy z projektantem projektu planu i zapoznania się z ww. dokumentem.

Należy również dodać, że status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ukształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr LXXIII/2194/23
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 15 marca 2023 r.

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

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

- wydzielenie i wykup terenu pod realizację nowych dróg publicznych i dróg rowerowych,
- budowa bądź przebudowa dróg publicznych, w tym: jezdni, dróg rowerowych, chodników, nawierzchni pieszo-jezdnych i sieci oświetlenia ulicznego,
- przebudowa infrastruktury technicznej.

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

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

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

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr LXXIII/2194/23
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 15 marca 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę