



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 16 lutego 2023 r.

Poz. 1324

## UCHWAŁA NR LXXI/2124/23 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI

z dnia 11 stycznia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Bursztynowej, Zaścianek Bohatyrowicze, Łodzianka, Okólnej, Jana i Cecylii i Aksamitnej oraz wschodniej granicy Miasta**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079 i 1561) 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 i 2185), 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 na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Bursztynowej, Zaścianek Bohatyrowicze, Łodzianka, Okólnej, Jana i Cecylii i Aksamitnej oraz wschodniej granicy Miasta, zwanego dalej „planem”, wraz z integralnymi jej częściami w postaci:

- 1) rysunku planu wykonanego na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2 000, 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 dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

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

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

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

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

- 1) barwy ziemi – katalog barw wywodzących się z kolorystyki naturalnych minerałów występujących w przyrodzie, stanowiących składniki różnego rodzaju gleb, do których należą w wielu odcieniach: żółcienie i brązy (ugry, umbry, sjeny), a także białe glinki i czerń mineralna;
- 2) dach płaski – dach o spadkach połąci do 15°;
- 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 i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 5) linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia ciągła, stanowiąca granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) linia zabudowy nieprzekraczalna – wyznaczona na rysunku planu linia określająca część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który nie dotyczy:
  - a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,
  - b) elementów nadwieszów, takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
  - c) tarasów, werand i ogrodów zimowych,
  - d) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,
  - e) zewnętrznych warstw izolacji termicznej, okładzin oraz zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak: klatki schodowe i szyby windowe – wyłącznie dla budynków istniejących;
- 7) modernizacja infrastruktury technicznej – roboty budowlane polegające na przebudowie lub remoncie istniejącej infrastruktury technicznej, w szczególności służące podniesieniu jej parametrów technicznych lub użytkowych;
- 8) nadzór archeologiczny – rodzaj badań archeologicznych polegający na obserwacji i analizie nawarstwień w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 9) podniesienie standardów jakości użytkowania – działania budowlane przy budynkach istniejących, takie jak: wykonanie zewnętrznych warstw ocieplenia oraz dobudowa ciągów komunikacji pionowej, tarasów, werand, ogrodów zimowych;
- 10) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze miasta Łodzi;
- 11) 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;
- 12) strefa ochrony archeologicznej – rodzaj strefy konserwatorskiej obejmującej obszar, na którym zlokalizowane są zabytki archeologiczne lub istnieje uzasadnione podejrzenie, że mogą się one na nim znajdować;
- 13) 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;
- 14) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łodzi;
- 15) usługi lokalne – nieuciążliwe usługi z zakresu: oświaty, wychowania, ochrony zdrowia, opieki społecznej, pielęgnacji urody, kultury, rekreacji, turystyki, zamieszkania zbiorowego, gastronomii, administracji, biurowości oraz finansów;
- 16) usługi uciążliwe – działalność usługowa powodująca przekroczenie standardów i norm środowiskowych obowiązujących dla przeznaczenia podstawowego terenu;
- 17) ustawa – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 18) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 19) wskaźnik powierzchni zabudowy – udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty pionowe części nadziemnych wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 20) 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;
- 21) zabudowa frontowa – zabudowa o funkcji określonej przeznaczeniem terenu, lokalizowana na działce budowlanej od strony przestrzeni publicznej, która nie obejmuje wolnostojących obiektów gospodarczych, inwentarskich i garaży;
- 22) zabudowa istniejąca – budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa;
- 23) zieleń izolacyjna – skupiska drzew i krzewów niebędące lasem lub plantacją w rozumieniu przepisów odrębnych o lasach i ochronie przyrody, wraz z obszarem, na którym występują i pozostałymi składnikami szaty roślinnej tego obszaru, stanowiące izolację akustyczną i widokową.

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

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

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

- 1) kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów z uwzględnieniem:
- a) zachowania i ochrony otwartego krajobrazu miasta oraz istniejących elementów systemu przyrodniczego,
  - b) wyznaczenia granic urbanizacji oraz porządkowania istniejącej struktury zabudowy;
- 2) w zakresie lokalizacji zabudowy:
- a) nakaz sytuowania zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,

b) zakaz sytuowania budynku ścianą bez okien i drzwi bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, na której jest sytuowany, z wyjątkiem sytuacji określonych w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa,

c) zakaz lokalizacji:

- tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
- usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>,
- usług uciążliwych,
- zabudowy innej niż frontowa w odległości mniejszej niż 10,0 m od linii zabudowy wyznaczonej od strony przestrzeni publicznej,

d) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań określonych w lit. a:

- zlokalizowanej w całości poza liniami zabudowy – dopuszczenie wyłącznie remontu lub przebudowy,
- zlokalizowanej w części poza liniami zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy i nadbudowy do parametrów określonych w planie oraz rozbudowy uwzględniającej wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy,
- zlokalizowanej w obrębie linii zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy do parametrów określonych w planie;

3) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy:

a) nakaz kształtowania zabudowy zgodnie ze wskaźnikami i parametrami określonymi

w ustaleniach szczegółowych, zawartych w rozdziale 3,

b) wskaźnik intensywności zabudowy określony w ustaleniach szczegółowych dla terenów, zawartych w rozdziale 3, dotyczy kondygnacji nadziemnych, dla kondygnacji podziemnych dopuszczenie maksymalnej intensywności zabudowy wynoszącej 0,2,

c) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań określonych w lit. a:

- przekraczającej maksymalną intensywność, maksymalną powierzchnię lub maksymalną wysokość zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania,
- nieosiągającej minimalnej intensywności – dopuszczenie remontu, przebudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania, bez konieczności osiągnięcia minimalnych parametrów określonych w planie,
- równej lub przekraczającej maksymalną wysokość zabudowy – dopuszczenie zwiększenia wysokości o maksimum 0,5 m – wyłącznie w przypadku zmiany formy dachu;

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

a) na elewacjach nakaz stosowania:

- maksymalnie trzech kolorów spośród kolorów wzorowanych na barwach ziemi lub naturalnych barw materiałów, takich jak: ceramika budowlana, kamień naturalny, metal, drewno, szkło,
- maksymalnie trzech rodzajów materiałów spośród: tynku, kamienia, betonu architektonicznego, metalu, włókno-cementu, ceramiki budowlanej, drewna, szkła,

b) dla dachów innych niż płaskie – nakaz stosowania kolorów w odcieniach: brązu, czerwieni lub szarości,

c) dopuszczenie innych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych niż wymienione w lit. a i b w przypadku:

- barw zastrzeżonych wynikających z identyfikacji wizualnej podmiotu prowadzącego działalność,
- akcentów lub detali architektonicznych o powierzchni mniejszej niż 5% elewacji;

5) w zakresie lokalizacji obiektów i urządzeń technicznych:

- a) nakaz oznakowania przeszkodowego obiektów budowlanych o wysokości 50,0 m i większej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego,
- b) 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) w zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych:

- a) obowiązują parametry określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów, zawartych w rozdziale 3,
- b) parametry te nie dotyczą działek:
  - wydzielanych pod nowe drogi lub poszerzenie dróg istniejących oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

**§ 6.** Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami: KDG, KDZ, KDL i KDD, tereny publicznych ciągów pieszych oznaczonych symbolem KDX:

- 1) nakaz stosowania ujednoliconych pod względem kolorystyki, materiałów i wzornictwa powtarzalnych elementów wyposażenia przestrzeni, takich jak: ławki, kosze na śmieci, latarnie, w obrębie tego samego terenu;
- 2) nakaz stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych.

**§ 7. 1.** Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które stanowią wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: KDZ, KDL i KDD, tereny publicznych ciągów pieszych oznaczone symbolem KDX oraz teren urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, oznaczony symbolem W.

2. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach terenów niewymienionych w ust. 1 pod warunkiem ich zgodności z przeznaczeniem terenów, określonym w ustaleniach szczegółowych dla terenów, zawartych w rozdziale 3.

**§ 8.** Ustala się granice terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, które stanowią wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające teren drogi publicznej oznaczony symbolem KDG.

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

- 1) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem: inwestycji celu publicznego, melioracji, zalesień i wylesień;
- 3) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;
- 4) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami – nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:
  - a) doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy,

- b) doprowadzenie infrastruktury technicznej kanalizacji deszczowej do terenów przeznaczonych na cele zabudowy i dróg oraz retencjonowanie i zagospodarowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania,
  - c) włączenie terenów zurbanizowanych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminach;
- 5) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni:
- a) nakaz zachowania istniejących:
    - zadrzewień śródpolnych,
    - zadrzewień przydrożnych,
    - skupisk drzew i roślinności leśnej w granicach użytków gruntowych, oznaczonych symbolami Lz i Ls na terenach rolniczych, oznaczonych symbolem R
    - z wyjątkiem sytuacji określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody,
  - b) nakaz kształtowania strefy zieleni izolacyjnej w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9MN, 10MN, 11MN i 14MN, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych zawartych w rozdziale 3, z dopuszczeniem indywidualnego doboru miejsca sadzenia, ilości i rozstawu drzew lub krzewów, stosownie do wymagań gatunkowych oraz ograniczeń wynikających z lokalnych uwarunkowań;
- 6) nakaz zapewnienia drożności łącznika ekologicznego, wskazanego na rysunku planu, umożliwiającego przejście zwierząt;
- 7) w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu:
- a) wprowadza się w granicach planu obszar o wyróżniających się walorach przyrodniczo-krajobrazowych, w którym obowiązuje:
    - nakaz zachowania terenów aktywnych przyrodniczo, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: MN, U, W i ZD oraz istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obrębie terenów oznaczonych symbolem R,
    - zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
  - b) wprowadza się w granicach wyznaczonych na rysunku planu korytarze ekologiczne, w których obowiązuje nakaz stosowania rozwiązań, w tym techniczno-budowlanych zapewniających swobodną migrację roślin i zwierząt, przepływ mas powietrza oraz wód mogących pojawiać się okresowo;
- 8) w zakresie ochrony powietrza – zakaz stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję spalin przekraczającą dopuszczalne normy;
- 9) w zakresie ochrony wód:
- a) nakaz likwidacji potencjalnych ognisk zanieczyszczeń wód w postaci nieużytkowanych studni kopanych oraz bezodpływowych zbiorników nieczystości ciekłych,
  - b) zakaz wykonywania robót polegających na zasypywaniu i likwidacji cieków wodnych, stawów oraz rowów melioracyjnych spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych z dopuszczeniem ich przebudowy spowodowanej realizacją inwestycji celu publicznego;
- 10) w zakresie ochrony przed hałasem wskazuje się:
- a) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN oraz istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zlokalizowaną w obrębie terenów oznaczonych symbolem R, jako należącą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
  - b) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem U jako należące do terenów mieszkaniowo-usługowych, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska,

c) teren oznaczony na rysunku planu symbolem ZD, jako należący do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

11) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi:

- a) zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa,
- b) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

**§ 10.** Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej K krajobrazu kulturowego, w granicach oznaczonych na rysunku planu, obejmującą tereny otwarte otaczające dawne układy ruralistyczne: Nowe Moskule, Wilanów i Moskuliki, dla której ustala się nakaz zachowania krajobrazu otwartego, rozłogów pól, łąk i pastwisk;
- 2) wskazuje się zabytek archeologiczny, oznaczony na rysunku planu, wymieniony w poniższej tabeli, dla którego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków:

| Obszar AZP | Nr stanowiska na obszarze | Lokalizacja  | Nr stanowiska w miejscowości | Kultura, chronologia                                  |
|------------|---------------------------|--------------|------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 65-52      | 9                         | Łódź-Wilanów | 2                            | staropolska<br>wczesne średniowiecze<br>i nowożytność |

- 3) wprowadza się strefę ochrony archeologicznej oznaczoną na rysunku 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.

**§ 11.** Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) wskazuje się na rysunku planu granice otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich wyznaczone 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);
- 2) dla otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich sposób zagospodarowania i zasady ochrony określają:
  - a) rozporządzenie 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),
  - b) uchwała Nr LV/1545/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 27 kwietnia 2010 r. w sprawie dostosowania formy prawnej Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 165, poz. 1359);
- 3) wskazuje się na rysunku planu granice zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Sucha dolina w Moskulach” utworzonego uchwałą Nr XCI/1599/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 7 lipca 2010 r. w sprawie ustanowienia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Sucha dolina w Moskulach” (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 245, poz. 1975), dla którego sposób zagospodarowania i zasady ochrony określa powyższa uchwała.

**§ 12. 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, zawartych w rozdziale 3.

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

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi w strefach ochronnych od linii elektroenergetycznych wynoszących:
  - a) dla linii napowietrznych o napięciu 220 kV – do 25,0 m od osi linii,
  - b) dla linii napowietrznych o napięciu 15 kV – do 6,0 m od osi linii;
- 2) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz nasadzeń roślinności wysokiej w odległości 17,0 m od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 220 kV;
- 3) zakaz lokalizacji budynków oraz innych obiektów trwale związanych z gruntem oraz dokonywania zmian ukształtowania terenu, które mogą spowodować zmniejszenie przykrycia rurociągów i ich wypłylenie poniżej normatywnej strefy przemarzania w pasach ochronnych od sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, wynoszących:
  - a) dla przewodów wodociągowych – o średnicy do  $\varnothing$  250 mm – do 3,0 m od osi, po obu stronach przewodu,
  - b) dla przewodów kanalizacyjnych, niezależnie od przekroju i rodzaju kanału – do 5,0 m od zewnętrznej krawędzi, po obu stronach przewodu, wraz z terenem nad przewodem;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów w strefach kontrolowanych od gazociągów wskazanych na rysunku planu określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji sieci gazowych;
- 5) w przypadku likwidacji infrastruktury, o której mowa w pkt. 1-4 zakazy dotyczące odpowiednio strefy ochronnej, pasa ochronnego, strefy kontrolowanej nie obowiązują.

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

- 1) drogi zapewniające połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym:
  - a) ulica główna, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDG,
  - b) ulica zbiorcza, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDZ;
- 2) drogi stanowiące lokalny układ komunikacyjny:
  - a) ulice lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDL i 2KDL,
  - b) ulice dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD i 8KDD;
- 3) elementy infrastruktury drogowej stanowiące uzupełnienie lokalnego układu komunikacyjnego:
  - a) droga wewnętrzna oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDW oraz pozostałe drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
  - b) publiczne ciągi piesze oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDX i 2KDX;
- 4) przebudowę, rozbudowę i budowę dróg publicznych, drogi wewnętrznej oraz publicznych ciągów pieszych wyznaczonych na rysunku planu w obrębie linii rozgraniczających zgodnie z klasyfikacją i parametrami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów, zawartych w rozdziale 3;
- 5) dopuszczenie budowy dróg wewnętrznych, niewyznaczonych na rysunku planu, z zachowaniem minimalnej szerokości pasa drogi:
  - a) w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem MN oraz w granicach terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolem U, służących obsłudze komunikacyjnej więcej niż dwóch działek budowlanych na tych terenach – 5,0 m,

- b) w granicach terenów rolniczych, oznaczonych symbolem R, służących obsłudze komunikacyjnej tych terenów – 3,5 m.

**§ 15. 1.** Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dotyczącą nowo projektowanych budynków lub ich części:

- 1) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 2 miejsca dla samochodów osobowych na budynek;
- 2) dla usług – po 2 miejsca dla samochodów osobowych i rowerów na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) dla ogrodu działkowego – 3 miejsca parkingowe na każde 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni ogrodu.

2. Wymaganą liczbę miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów należy określać proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrąglać w górę do kolejnej liczby całkowitej.

3. Na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym, z zastrzeżeniem: dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, dla których minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych.

4. Wymaganą minimalną liczbę miejsc do parkowania należy zapewnić w ramach działki budowlanej.

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

- 1) wyposażanie terenów w infrastrukturę techniczną w oparciu o istniejące systemy, ich przebudowę i rozbudowę, a także budowę nowych systemów;
- 2) nakaz lokalizacji infrastruktury technicznej w terenach dróg publicznych i publicznych ciągów pieszych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej w terenach o innym przeznaczeniu:
  - a) związanych z bezpośrednią obsługą zabudowy i zagospodarowania tych terenów,
  - b) niezwiązanych z bezpośrednią obsługą zabudowy i zagospodarowania tych terenów zgodnie z przeznaczeniem uzupełniającym, w sposób niewykluczający realizacji zabudowy frontowej;
- 4) nakaz lokalizacji nowej oraz przebudowywanej i rozbudowywanej infrastruktury technicznej jako podziemnej, z wyłączeniem napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 220 kV, stacji transformatorowych zlokalizowanych poza terenami przestrzeni publicznych oraz elementów infrastruktury technicznej, które jedynie jako nadziemne mogą pełnić swoją funkcję.

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

- 1) podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę – ujęcie wody „Imielnik” oraz „Żółwiowa”;
- 2) podstawowe odbiorniki ścieków bytowych – kolektor IVF zlokalizowany w ul. Herbowej;
- 3) podstawowe odbiorniki wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie wód na terenie;
- 4) podstawowe źródło zaopatrzenia w gaz – gazociąg średniego ciśnienia Dn 80 zlokalizowany w ul. Strykowskiej;
- 5) podstawowe źródło zaopatrzenia w energię elektryczną – Rejonowy Punkt Zasilania Brzezińska 110/15 kV.

**§ 17.** 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**

**§ 18. 1.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 8MN, 11MN, 14MN, 15MN i 16MN obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) usługi lokalne;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) istniejąca zabudowa zagrodowa,
- b) usługi handlu i rzemiosło,
- c) drogi wewnętrzne,
- d) infrastruktura techniczna.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy:

- dla działek budowlanych o powierzchni do 1 500 m<sup>2</sup> – maksimum 25%,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1 500 m<sup>2</sup> do 3 000 m<sup>2</sup> – maksimum 20%,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 3 000 m<sup>2</sup> – maksimum 15%,

b) intensywność zabudowy:

- dla działek budowlanych o powierzchni do 1 500 m<sup>2</sup> – minimum 0,01, maksimum 0,4,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1 500 m<sup>2</sup> do 3 000 m<sup>2</sup> – minimum 0,02, maksimum 0,3,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 3 000 m<sup>2</sup> – minimum 0,01, maksimum 0,2,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- dla działek budowlanych o powierzchni do 1 500 m<sup>2</sup> – minimum 55%,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1 500 m<sup>2</sup> do 3 000 m<sup>2</sup> – minimum 60%,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 3 000 m<sup>2</sup> – minimum 65%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych i usługowych – maksimum 9,0 m,
- budynków gospodarczych i garaży w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – maksimum 4,5 m,
- budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży w obrębie istniejącej zabudowy zagrodowej – maksimum 8,0 m,

b) dachy – płaskie, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 35° do 45°;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) forma budynków mieszkalnych – wolnostojąca,
- b) dopuszczenie lokalizacji funkcji usługowych w zabudowie wolnostojącej lub w ramach kubatury budynku mieszkalnego,
- c) zakaz lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 1 000 m<sup>2</sup>,
- d) nakaz wprowadzania strefy lokalizacji zieleni izolacyjnej w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 11MN i 14MN w pasie o szerokości minimum 7,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, jako skupisk drzew i krzewów o zwartej strukturze i zróżnicowanej wysokości.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 1 500 m<sup>2</sup>.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 1 500 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°.

**§ 19. 1.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 7MN, 9MN, 10MN, 12MN i 13MN obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) usługi lokalne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) istniejąca zabudowa zagrodowa,
  - b) usługi handlu i rzemiosło,
  - c) drogi wewnętrzne,
  - d) infrastruktura techniczna.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy:
    - dla działek budowlanych o powierzchni do 1 500 m<sup>2</sup> – maksimum 25%,
    - dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1 500 m<sup>2</sup> do 3 000 m<sup>2</sup> – maksimum 20%,
    - dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 3 000 m<sup>2</sup> – maksimum 15%,
  - b) intensywność zabudowy:
    - dla działek budowlanych o powierzchni do 1 500 m<sup>2</sup> – minimum 0,02, maksimum 0,3,
    - dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1 500 m<sup>2</sup> do 3 000 m<sup>2</sup> – minimum 0,01, maksimum 0,3,
    - dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 3 000 m<sup>2</sup> – minimum 0,01, maksimum 0,2,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
    - dla działek budowlanych o powierzchni do 1 500 m<sup>2</sup> – minimum 55%,
    - dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1 500 m<sup>2</sup> do 3 000 m<sup>2</sup> – minimum 60%,
    - dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 3 000 m<sup>2</sup> – minimum 65%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych i usługowych – maksimum 9,0 m,
    - budynków gospodarczych i garaży w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – maksimum 4,5 m,
    - budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży w obrębie istniejącej zabudowy zagrodowej – maksimum 8,0 m,

b) dachy – płaskie, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 35° do 45°;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) forma budynków mieszkalnych – wolnostojąca,
- b) dopuszczenie lokalizacji funkcji usług w zabudowie wolnostojącej lub w ramach kubatury budynku mieszkalnego,
- c) zakaz lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 1 000 m<sup>2</sup>,
- d) nakaz wprowadzania strefy lokalizacji zieleni izolacyjnej w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 9MN i 10MN w pasie o szerokości minimum 4,5 m, zgodnie z rysunkiem planu, jako skupisk drzew i krzewów o zwartej strukturze i zróżnicowanej wysokości.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 2 000 m<sup>2</sup>.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 2 000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 60° do 90°.

**§ 20. 1.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U, 2U i 3U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, w tym zamieszkania zbiorowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) istniejąca zabudowa zagrodowa,
  - c) infrastruktura techniczna,
  - d) drogi wewnętrzne.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 30%,
  - b) intensywność zabudowy – minimum 0,03, maksimum 0,3,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy:
    - budynków usługowych – maksimum 9,0 m,
    - budynków mieszkalnych – maksimum 9,0 m,
    - budynków gospodarczych i garażowych – maksimum 5,0 m,
    - budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży w obrębie istniejącej zabudowy zagrodowej – maksimum 8,0 m,
  - b) dachy – płaskie, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 20° do 45°;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) forma budynków mieszkalnych i usługowych – wolnostojąca,
- b) dopuszczenie lokalizacji funkcji usługowych w ramach kubatury budynku mieszkalnego,
- c) zakaz lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 1 000 m<sup>2</sup>.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 1500 m<sup>2</sup>.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 1 500 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°.

**§ 21. 1.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1R, 2R, 3R, 4R, 5R i 6R obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi agroturystyczne,
  - b) zalesienia,
  - c) wody powierzchniowe,
  - d) drogi wewnętrzne,
  - e) drogi rowerowe,
  - f) infrastruktura techniczna.

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

- 1) dopuszczenie remontu i przebudowy istniejącej zabudowy;
- 2) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na następujących warunkach:
  - a) powierzchnia zabudowy:
    - budynków mieszkalnych – maksimum 150 m<sup>2</sup>,
    - budynków gospodarczych i garaży łącznie – maksimum 50 m<sup>2</sup>,
  - b) wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych – maksimum 9,0 m,
    - budynków gospodarczych i garaży – 4,5 m,
  - c) dachy – płaskie, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°;
- 3) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej na następujących warunkach:
  - a) powierzchnia zabudowy:
    - budynków mieszkalnych – maksimum 150 m<sup>2</sup>,
    - budynków gospodarczych i inwentarskich łącznie – maksimum 700 m<sup>2</sup>,
    - garaży – maksimum 50 m<sup>2</sup>,

b) wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych – maksimum 9,0 m,
- budynków gospodarczych i inwentarskich – maksimum 8,0 m,
- garaży – maksimum 8,0 m,

c) dachy – płaskie, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°.

**§ 22.** 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL i 6ZL obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – lasy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna:
  - a) gazownicza na terenie 2ZL,
  - b) elektroenergetyczna na terenach 4ZL i 5ZL.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji dróg rowerowych w śladzie istniejących dróg leśnych;
- 2) dopuszczenie zachowania istniejących przejść i przejazdów w obrębie terenów leśnych;
- 3) zakaz lokalizacji budynków z wyjątkiem budynków związanych z gospodarką leśną w terenie 5ZL;
- 4) dopuszczenie modernizacji infrastruktury technicznej.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – ogród działkowy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.

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

- 1) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu rodzinnych ogrodów działkowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynku świetlicy na następujących warunkach:
  - a) powierzchnia zabudowy – maksimum 200 m<sup>2</sup>,
  - b) wysokość zabudowy – maksimum 4,5 m,
  - c) dachy – płaskie albo dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 20° do 45°.

**§ 24.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDG, 1KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD i 8KDD obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) infrastruktura techniczna,
  - b) drogi rowerowe.

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

- 1) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG – ulica Strykowska:
  - a) klasę G – główną,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienną od 37,2 m do 47,4 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ – ulica Aksamitna:
  - a) klasę Z – zbiorczą,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań i łuków drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL – ulica Okólna:
  - a) klasę L – lokalną,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienną od 10,0 m do 21,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL – ulica Okólna:
  - a) klasę L – lokalną,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD:
  - a) klasę D – dojazdową,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania i placu do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD:
  - a) klasę D – dojazdową,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD:
  - a) klasę D – dojazdową,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań i łuku drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD – ulica Balsamowa:
  - a) klasę D – dojazdową,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDD:
  - a) klasę D – dojazdową,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających 7,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania i placu do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDD – ulica Łodzianka:
  - a) klasę D – dojazdową,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających (odległość pomiędzy granicą obszaru objętego planem, a wschodnią linią rozgraniczającą) – zmienną od 0,0 m do 4,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;

11) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDD – ulica Łodzikanka:

- a) klasę D – dojazdową,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 4,0 m do 9,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;

12) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KDD – ulica Bursztynowa:

- a) klasę D – dojazdową,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających (odległość pomiędzy granicą obszaru objętego planem, a północną linią rozgraniczającą) – zmienną od 6,0 m do 10,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Podane szerokości w liniach rozgraniczających nie obejmują lokalnych poszerzeń w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 25.1.** Dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) infrastruktura techniczna,
  - b) droga rowerowa.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych ustala się – szerokość w liniach rozgraniczających – od 6,9 m do 9,8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 26.1.** Dla terenów publicznych ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDX i 2KDX obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – publiczne ciągi piesze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – drogi rowerowe, zieleń, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, meble miejskie.

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

- 1) dla publicznego ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDX – szerokość w liniach rozgraniczających – 4,0 m, z poszerzeniem przy ulicy Strykowskiej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla publicznego ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDX – szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna wodociągowa, w tym urządzenia ujęcia wody podziemnej stacji Imielnik.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – maksimum 20%,
  - b) intensywność zabudowy działki budowlanej – minimum 0,05, maksimum 0,3,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – minimum 40%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy – maksimum 8 m,
- b) dach płaski;

3) lokalizacja budynków w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, które pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenu.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 1 500 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°.

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

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

**§ 29.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

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

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Łodzi

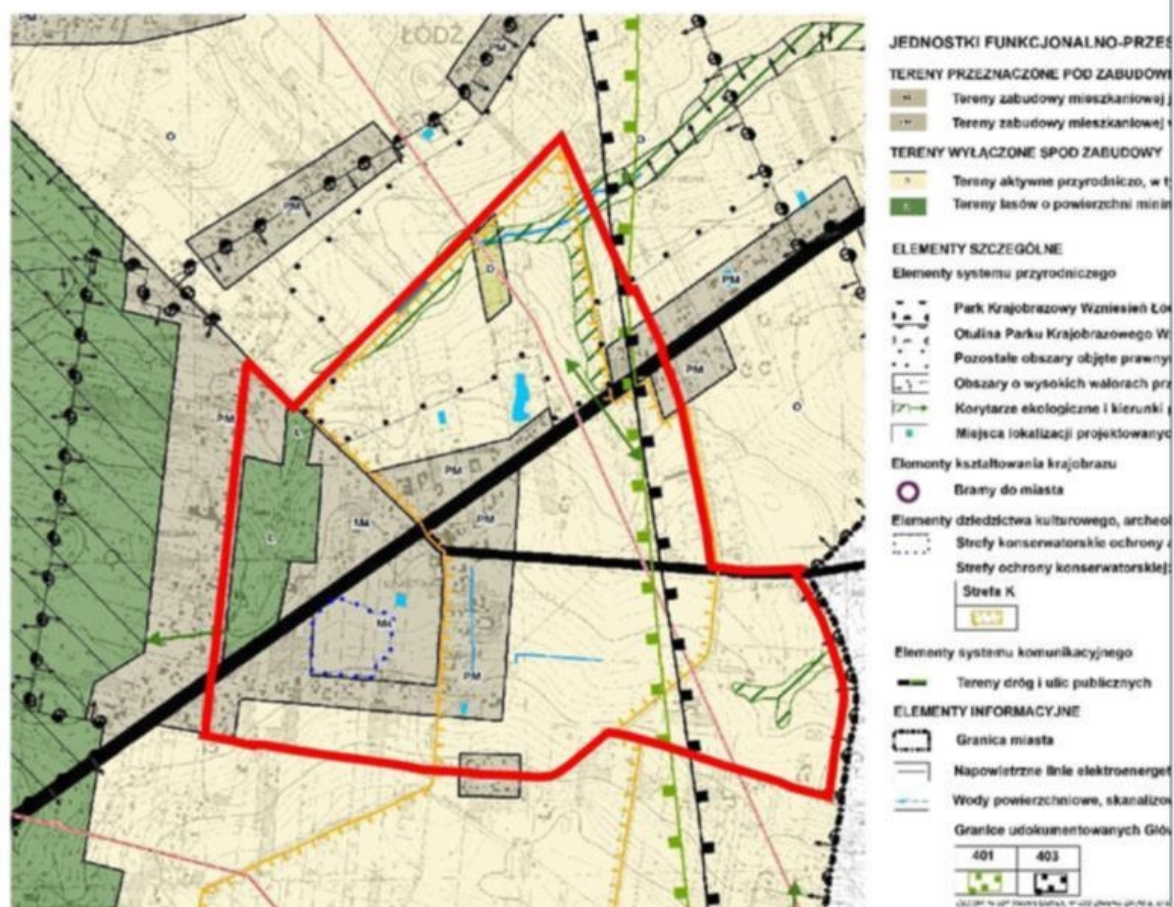
Marcin Gołaszewski



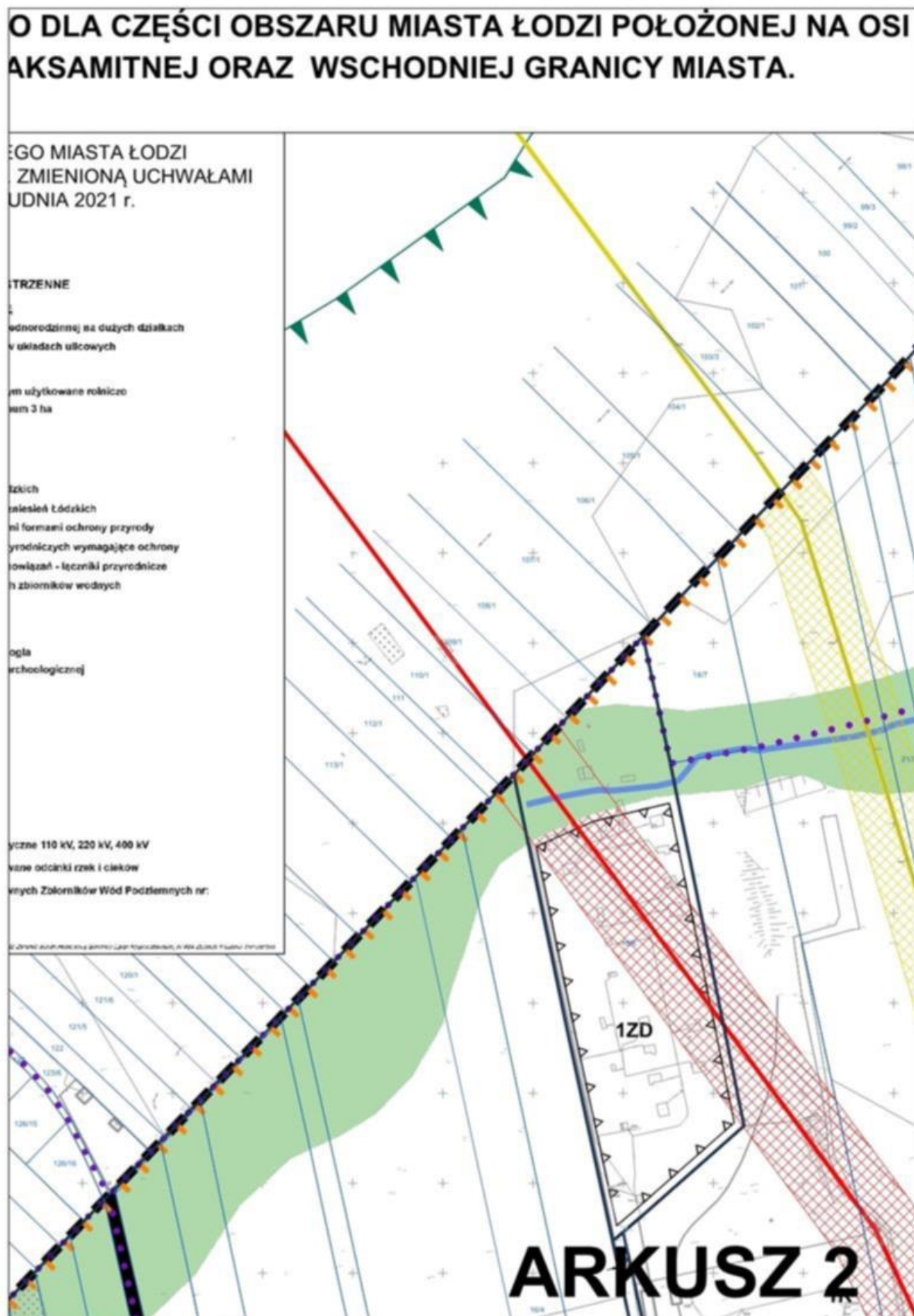
## Arkusz 1

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
BOHATYROWICZE, ŁODZIANKA, OKÓLNEJ, JANA I CECYLII I****RYSUNEK PLANU - PROJEKT**

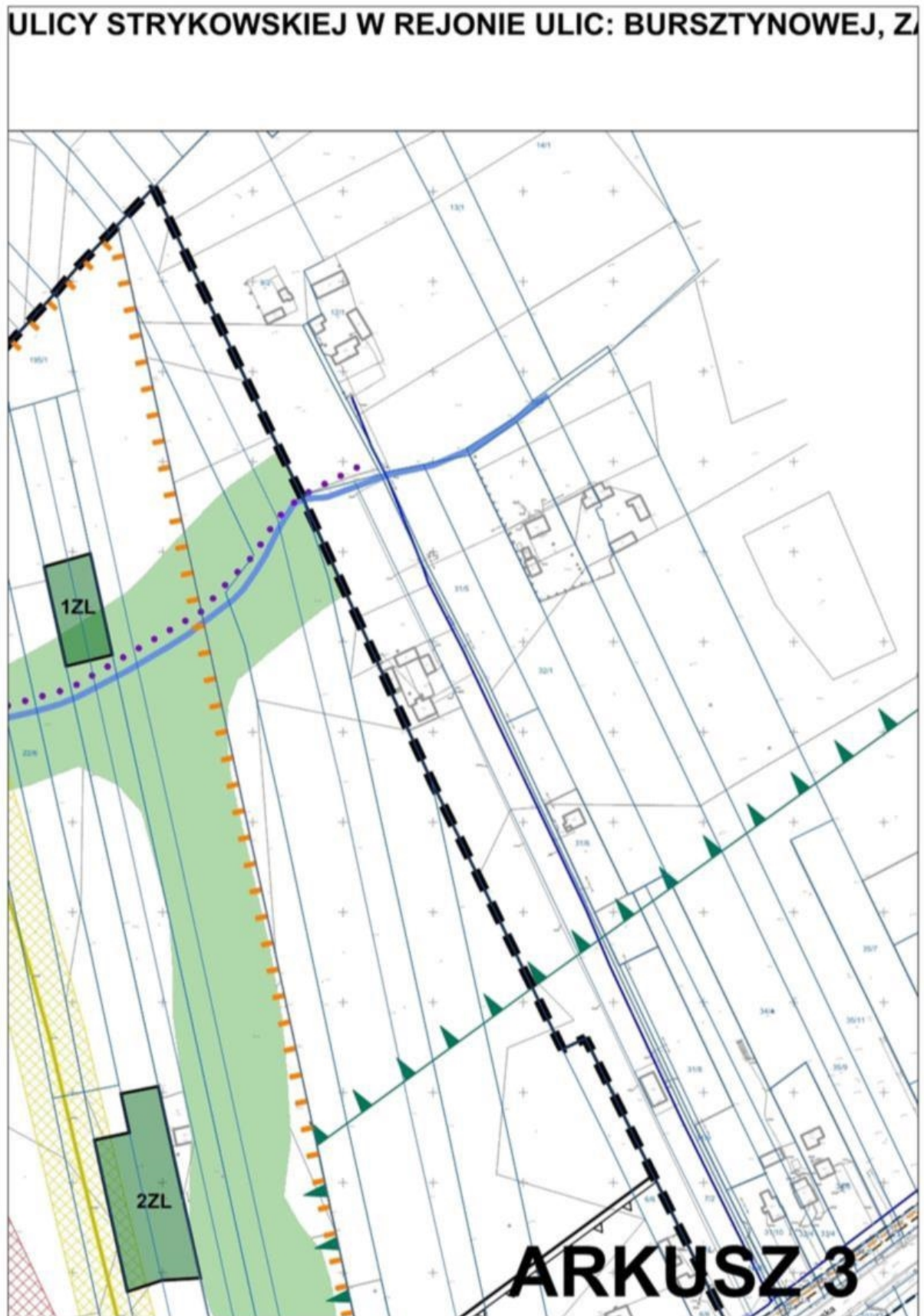
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR LIX/1753/18 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI Z DNIA 28 MARCA 2018 r.  
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI NR VI/215/19 Z DNIA 6 MARCA 2019 r. I NR LII/1605/21 Z DNIA 22 GR

**KIERUNKI - JEDNOSTKI FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE****ARKUSZ 1**

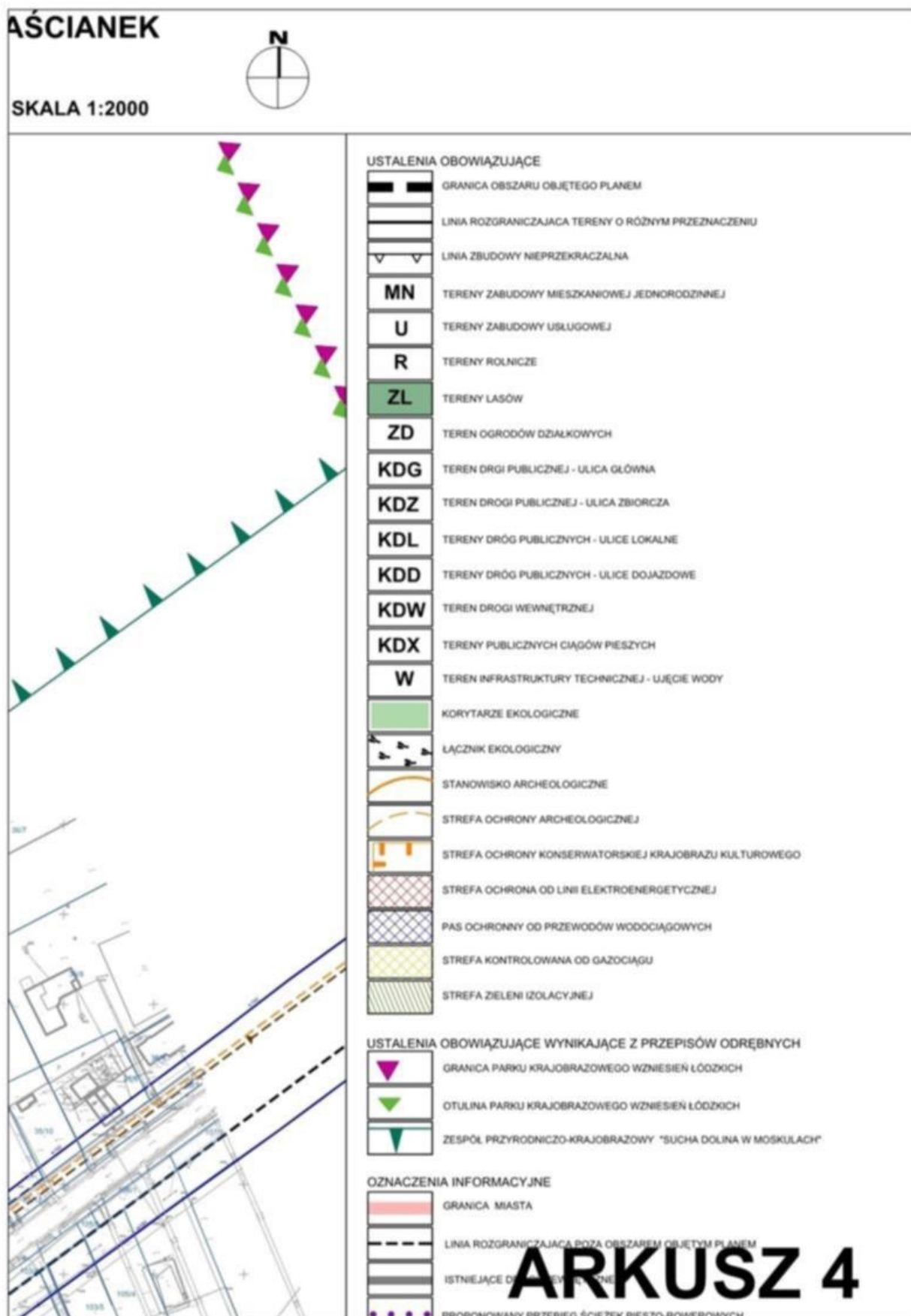
## Arkusz 2



## Arkusz 3



## Arkusz 4



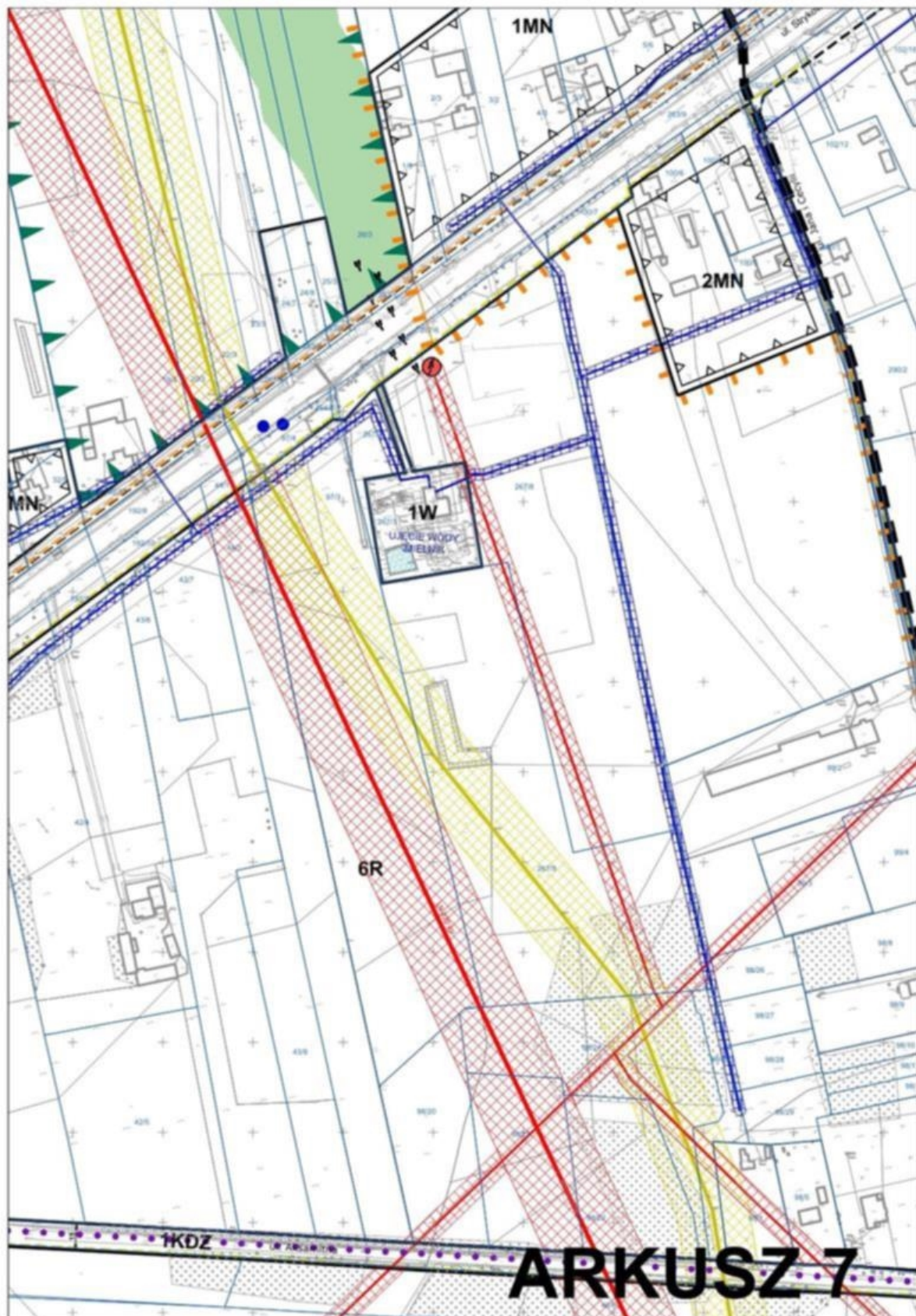
## Arkusz 5



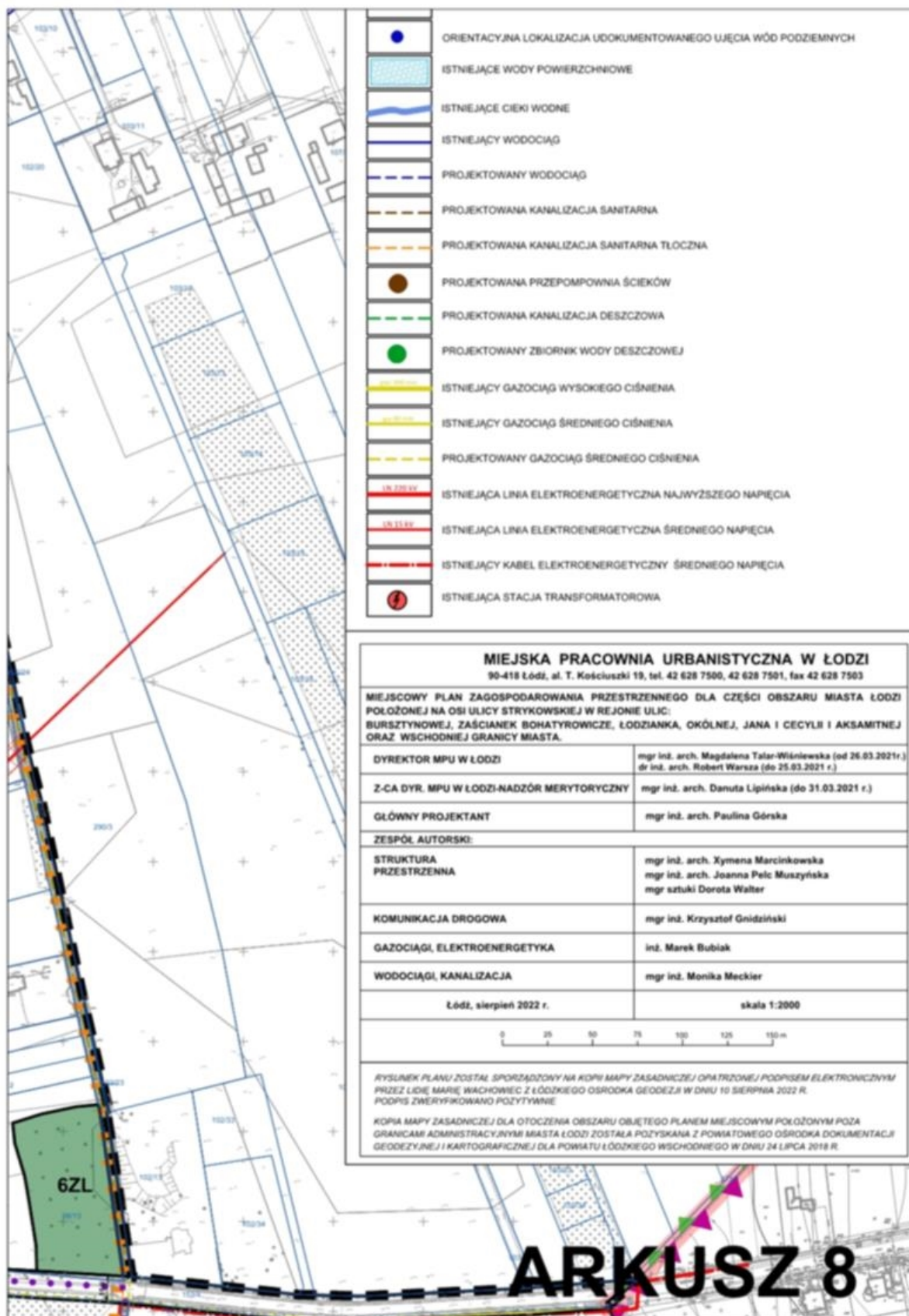
## Arkusz 6



## Arkusz 7



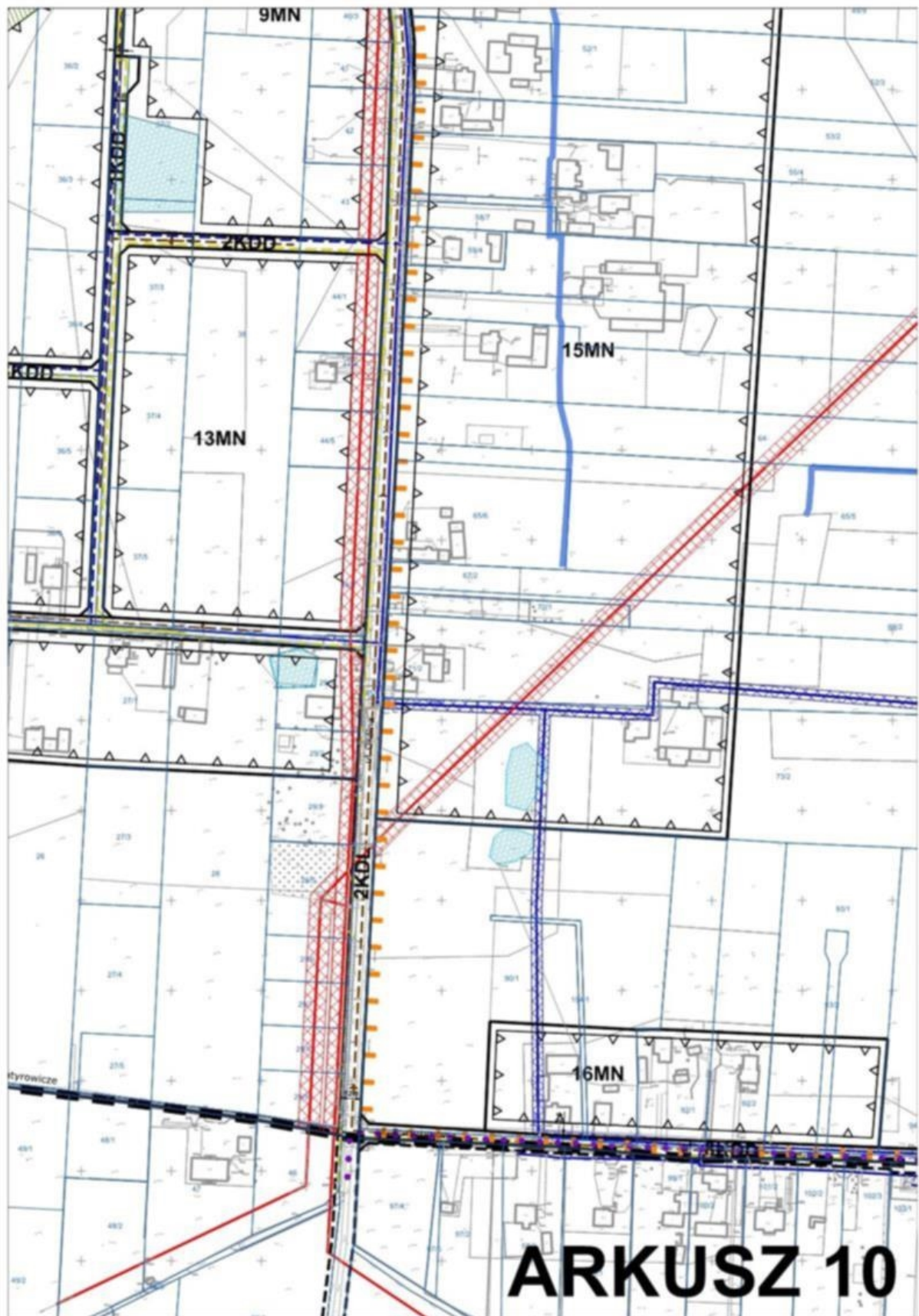
## Arkusz 8



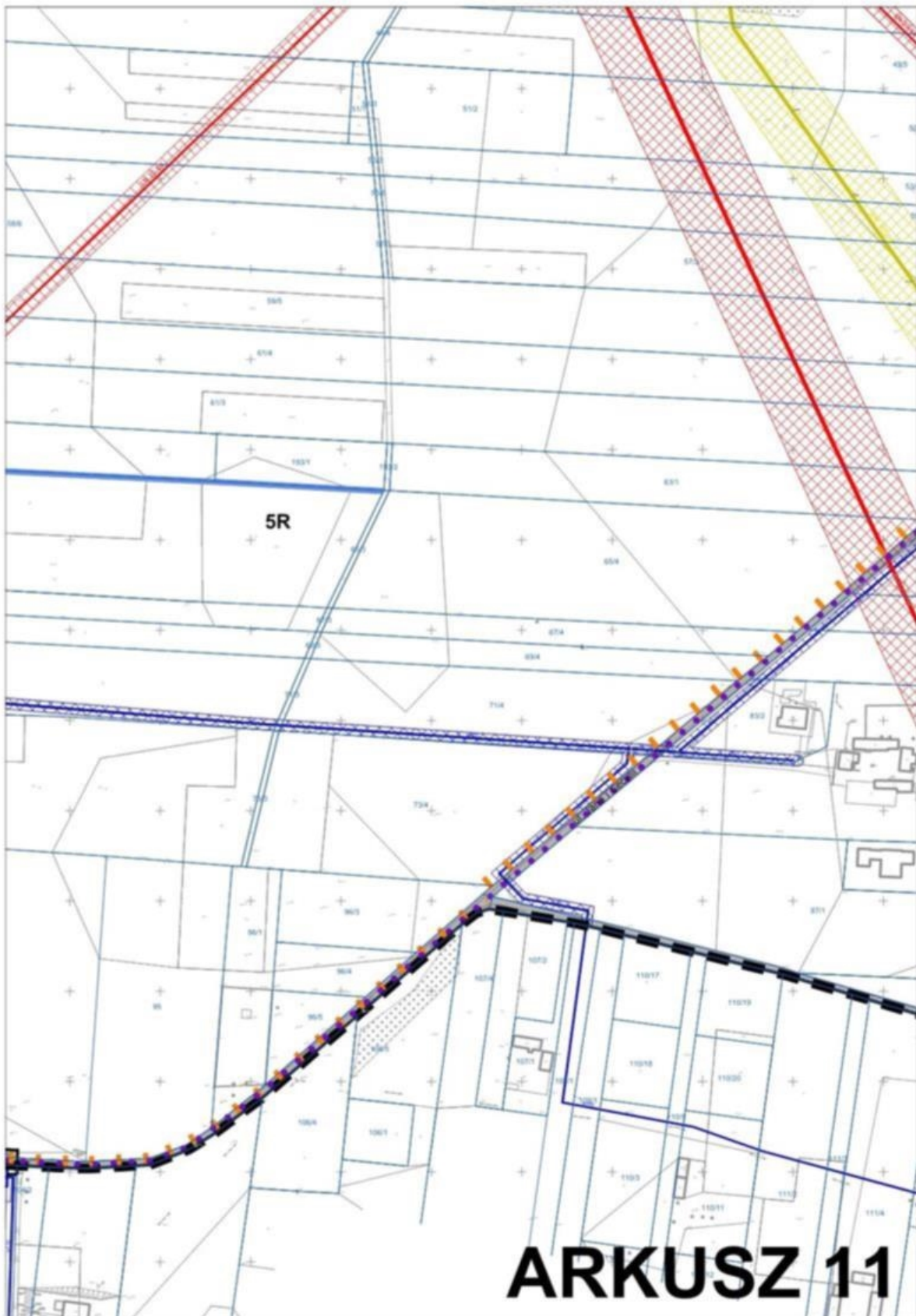
## Arkusz 9



## Arkusz 10



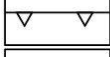
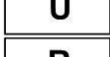
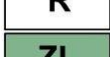
## Arkusz 11



## Arkusz 12



## USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

|                                                                                     |                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
|    | GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM                        |
|    | LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU    |
|    | LINIA ZBUDOWY NIEPRZEKRACZALNA                         |
|    | TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ           |
|    | TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ                              |
|    | TERENY ROLNICZE                                        |
|    | TERENY LASÓW                                           |
|    | TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH                              |
|    | TEREN DRGI PUBLICZNEJ - ULICA GŁÓWNA                   |
|    | TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA ZBIORCZA                |
|    | TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE LOKALNE                |
|    | TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE DOJAZDOWE              |
|  | TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ                                |
|  | TERENY PUBLICZNYCH CIĄGÓW PIESZYCH                     |
|  | TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - UJĘCIE WODY         |
|  | KORYTARZE EKOLOGICZNE                                  |
|  | ŁĄCZNIK EKOLOGICZNY                                    |
|  | STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE                              |
|  | STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ                         |
|  | STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ KRAJOBRAZU KULTUROWEGO |
|  | STREFA OCHRONA OD LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ           |
|  | PAS OCHRONNY OD PRZEWODÓW WODOCIĄGOWYCH                |
|  | STREFA KONTROLOWANA OD GAZOCIĄGU                       |
|  | STREFA ZIELENI IZOLACYJNEJ                             |

## USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH



GRANICA PARKU KRAJOBRAZOWEGO WZNIESIEŃ ŁÓDZKICH

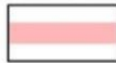


OTULINA PARKU KRAJOBRAZOWEGO WZNIESIEŃ ŁÓDZKICH



ZESPÓŁ PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWY "SUCHA DOLINA W MOSKULACH"

## OZNACZENIA INFORMACYJNE



GRANICA MIASTA



LINIA ROZGRANICZAJĄCA POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM



ISTNIEJĄCE DROGI WEWNĘTRZNE



PROPONOWANY PRZEBIEG ŚCIEŻEK PIESZO-ROWEROWYCH



ORIENTACYJNA LOKALIZACJA UDOKUMENTOWANEGO UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH



ISTNIEJĄCE WODY POWIERZCHNIOWE



ISTNIEJĄCE CIEKI WODNE



ISTNIEJĄCY WODOCIĄG



PROJEKTOWANY WODOCIĄG



PROJEKTOWANA KANALIZACJA SANITARNA



PROJEKTOWANA KANALIZACJA SANITARNA TŁOCZNA



PROJEKTOWANA PRZEPOMPOWNIA ŚCIEKÓW



PROJEKTOWANA KANALIZACJA DESZCZOWA



PROJEKTOWANY ZBIORNIK WODY DESZCZOWEJ



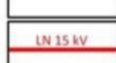
ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA



ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA



PROJEKTOWANY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA



ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NAJWYŻSZEGO NAPIĘCIA



ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA



ISTNIEJĄCY KABEL ELEKTROENERGETYCZNY ŚREDNIEGO NAPIĘCIA



ISTNIEJĄCA STACJA TRANSFORMATOROWA

Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr LXXI/2124/23  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia 11 stycznia 2023 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Bursztynowej, Zaścianek Bohatyrowicze, Łodziańska, Okólnej, Jana i Cecylii i Aksamitnej oraz wschodniej granicy Miasta został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie.

#### **I. Pierwsze wyłożenie do publicznego wglądu miało miejsce w dniach od 16 maja do 6 czerwca 2022 r.**

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 21 czerwca 2022 r. wpłynęło 16 uwag. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji. Prezydent Miasta Łodzi rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu miejscowego, zgodnie z przywołanymi w wyjaśnieniach aktami prawnymi w ich brzmieniu na dzień podpisania zarządzenia. Używane w treściach uwag oraz w wyjaśnieniach symbole terenów i odwołania do zapisów projektu planu dotyczą projektu planu, jaki podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w ww. terminie. Żadna z uwag nie została uwzględniona przez Prezydenta Miasta Łodzi. W zakresie tych uwag Rada Miejska w Łodzi postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia:

#### **Uwaga nr 1**

- wpłynęła dnia 15 czerwca 2022 r.,
- dotyczy działek nr 22/3, 23/3, 24/7, 24/8 i 22/6 w obrębie B-60, położonych przy ul. Strykowskiej 170/174,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działki nr 22/3 i 23/3 w obrębie B-60 znajdują się częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1R oraz częściowo w terenie leśnym oznaczonym na rysunku planu symbolem 2ZL, działka nr 22/6 znajduje się w terenie rolniczym oznaczonym na rysunku planu symbolem 1R, działki nr 24/7 i 24/8 znajdują się częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1R, częściowo w terenie leśnym oznaczonym na rysunku planu symbolem 1ZL oraz częściowo w terenie drogi publicznej oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KDG.

#### **Treść uwagi:**

Cytuję:

*”Uprzejmie proszę o uwzględnienie w planie zagospodarowania przestrzennego możliwości rozbudowy siedliska na wyżej wymienionych działkach. Jestem ich współwłaścicielką, jednak nie mieszkam tam, a w przyszłości chciałabym. Na wyżej wymienione działki dostałam już warunki zabudowy Decyzją nr DAR-UA-VIN.1982.2013, jednak nie zdążyłam rozpocząć budowy ze względów finansowych, a warunki niedługo ulegną przedawnieniu. Bardzo proszę o uwzględnienie w planie zagospodarowania przestrzennego tej możliwości.”*

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

#### **Wyjaśnienie:**

Projekt planu został sporządzony w zgodności z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi z 2018 r. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. 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. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Bursztynowej, Zaścianek Bohatyrowicze, Łodzianka, Okólnej, Jana i Cecylii i Aksamitnej oraz wschodniej granicy Miasta. W Studium działki wymienione w uwadze zlokalizowane są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny, w granicach których znajdują się przedmiotowe działki pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidzianych dla rozwoju zabudowy. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. 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. Uwaga jest bezzasadna, gdyż w projekcie planu miejscowego uwzględniono możliwość rozbudowy siedliska. Projekt planu określa możliwą maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego (o powierzchni zabudowy maksimum 150 m<sup>2</sup>), obiektów gospodarczych, inwentarskich i w zabudowie zagrodowej (o powierzchni zabudowy łącznie maksimum 700 m<sup>2</sup>) oraz garaży (o powierzchni zabudowy maksimum 50 m<sup>2</sup>).

### **Uwaga nr 2**

- wpłynęła dnia 15 czerwca 2022 r.,
- dotyczy działek nr 81/1, 81/2, 82/1, 83/4, 83/7, 83/8, 83/9, 83/10 w obrębie B-18, położonych przy ul. Strykowskiej 170/174,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działki nr 81/1, 81/2 i 82/1 w obrębie B-18 znajdują się częściowo w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 7MN i częściowo w terenie drogi publicznej 1KDD, działka nr 83/4 w obrębie B-18 znajduje się w terenach dróg publicznych 1KDD i 1KDL, działki nr 83/7, 83/8, 83/9, 83/10 w obrębie B-18 znajdują się częściowo w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 8MN oraz częściowo w terenie drogi publicznej 1KDD.

### **Treść uwagi:**

Cytuję:

*„Jako właścicielka działek 83/8 oraz 83/9 (powstałych w wyniku podziału działek 83/2, 83/3) oraz współwłaścicielka działki drogowej 83/4, wnoszę o korektę przebiegu drogi 1KDD poprowadzonej w planie na całej długości działki 83/4. Zaplanowany przebieg drogi 1KDD wykorzystuje w całości istniejące parametry działki 83/4 oraz uwzględnia poszerzenie przebiegu drogi do 8 metrów kosztem właścicieli działek 83/7, 83/8, 83/9, 83/10. Projekt w całości wykorzystuje zatem prawo własności tych samych osób, będących współwłaścicielami drogi 83/4 oraz wymienionych wyżej działek od 83/7 do 83/10. Tymczasem warto podkreślić, że planowana droga 1KDD obsługiwać ma również właścicieli działek po drugiej stronie drogi, czyli, działek 82/1 oraz 81/2. Obecne rozwiązanie w sposób nierównomierny i niesprawiedliwy obciąża właścicieli powiązanych ze sprawą nieruchomości oraz obniża jedynie powierzchnię, a tym samym wartość działek: od 83/7 do 83/10.*

*Zgodnie z powyższym wnioskuję o korektę przebiegu drogi 1KDD tak, by w równomierny sposób ograniczała prawa własności właścicieli okolicznych działek. Proszę o przesunięcie drogi tak, by jej poszerzenie uwzględniało szczególnie działki 82/1, 81/2 oraz, jeśli to możliwe w jakimkolwiek stopniu, 81/1. W tym ostatnim przypadku proszę o rozważenie lokalnego przewężenia i łagodnego załamania i rozszerzenie drogi za działką 81/1, tak by w jak największym stopniu zrównoważyć interesy właścicieli po obydwu stronach drogi. Ponieważ w czasie publicznej dyskusji nad planem podawano w wątpliwość możliwość przysunięcia drogi do działki 81/1, złaczam dwa zdjęcia, które obrazują, że przy samym ogrodzeniu usytuowana jest drewniana wiata na drewno, a nie przybudówka, jak nazywaną ją w dyskusji. Tę, bez większych kosztów można przecież przesunąć, tak by przylulić drogę do działki 81/1, a po przekroczeniu linii tej działki po równo (po 1 m) poszerzyć drogę kosztem działek z obydwu.*

*Doceniając projekt drogi 1KDD w tym obszarze i związane z tym przyszłe możliwości poprowadzenia w niej mediów, proszę jednak by inwestycja ta w większym niż to zaplanowano wymiarze służyła interesom właścicieli*

*po obydwu stronach drogi. Korekta jej przebiegu byłaby dla mnie wystarczającym potwierdzeniem dobrej woli ze strony MPU.”*

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

**Wyjaśnienie:**

Ważąc interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości, położonych w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu miejscowego, symbolami 7MN, 8MN i 9MM, w tym zgłoszone w uwagach, zmierzające do zmian zaproponowanych rozwiązań planistycznych poprzez przeprojektowanie wyznaczonej w projekcie planu drogi publicznej 1KDD oraz uwzględniając istniejący sposób zagospodarowania i korzystania z tych nieruchomości, w większości już zainwestowanych, postanowiono nie wyznaczać przedmiotowej drogi publicznej. W sytuacji, gdy wszystkie działki w wymienionych terenach posiadają dostęp do dróg publicznych ul. Okólnej i ul. Strykowskiej, w tym poprzez istniejące działki pełniące rolę dojazdów, wyznaczanie drogi publicznej 1KDD nie jest niezbędne do obsługi komunikacyjnej tych terenów. Rozwiązanie polegające na nie wyznaczeniu drogi publicznej jest ekonomicznie i społecznie uzasadnione. Jednocześnie projekt planu miejscowego dopuszcza budowę dróg wewnętrznych służących obsłudze komunikacyjnej więcej niż dwóch działek budowlanych w terenach oznaczonych symbolem MN o minimalnej szerokości 5,0 m co pozwala na dopełnienie istniejącego układu komunikacyjnego o nowe rozwiązania lub jego rozbudowę.

**Uwaga nr 3**

- wpłynęła dnia 20 czerwca 2022 r.,
- dotyczy działek nr 24/7 i 24/8 w obrębie B-60 położonych przy ul. Strykowskiej 174,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działki nr 24/7 i 24/8 w obrębie B-60 znajdują się częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1R, częściowo w terenie leśnym oznaczonym na rysunku planu symbolem 1ZL oraz częściowo w terenie drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG.

**Treść uwagi:**

Cytuję:

*„1. Przez teren działek 24/7 i 24/8 przebiega korytarz ekologiczny. W miejscu tym usytuowana jest również dolina epizodycznego cieku wodnego. Teren jest użytkowany ekstensywnie rolniczo, okresowo jest zalany wodą. Planowanie w takim miejscu przebiegu ścieżki pieszo-rowerowej nie jest optymalnym rozwiązaniem. Po pierwsze wiązałoby się to ze zniszczeniem doliny cieku poprzez ewentualną budowę infrastruktury, zmianę przeznaczenia gruntu na nie rolniczy (przy przeznaczeniu tego terenu do strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego). Wzmogłoby również ewentualny ruch, co miałoby niekorzystny wpływ na migrację i bytowanie zwierząt. W miejscu tym nie jest i nie była w przeszłości zlokalizowana żadna droga. W zamian wnioskuje się zmianę lokalizacji planowanej ścieżki i poprowadzenie jej wzdłuż północnych granic następujących działek: 19/3, 21/3, 22/6, 23/3, 195/1 oraz przez środek działki 26/3 (w kierunku północ-południe). Dalszy przebieg ścieżki może pozostać bez zmian (obręb B-59 dz. 1/3, 2/3, 3/2, 9/2). Na proponowanej trasie, do chwili obecnej jest zachowana rzadko uczęszczana polna droga. Ewentualna ingerencja w walory przyrodnicze byłaby w takim przypadku znacznie mniejsza i nawiązywała do istniejącej infrastruktury pieszej i użytkowej.*

*2. Na terenie działki 24/7 i 24/8 zlokalizowany jest budynek mieszkalny i gospodarczy. Działki 24/7 i 24/8 zlokalizowane są wg Projektu na terenie 1R, poza linią zabudowy wskazaną na planie jako nieprzekraczalna. Bardzo proszę o jednoznaczną interpretację: czy możliwa będzie rozbudowa lub nadbudowa istniejącego budynku gospodarczego zgodnie z wytycznymi zawartymi w § 21.3.3) czy też zgodnie z § 5.2. d) jedynie remont lub przebudowa. Czy możliwa będzie rozbiórka i odbudowa budynku gospodarczego w identycznej lokalizacji bez zmiany kubatury budynku i zgodnie z postanowieniami niniejszego Projektu? Wnioskuje się o umożliwienie rozbudowy/nadbudowy lub rozbiórki i odbudowy budynku gospodarczego, aby możliwe było jego dostosowanie do potrzeb prowadzonej obecnie i planowanej działalności rolniczej.*

Wg § 21. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1R, 2R, 3R, 4R, 5R i 6R obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu. Wg. § 21. 3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładów przestrzennych ustala się: 1) dopuszczenie remontu i przebudowy istniejącej zabudowy; 3) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej.

Natomiast § 5.2. d) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań określonych w lit. a: 1 - zlokalizowanej w całości poza liniami zabudowy-dopuszczenie wyłącznie remontu lub przebudowy.”

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

**Wyjaśnienie:**

Ad.1:

W wyłożonym projekcie planu miejscowego do publicznego wglądu przebieg ścieżek pieszo-rowerowych został określony w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ścieżki pieszo-rowerowe zostały pokazane w warstwie informacyjnej projektu planu i obrazują jedynie system powiązań terenów zawierających przestrzenie publiczne.

Ad.2:

Projekt planu został sporządzony w zgodności z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi z 2018 r. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. 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. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Bursztynowej, Zaścianek Bohatyrowicze, Łodziańska, Okólnej, Jana i Cecylii i Aksamitnej oraz wschodniej granicy Miasta. W Studium działki wymienione w uwadze zlokalizowane są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny, w granicach których znajdują się przedmiotowe działki pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidzianych dla rozwoju zabudowy. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. 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. Uwaga jest bezzasadna, gdyż w projekcie planu miejscowego uwzględniono możliwość rozbudowy siedliska. Projekt planu określa możliwą maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego (o powierzchni zabudowy maksimum 150 m<sup>2</sup>), obiektów gospodarczych, inwentarskich i w zabudowie zagrodowej (o powierzchni zabudowy łącznie maksimum 700 m<sup>2</sup>) oraz garaży (o powierzchni zabudowy maksimum 50 m<sup>2</sup>).

W projekcie planu, zgodnie z założeniami Studium nie przewiduje się odbudowy budynków.

#### **Uwaga nr 4**

- wpłynęła dnia 20 czerwca 2022 r.,
- dotyczy działek nr 11/7 i 11/11 i w obrębie B-60 położonych przy ul. Strykowskiej 140,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 11/7 w obrębie B-60 znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 2R, działka nr 11/7 znajduje się częściowo w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu

symbolem 4MN i częściowo w terenie drogi publicznej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KDG – ulicy Strykowskiej.

### **Treść uwagi:**

Cytuję:

*„Jako mieszkańcy działki wyżej wymienionej nieruchomości wnosimy o zmianę projektowanych, nieprzekraczalnych linii zabudowy, które nie będą blokować możliwości budowy na ich terenie.*

*Jesteśmy mieszkańcami nieruchomości objętej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Łodzi położonej w rejonie ul. Józefa Sawickiego. –w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich. W uzasadnieniu do projektu uchwały podają Państwo, że jest to bardzo ważny obszar ekosystemu, w którym niezbędne jest utrzymanie korytarzy ekologicznych w mieście, służących do okresowego prowadzenia wód opadowych. Tak naprawdę w obszarze naszej posiadłości nie występują żadne rzeki. Powyższe wyklucza jakiekolwiek inne zagospodarowanie, w tym zabudowę domów dla dzieci i stanowi de facto i de iure istotne ograniczenie w wykonywaniu prawa własności. Równocześnie przedmiotowe ograniczenie nie jest uzasadnione jakimkolwiek możliwym do zrealizowania interesom publicznym, ponieważ przedmiotowa działka w ogóle nie jest zalesiona i w przyszłości nie planujemy jej zalesiać. Niezrozumiale dla nas jest powiększenie bez uzasadnienia obszaru Suchej Doliny od wcześniejszych planów.*

*Projekt planu jest jednostronny i całkowicie ignoruje interesy mieszkańców rejonu, a wręcz naraża nas na straty.*

*W naszej ocenie obecny projekt planu zagospodarowania przestrzennego przekreśla możliwość dysponowania własnością. Prosimy o rozważenie możliwości budowy domów dla naszych dzieci przy ulicy J. Sawickiego do końca istniejącej zabudowy po drugiej stronie ulicy. Konieczność nowelizacji będzie czynnikiem korupcjogennym, zniechęcającym inwestorów i hamującym rozwój „WSI”. Zabudowa wielorodzinna jako bardziej skoncentrowana wymaga mniejszych nakładów na rozwój infrastruktury drogowej, kanalizacyjnej, wodociągowej, gazowej itp. a przynosi większy dochód do budżetu miasta.*

*Planowany projekt Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego znacząco ogranicza nasze prawa do własności, decydowania o niej oraz znacząco obniża jego wartość. Domagamy się wprowadzenia zmian, o które wnosimy na wstępie lub wykupienia naszych nieruchomości w celu nie narażania nas przez władze miasta na opisane ograniczenia i straty związane z przyjęciem projektu planu z nie wprowadzonymi zmianami.*

*Ponadto, nadmieniam, że prognoza finansowa skutków uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego wskazały ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia, co oznacza że wydatki generowane przez ustalone zagospodarowanie przewyższają dochody.*

*Bardzo prosimy o wnikliwe rozpatrzenie naszego wniosku.*

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

### **Wyjaśnienie:**

Projekt planu został sporządzony w zgodności z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi z 2018 r. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. 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. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Bursztynowej, Zaścianek Bohatyrowicze, Łodziańska, Okólnej, Jana i Cecylii i Aksamitnej oraz wschodniej granicy Miasta. W Studium działka nr 11/11 zlokalizowana jest w strefie terenów przeznaczonych pod zabudowę, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „PM”, obejmującej tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych. Projekt planu przeznacza część

ww. działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczoną symbolem 4MN oraz pod teren drogi publicznej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDG – poszerzenie ulicy Strykowskiej. Uwaga w zakresie zmiany cytuję: „projektowanych, nieprzekraczalnych linii zabudowy, które nie będą blokować możliwości budowy...” w obrębie działki nr 11/11 jest bezzasadna, ponieważ większa jej część zlokalizowana jest w terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Działka nr 11/7 zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny, w granicach których znajduje się przedmiotowa działka pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu zostały wyznaczone zgodnie z obowiązującym Studium. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu działka nr 11/7 znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 2R. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu Miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w Mieście, Lasu Łagiewnickiego. W celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów zabudowy, w tym zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ulicy Sawickiego stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych Miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem do zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza, że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym. Ustalając w projekcie planu miejscowego przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określając sposób zagospodarowania i warunków zabudowy zastosowano zasadę proporcjonalności. Ważąc interes publiczny i społeczny oraz uwzględniając potrzebę ochrony walorów przyrodniczych w ustaleniach projektu planu ograniczono możliwość realizacji inwestycji do inwestycji koniecznych dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania Miasta.

#### **Uwaga nr 5**

- wpłynęła dnia 20 czerwca 2022 r.,
- dotyczy działek nr 11/8, 11/6 w obrębie B-60 położonych przy ul. Strykowskiej 140,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 11/6 w obrębie B-60 znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 2R, działka nr 11/8 w większej części znajduje się w terenie rolniczym oznaczonym na rysunku planu symbolem 2R i w niewielkiej części w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 4MN.

#### **Treść uwagi:**

Cytuję:

*„Jako właściciele działki wyżej wymienionej nieruchomości wnosimy o zmianę projektowanych, nieprzekraczalnych linii zabudowy, które nie będą blokować możliwości budowy na ich terenie.*

*Jesteśmy właścicielami działki objętej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Łodzi położonej w rejonie ul. Józefa Sawickiego. - w granicach otuliny Parku Krajobrazowego*

*Wzniesień Łódzkich. W uzasadnieniu do projektu uchwały podają Państwo, że jest to bardzo ważny obszar ekosystemu, w którym niezbędne jest utrzymanie korytarzy ekologicznych w mieście, służących do okresowego prowadzenia wód opadowych. Tak naprawdę w obszarze naszej posiadłości nie występują żadne rzeki. Ponadto w/w plan wprowadzi dla nas jako właścicieli bardzo istotne ograniczenia w wykonywaniu prawa własności. Powyższe wyklucza jakiegokolwiek inne zagospodarowanie, w tym zabudowę domów dla dzieci i stanowi de facto i de iure istotne ograniczenie w wykonywaniu prawa własności. Równocześnie przedmiotowe ograniczenie nie jest uzasadnione jakimkolwiek możliwym do zrealizowania interesom publicznym, ponieważ przedmiotowa działka w ogóle nie jest zalesiona i w przyszłości nie planujemy jej zalesiać. Niezrozumiałe dla nas jest powiększenie bez uzasadnienia obszaru Suchej Doliny od wcześniejszych planów.*

*Projekt planu jest jednostronny i całkowicie ignoruje interesy mieszkańców rejonu, a wręcz naraża nas na straty.*

*W naszej ocenie obecny projekt planu zagospodarowania przestrzennego przekreśla możliwość dysponowania naszą własnością. Rada Miejska bezprawnie dysponuje naszym majątkiem.*

*Jest to działka przylegająca do ul. Sawickiego.*

*Konieczność nowelizacji będzie czynnikiem korupcjogennym, zniechęcających inwestorów i hamującym rozwój „WSI”. Zabudowa wielorodzinna jako bardziej skoncentrowana wymaga mniejszych nakładów na rozwój infrastruktury drogowej, kanalizacyjnej, wodociągowej, gazowej itp. a przynosi większy dochód do budżetu miasta.*

*Planowany projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego znacząco ogranicza nasze prawa do własności, decydowania o niej oraz znacząco obniża jego wartość. Domagamy się wprowadzenia zmian, o które wnosimy na wstępie lub wykupienia naszych nieruchomości w celu nie narażania nas przez władze miasta na opisane ograniczenia i straty związane z przyjęciem projektu planu z nie wprowadzonymi zmianami.*

*Ponadto, nadmieniam, że prognoza finansowa skutków uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego wskazały ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia, co oznacza, że wydatki generowane przez ustalone zagospodarowanie przewyższają dochody.”*

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

**Wyjaśnienie:**

Projekt planu został sporządzony w zgodności z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi z 2018 r. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. 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. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Bursztynowej, Zaścianek Bohatyrowicze, Łodzianka, Okólnej, Jana i Cecylii i Aksamitnej oraz wschodniej granicy Miasta. W Studium przedmiotowe działki zlokalizowane są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny, w granicach których znajdują się przedmiotowe działki pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu zostały wyznaczone zgodnie z obowiązującym Studium. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowe działki znajdują się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 2R. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu Miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia

w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w Mieście, Lasu Łagiewnickiego. W celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów zabudowy wzdłuż ulicy Sawickiego stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych Miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem do zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza, że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym. Ustalając w projekcie planu miejscowego przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określając sposób zagospodarowania i warunków zabudowy zastosowano zasadę proporcjonalności. Ważąc interes publiczny i społeczny oraz uwzględniając potrzebę ochrony walorów przyrodniczych w ustaleniach projektu planu ograniczono możliwość realizacji inwestycji do inwestycji koniecznych dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania Miasta.

#### **Uwaga nr 6**

- wpłynęła dnia 20 czerwca 2022 r.,
- dotyczy działki nr 21 w obrębie W-1 położonej przy ul. Strykowskiej 159,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 21 w obrębie W-1 znajduje się częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 4R, częściowo w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 16MN i 13MN, częściowo w terenach dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDG, 4KDD, 5KDD i 6KDG oraz w terenie publicznego ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDX.

#### **Treść uwagi:**

Cytuję:

*„W przedstawionym projekcie PZP, zaznaczone są nieprzekraczalne linie zabudowy, które w znaczący sposób uniemożliwiają rozbudowę oraz budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych. W obecnej chwili w przedmiotowym obszarze obowiązuje studium zagospodarowania przestrzennego, który umożliwiał dotychczas budowę budynków, co można stwierdzić na podstawie ilości inwestycji, które znajdują się na działkach sąsiednich. Teren objęty projektem PZP położony pomiędzy ulicą Balsamową, a Zaścianek Bohatyrowicze znajduje się w obszarze otuliny PKWŁ, gdzie grunty rolne są niskiej klasy (IVa i IVb), a produkcja rolnicza jest nieopłacalna ze względu na problemy z utrzymaniem jakiejkolwiek plantacji, stąd nie do przyjęcia jest zablokowanie możliwości budowy domów jednorodzinnych/siedlisk. Pragnę nadmienić, że sąsiednie działki są zabudowane domami jednorodzinnymi oraz siedliskami.*

*Na obecną chwilę można zaobserwować ciągły wzrost inwestycji w postaci budowy domów jednorodzinnych chociażby na działce nr. 48/1 przy ul. Orzelskiej i dalej w stronę ulicy Łódzinka, a także na działkach 99/5, 99/4 przy ulicy Zaścianek Bohatyrowicze, a z informacji uzyskanych od okolicznych mieszkańców kolejne inwestycje są ciągle planowane. Stąd niezrozumiałą jest fakt zablokowania możliwości budowy budynków mieszkalnych na omawianym obszarze poprzez ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy. Wskazane działki, na których budowane są domy znajdują się przy granicy obszaru objętym planem nr 233, ponadto na działce nr. 18/2 obręb W-1 od strony Zaścianek Bohatyrowicze stanął maszt telefonii komórkowej, co w znaczący sposób wpływa na walory estetyczne krajobrazu znajdującego się obrębie planowanej inwestycji. Powyższe mija się z zapisem, który znajduje się w projekcie PZP par. 9 pkt. 7 pp.a., gdzie mówi się o utrzymaniu walorów estetycznych przedmiotowego terenu.*

*Reasumując nasuwa się stwierdzenie, że obywatel jest dyskryminowany, a właściciele terenów traktuje się jako równych i równiejszych, co uniemożliwia zasiedlenie terenów, które są w posiadaniu od pokoleń, jednocześnie chciałbym poznać różnicę i powody, dla których istnieje możliwość budowy domów jednorodzinnych w PK powiat. zgierski, a w otulinie jest już to zabronione. Tutaj nasuwa się pytanie, czy dom nie psuje krajobrazu w parku, a w otulinie już tak? Czy każde miasto rządzi się swoimi prawami ?*

*Wnoszę o wydłużenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w oś ul. Zaścianek Bohatyrowiczów”.*

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

**Wyjaśnienie:**

Projekt planu został sporządzony w zgodności z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi z 2018 r. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. 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. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Bursztynowej, Zaścianek Bohatyrowicze, Łodziańska, Okólnej, Jana i Cecylii i Aksamitnej oraz wschodniej granicy Miasta. W Studium działka wymieniona w uwadze zlokalizowana jest częściowo w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo” i częściowo w strefie ogólnomiejskiej, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „M4” obejmującej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną na dużych działkach. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowa działka znajduje się częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 4R, częściowo w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolami 13MN i 16MN. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu zostały wyznaczone zgodnie z obowiązującym Studium. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu Miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w Mieście, Lasu Łągiewnickiego. W celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów zabudowy cyt.: „wydłużenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w oś ul. Zaścianek Bohatyrowiczów” stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych Miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

**Uwaga nr 7**

- wpłynęła dnia 21 czerwca 2022 r.,
- dotyczy działek nr 83/4, 83/7, 83/8, 83/9, 83/10, 81/2, 82/1 w obrębie B-18,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 83/4 w obrębie B-18 znajduje się w terenach dróg publicznych 1KDD i 1KDL, działki nr 83/7, 83/8, 83/9, 83/10 w obrębie B-18 znajdują się częściowo w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na

rysunku planu symbolem 8MN oraz częściowo w terenie drogi publicznej 1KDD, działki nr 81/2 i 82/1 w obrębie B-18 znajdują się częściowo w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 7MN i częściowo w terenie drogi publicznej 1KDD.

#### **Treść uwagi:**

Cytuję:

*„Jako właściciel działek 83/7, 83/10 oraz współwłaściciel działki drogowej 83/4, wnoszę o korektę przebiegu, w liniach rozgraniczających, drogi dojazdowej o symbolu 1KDD, na długości działki drogowej 83/4. Wnioskuje o zaprojektowanie lokalnego przewężenia trasy drogi 1KDD do szerokości 6m, na długości działki 81/1, tak aby wschodnia linia rozgraniczająca drogi dojazdowej 1KDD pokryła się z granicą działek 83/4 oraz 83/7, 83/8, 83/9 oraz 83/10.*

*Poszerzenie do 8 metrów (o 2 metry), drogi dojazdowej 1KDD powinno wystąpić poza granicą działki 81/1 z wykorzystaniem terenu działek 81/2 oraz 82/1. Jeżeli gabaryt lokalnego przewężenia 6m nie jest wystarczający do wprowadzenia 3 sieci: gazowej, wodociągowej i kanalizacyjnej, w nowo projektowaną drogę dojazdową, wnoszę o zaprojektowanie sieci wodociągowej w układzie niepierścieniowym z zakończeniem przed granicą działek 81/1 oraz 81/2 lub zakończenia wcześniej sieci gazowej. Proponowane rozwiązanie dodatkowo zawęży o 2 metry już bardzo wąskie istniejące działki 83/7 oraz 83/8, znacząco ograniczając ich właścicielom możliwość swobodnego zagospodarowania. W proponowanym rozwiązaniu właściciele przyległych działek na terenie 7MN nie partycypują w żaden sposób, w solidarnym ograniczeniu z korzystania z nieruchomości celem wyznaczenia niezbędnej obsługi komunikacyjnej oraz infrastrukturalnej. Jako współwłaściciel działki drogowej 83/4 nie widzę przeciwwskazań, aby przeznaczyć ją pod drogę publiczną.”*

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

#### **Wyjaśnienie:**

Ważąc interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości, położonych w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu miejscowego, symbolami 7MN, 8MN i 9MM, w tym zgłoszone w uwagach, zmierzające do zmian zaproponowanych rozwiązań planistycznych poprzez przeprojektowanie wyznaczonej w projekcie planu drogi publicznej 1KDD oraz uwzględniając istniejący sposób zagospodarowania i korzystania z tych nieruchomości, w większości już zainwestowanych, postanowiono nie wyznaczać przedmiotowej drogi publicznej. W sytuacji gdy wszystkie działki w wymienionych terenach posiadają dostęp do dróg publicznych ul. Okólnej i ul. Strykowskiej, w tym poprzez istniejące działki pełniące rolę dojazdów, wyznaczanie drogi publicznej 1KDD nie jest niezbędne do obsługi komunikacyjnej tych terenów. Rozwiązanie polegające na niewyznaczeniu drogi publicznej jest ekonomicznie i społecznie uzasadnione. Jednocześnie projekt planu miejscowego dopuszcza budowę dróg wewnętrznych służących obsłudze komunikacyjnej więcej niż dwóch działek budowlanych w terenach oznaczonych symbolem MN o minimalnej szerokości 5,0 m, co pozwala na dopełnienie istniejącego układu komunikacyjnego o nowe rozwiązania lub jego rozbudowę.

#### **Uwaga nr 8**

- wpłynęła dnia 21 czerwca 2022 r.,

- dotyczy działek nr 83/10 (powstałej w wyniku podziału działki 83/2), 83/4 i 83/1 w obrębie B-18,

- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 83/10 w obrębie B-18 znajdują się częściowo w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 8MN, częściowo w terenie drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD, działka nr 83/4 obrębie B-18 znajduje się w terenach dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL i 1KDD, działka nr 83/1 znajduje się częściowo w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 7MN i 8MN, częściowo w terenach dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDG i 1KDD.

**Treść uwagi:**

Cytuję:

*„Jako właściciel działki o nr ewid. 83/10 oraz współwłaściciel działki drogowej o nr ewid. 83/4, wnoszę o odsunięcie trasy drogi dojazdowej 1KDD, w liniach rozgraniczających, do granicy działek 83/10 oraz 83/1. Obecny przebieg drogi 1KDD w liniach rozgraniczających rozdziela działkę nr ewid. 83/1 na 2 części i powoduje wydzielenie z niej bardzo wąskiej działki, której racjonalne zagospodarowanie staje się niemożliwe. Proponowany przebieg drogi dojazdowej 1KDD, w liniach rozgraniczających, uniemożliwia dostęp do działki 83/10 z drogi dojazdowej 1KDD od strony południowej, co byłoby korzystne z uwagi na utrudniony dostęp od strony zachodniej z powodu przebiegu istniejącej linii średniego napięcia.”*

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

Ważąc interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości, położonych w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu miejscowego, symbolami 7MN, 8MN i 9MM, w tym zgłoszone w uwagach, zmierzające do zmian zaproponowanych rozwiązań planistycznych poprzez przeprojektowanie wyznaczonej w projekcie planu drogi publicznej 1KDD oraz uwzględniając istniejący sposób zagospodarowania i korzystania z tych nieruchomości, w większości już zainwestowanych, postanowiono nie wyznaczać przedmiotowej drogi publicznej. W sytuacji, gdy wszystkie działki w wymienionych terenach posiadają dostęp do dróg publicznych ul. Okólnej i ul. Strykowskiej, w tym poprzez istniejące działki pełniące rolę dojazdów, wyznaczanie drogi publicznej 1KDD nie jest niezbędne do obsługi komunikacyjnej tych terenów. Rozwiązanie polegające na niewyznaczeniu drogi publicznej jest ekonomicznie i społecznie uzasadnione. Jednocześnie projekt planu miejscowego dopuszcza budowę dróg wewnętrznych służących obsłudze komunikacyjnej więcej niż dwóch działek budowlanych w terenach oznaczonych symbolem MN o minimalnej szerokości 5,0 m, co pozwala na dopełnienie istniejącego układu komunikacyjnego o nowe rozwiązania lub jego rozbudowę.

**Uwaga nr 9**

- wpłynęła dnia 20 czerwca 2022 r.,
- dotyczy działki nr 45/1 (obecnie 45/2, 45/4 i 45/5) w obrębie B-60,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 45/2 w obrębie B-60 znajduje się w większej części w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 5MN i niewielkiej części w terenie drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ, działka nr 45/4 obrębie B-60 znajduje się w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 5MN, działka nr 45/5 znajduje się częściowo w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 5MN i częściowo w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 6R.

**Treść uwagi:**

Cytuję:

*„powiększenie strefy 5MN na całą powierzchnię działki obecnie nr 45/5 wzdłuż ulicy Aksamitnej.”*

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

Projekt planu został sporządzony w zgodności z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi z 2018 r. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. 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. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Bursztynowej, Zaścianek Bohatyrowicze, Łodziańska, Okólnej, Jana i Cecylii i Aksamitnej oraz wschodniej granicy Miasta. W Studium działka nr 45/5 w obrębie B-60 zlokalizowana jest częściowo w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo” i częściowo w strefie ogólnomiejskiej, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „PM” obejmującej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w układach ulicowych. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu działka nr 45/5 znajduje się częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 6R, częściowo w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 5MN. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu zostały wyznaczone zgodnie z obowiązującym Studium. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu Miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w Mieście, Lasu Łagiewnickiego. W celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Powiększenie wyznaczonego w projekcie planu terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 5MN stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych Miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

#### **Uwaga nr 10**

- wpłynęła dnia 21 czerwca 2022 r.,
- dotyczy działki nr 100/6 w obrębie B-59,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działki nr 100/6 w obrębie B-59 znajduje się częściowo w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2MN, częściowo w terenie rolniczym oznaczonym na rysunku planu symbolem 6R i w terenie drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG.

#### **Treść uwagi:**

Cytuję:

*„zwiększenie strefy 2MN dla całej działki lub wzdłuż ul. Jana i Cecylii.”*

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

#### **Wyjaśnienie:**

Projekt planu został sporządzony w zgodności z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi z 2018 r. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. 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. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Bursztynowej, Zaścianek Bohatyrowicze, Łodziańska, Okólnej, Jana i Cecylii i Aksamitnej oraz wschodniej granicy Miasta. W Studium działka wymieniona w uwadze zlokalizowana jest częściowo w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo” i częściowo w strefie ogólnomiejskiej, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „PM” obejmującej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w układach ulicowych. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowa działka znajduje się częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 6R, częściowo w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 2MN i niewielkiej części w terenie drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG - ulicy Strykowskiej. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu zostały wyznaczone zgodnie z obowiązującym Studium. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu Miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w Mieście, Lasu Łagiewnickiego. W celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Powiększenie wyznaczonego w projekcie planu terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2MN stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych Miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

#### **Uwaga nr 11**

- wpłynęła dnia 21 czerwca 2022 r.,
- dotyczy działki nr 196 w obrębie B-60 położonej przy ulicy Strykowskiej 156,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 196 w obrębie B-60 znajduje się częściowo w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3MN i częściowo w terenie drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG. Do uwagi dołączono decyzję o warunkach zabudowy wraz z załącznikami.

#### **Treść uwagi:**

Cytuję:

*„1. Przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony dz. Nr 27/5 obręb B-60 oznaczonej jako 1KDW (droga wewnętrzna bez nazwy)*

*2. Wysokość zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 3MN.*

*Ad.1. Nie zgadzam się z proponowanym przebiegiem linii zabudowy od strony dz. Nr 27/5 obręb B-60 oznaczonej jako 1KDW (droga wewnętrzna bez nazwy). Istniejący pas drogowy (dz. Nr 27/5) na długości działki nr. 196 posiada szerokość ok. 9,8m. Przyjęta w MPZP minimalna szerokość pasa drogowego dróg wewnętrznych w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem MN oraz w granicach terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolem U wynosi 5m. W związku z powyższym istniejący pas drogowy spełnia z zapasem min. szerokość pasa drogowego dla dróg wewnętrznych na terenach oznaczonych symbolem MN.*

*Wzdłuż działki nr. 27/5 brak jest wszelkiej zabudowy, nieprzekraczalna linia zabudowy powinna być kontynuowana wzdłuż granicy między działkami 196 i 27/5 zgodnie z wydaną Decyzją o warunkach zabudowy dla dz. nr 196 (w załączeniu).*

*W związku z powyższym proszę o uwzględnienie uwagi i przesunięcie przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż granicy między działkami 196 i 27/5 lub możliwie jak najbliżej ww. granicy.*

*Ad.2. Nie zgadzam się z proponowaną wysokością zabudowy. Ponieważ istniejący budynek mieszkalny posiada większą wysokość zabudowy niż 9m wnoszę o zwiększenie wysokości zabudowy zgodnie z wydaną Decyzją o warunkach zabudowy dla dz. nr 196 (w załączeniu) lub możliwie zbliżonej do wysokości określonej w ww. Decyzji.”*

Do uwagi dołączono decyzję o warunkach zabudowy wraz z załącznikami.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

**Wyjaśnienie:**

Ad. 1

Projekt planu zakłada wyznaczenie w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 3MN i 4MN nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości jednolitej po obu stronach drogi wewnętrznej oznaczonej w projekcie planu symbolem 1KDW. Zgodnie z definicją linii zabudowy nieprzekraczalnej zawartą w § 4 ust. 1 pkt 6 poprzez linię zabudowy nieprzekraczalną należy rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który nie dotyczy:

- a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,
- b) elementów nadwieszeń, takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
- c) tarasów, werand i ogrodów zimowych,
- d) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,
- e) zewnętrznych warstw izolacji termicznej, okładzin oraz zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak: klatki schodowe i szyby windowe – wyłącznie dla budynków istniejących.

Wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy uwzględnia istniejącą zabudowę na działce. Brak jest podstawy, aby miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego honorował ustalenia decyzji o warunkach zabudowy.

Ad. 2

Projekt planu został sporządzony w zgodności z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi z 2018 r. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. 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. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Bursztynowej, Zaścianek Bohatyrowicze, Łodzianka, Okólnej, Jana i Cecylii i Aksamitnej oraz wschodniej granicy Miasta. W Studium działka wymieniona w uwadze zlokalizowana jest w strefie ogólnomiejscowej, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „PM” obejmującej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w układach ulicowych, dla której obowiązujące Studium ustala maksymalną wysokość zabudowy – 9,0 m. Wprowadzenie w projekcie planu miejscowego zwiększenia wysokości zabudowy stałoby w sprzeczności z obowiązującym Studium, gdyż maksymalna wysokość zabudowy obszarów zlokalizowanych w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i jego otuliny została określona na 9,0 m.

**Uwaga nr 12**

- wpłynęła dnia 21 czerwca 2022 r.,
- dotyczy działek nr 22/1, 22/2 i 22/3 w obrębie W-1 położonej przy ulicy Balsamowej 5,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działki nr 22/1, 22/2 i 22/3 w obrębie W-1 znajdującą się w terenie rolniczym oznaczonej na rysunku planu symbolem 4R.

**Treść uwagi:**

Cytuję:

*„W przedstawionym projekcie PZP, zaznaczone są nieprzekraczalne linie zabudowy, które w znaczący sposób uniemożliwiają rozbudowę oraz budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych. W obecnej chwili w przedmiotowym obszarze obowiązuje studium zagospodarowania przestrzennego, który umożliwiał dotychczas budowę budynków, co można stwierdzić na podstawie ilości inwestycji, które znajdują się na działkach sąsiednich. Teren objęty projektem PZP położony pomiędzy ulicą Balsamową, a Zaścianek Bohatyrowicze znajduje się w obszarze otuliny PKWŁ, gdzie grunty rolne są niskiej klasy (IVa i IVb), a produkcja rolnicza jest nieopłacalna ze względu na problemy z utrzymaniem jakiejkolwiek plantacji, stąd nie do przyjęcia jest zablokowanie możliwości budowy domów jednorodzinnych/siedlisk. Pragnę nadmienić, że sąsiednie działki są zabudowane domami jednorodzinnymi oraz siedliskami.*

*Na obecną chwilę można zaobserwować ciągły wzrost inwestycji w postaci budowy domów jednorodzinnych, chociażby na działce nr. 48/1 przy ul. Orzelskiej i dalej w stronę ulicy Łodzianka, a także na działkach 99/5, 99/4 przy ulicy Zaścianek Bohatyrowicze, a z informacji uzyskanych od okolicznych mieszkańców kolejne inwestycje są ciągle planowane. Stąd niezrozumiałą jest fakt zablokowania możliwości budowy budynków mieszkalnych na omawianym obszarze poprzez ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy. Wskazane działki, na których budowane są domy znajdują się przy granicy obszaru objętym planem nr 233, ponadto na działce nr. 18/2 obręb W-1 od strony Zaścianek Bohatyrowicze stanął maszt telefonii komórkowej, co w znaczący sposób wpływa na walory estetyczne krajobrazu znajdującego się obrębie planowanej inwestycji. Powyższe mija się z zapisem, który znajduje się w projekcie PZP par. 9 pkt. 7 pp.a., gdzie mówi się o utrzymaniu walorów estetycznych przedmiotowego terenu.*

*Reasumując, nasuwa się stwierdzenie, że obywatel jest dyskryminowany, a właściciele terenów traktuje się jako równych i równiejszych, co uniemożliwia zasiedlenie terenów, które są w posiadaniu od pokoleń, jednocześnie chciałbym poznać różnicę i powody, dla których istnieje możliwość budowy domów jednorodzinnych w PK powiat. zgierski, a w otulinie jest już to zabronione. Tutaj nasuwa się pytanie, czy dom nie psuje krajobrazu w parku, a w otulinie już tak? Czy każde miasto rządzi się swoimi prawami ?*

*Wnoszę o wydłużenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w oś ul. Zaścianek Bohatyrowiczów”.*

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

**Wyjaśnienie:**

Projekt planu został sporządzony w zgodności z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi z 2018 r. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. 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. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Bursztynowej, zaścianek Bohatyrowicze, Łodzianka, Okólnej, Jana i Cecylii i Aksamitnej oraz wschodniej granicy Miasta. W Studium działki wymienione w uwadze zlokalizowane są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Działania

dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowe działki znajdują się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 4R. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu zostały wyznaczone zgodnie z obowiązującym Studium. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu Miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w Mieście, Lasu Łagiewnickiego. W celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów zabudowy cyt.: „wydłużenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w oś ul. Zaścianek Bohatyrowiczów” stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych Miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

### **Uwaga nr 13**

- wpłynęła dnia 21 czerwca 2022 r.,
- dotyczy działki nr 42 w obrębie B-18 położonej przy ulicy Strykowskiej 156,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 42 w obrębie B-18 znajduje się częściowo w terenie lasów oznaczonym na rysunku planu symbolem 5ZL.

### **Treść uwagi:**

Cytuję:

*„W ramach uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę 42 w obrębie B-18 wnoszę o uwzględnienie moich uwag zgłoszonych do projektu w dniu 2-10-2017 roku.*

*Chcę nadmienić, że po nawałnicy jaka miała miejsce latem ubiegłego roku ponad 50% drzew zostało powalonych. Na dzień dzisiejszy zostało ok. 30% drzew często pochylonych, mogących stanowić zagrożenie dla osób znajdujących się na terenie.*

*W tej sytuacji wnoszę o przekształcenie przeznaczenia części działki z leśnej na budowlaną. Z całości działki 10 483 m<sup>2</sup> wnoszę o przekształcenie ok. 3 500 m<sup>2</sup> od strony ulicy.”.*

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

### **Wyjaśnienie:**

Uwagi zgłoszone w dniu 2 października 2017 r. dotyczyły projektu Studium, które wówczas było wykładane do publicznego wglądu i zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 7806/VII/18 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 16 lutego 2018 r. Projekt planu został sporządzony w zgodności z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi z 2018 r. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. 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. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Bursztynowej, Zaścianek Bohatyrowicze, Łodziańska, Okólnej, Jana i Cecylii i Aksamitnej oraz wschodniej granicy Miasta. W Studium działka wymieniona w uwadze zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „L”, obejmującej tereny lasów, wyłączonych spod zabudowy. Zgodnie z projektem planu przedmiotowa działka znajduje się częściowo w terenie lasów, oznaczonym na rysunku planu symbolem 5ZL. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu zostały wyznaczone zgodnie z obowiązującym Studium. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu Miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w Mieście, Lasu Łągiwnickiego. W celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Przekształcenie części działki nr 42, obręb B-18 o użytku leśnym (Ls) z leśnej na budowlaną stałoby w sprzeczności z kierunkami określonymi w Studium oraz z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych Miasta.

#### **Uwaga nr 14**

- wpłynęła dnia 21 czerwca 2022 r.,
- dotyczy działki nr 80/2 w obrębie B-60 położonej przy ulicy Jana i Cecylii 9,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działki nr 80/2 w obrębie B-60 znajduje się w terenie rolniczym oznaczonym na rysunku planu symbolem 5R.

#### **Treść uwagi:**

Cytuję:

*„Wyżej wymieniona działka według projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ma pozostać działką rolną, co koliduje z przyszłym ewentualnym przekształceniem jej na działkę budowlaną. Zwracam się zatem z prośbą o wyznaczenie strefy zabudowy dla wyżej wymienionej działki z uwzględnieniem przebiegającego tam gazociągu oraz linii wysokiego napięcia, motywując swoją prośbę bliskością innych zabudowań oraz wydanymi niedawno pozwoleniami na zabudowę na okolicznych działkach. Ponadto, na wyżej wymienionej działce, według projektu przebiegać ma korytarz ekologiczny, co, w mojej opinii, nie ma uzasadnienia. Są to tereny głównie użytkowane rolniczo, więc żadne dzikie zwierzęta, czy też roślinność nie występują na tym obszarze.”*

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

#### **Wyjaśnienie:**

Projekt planu został sporządzony w zgodności z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi z 2018 r. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. 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. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Bursztynowej, Zaścianek Bohatyrowicze, Łodziańska,

Okólnej, Jana i Cecylii i Aksamitnej oraz wschodniej granicy Miasta. W Studium działka wymieniona w uwadze zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowa działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 5R. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu zostały wyznaczone zgodnie z obowiązującym Studium. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu Miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w Mieście, Lasu Łagiewnickiego. W celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie zabudowy w strefie terenu rolniczego stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych Miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

#### **Uwaga nr 15**

- wpłynęła dnia 21 czerwca 2022 r.,
- dotyczy działki nr 7/2 w obrębie B-60,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 7/2 w obrębie B-60 znajduje się w terenie usługowym oznaczonym na rysunku planu symbolem 1U.

#### **Treść uwagi:**

Cytuję:

*„Wnoszę o zwiększenie powierzchni zabudowy dla U1 do 40%. Proszę o wskazanie jaki jest status ul. Sawickiego w planie (czy jest to droga wewnętrzna i jakie ma parametry) w kwestii oznaczenia jako ciąg pieszy – ścieżka rowerowa.”*

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

#### **Wyjaśnienie:**

W projekcie kierowano się zasadą wyznaczania terenów usługowych, dla których przyjęto inne parametry zagospodarowania terenu niż w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w terenach już użytkowanych w taki sposób. Przyjęte w projekcie planu wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z przeprowadzonych w procesie projektowania analiz sposobu zagospodarowania obszaru objętego projektem planu, a także uwarunkowań wynikających z położenia obszaru. Dla wszystkich terenów usługowych w obszarze planu przyjęto jednakowy wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%, który pozwala na rozwój istniejącej zabudowy o tej funkcji.

Ulica Sawickiego jest istniejącą drogą wewnętrzną i została pokazana w oznaczeniach informacyjnych. Jej przebieg jest zgodny z granicą działki drogowej. W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu miejscowego uwzględniono proponowany przebieg ścieżek pieszo-rowerowych, które zostały określone w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ścieżki pieszo-rowerowe zostały pokazane w warstwie informacyjnej projektu planu i obrazują jedynie system powiązań terenów zawierających przestrzeń publiczną.

**Uwaga nr 16**

- wpłynęła dnia 21 czerwca 2022 r.,
- dotyczy działki ulicy Jana i Cecylii 11 i całego obszaru planu,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka położona przy ulicy Jana i Cecylii 11 znajduje się w terenie rolniczym oznaczonym na rysunku planu symbolem 5R.

**Treść uwagi:**

Cytuję:

*„W pierwszej kolejności chciałabym odnieść się do pojęcia „studium”, który to termin wprowadzono kilkanaście lat temu do ustawy. Nie jest on znany większości obywatelom, którzy nie posiadają również wiedzy w zakresie skutków jakie on wywołuje.*

*Większość mieszkańców terenów objętych planem zagospodarowania przestrzennego nie miała pojęcia o powstaniu „studium”, dla terenów na których obecnie zamieszkują i nie posiadała wiedzy o jego uchwaleniu. Natomiast „studium” nie jest aktem prawa miejscowego, a więc nie stanowi prawa powszechnie obowiązującego. Oznacza to m.in., iż nie może być podstawą do wydania decyzji administracyjnych. Powyższe prowadzi więc do wniosku, że z powodu uchybień, na które wskazuję poniżej, mieszkańcy terenów objętych studium nie wiedzą o jego powstaniu. Sposób ogłoszenia (jaki zastosowano w tym przypadku) o przystąpieniu do opracowania „studium”, może mieć zastosowanie na głębokiej wsi, na której działa tak tzw. poczta pantoflowa i nie jest koniecznym podanie do informacji publicznej wiadomości o jego powstaniu itd. Natomiast w mieście (tym bardziej mieście na prawach powiatu, zainteresowanych mieszkańców należało powiadomić chociażby poprzez lokalną prasę, czy też (i to wydaje się najwłaściwszy sposób), czy też listownie.*

*Należy bowiem nadmienić, że wśród funkcji oraz zadań, zarówno studium jak i planu zagospodarowania przestrzennego wymieniane są również ukazanie gospodarczych i przestrzennych perspektyw rozwoju, co wiąże się ze swego rodzaju funkcją promocyjną miasta (w tym przypadku tej części miasta objętej studium). Plan zagospodarowania przestrzennego też powinien spełniać tę funkcję i w znacznym stopniu promować miasto, a nie robi tego. Nie zawiera aktualnej sytuacji społeczno - gospodarczej tego obszaru gminy i uwarunkowań jej rozwoju, dającą rozpoznanie i promującą rozwój dzielnicy. Należy też uwzględnić fakt, iż dawna działka 86 została podzielona na kilkanaście działek budowlanych i na nich powstają budynki mieszkalne. Również dawna działka nr 78 została podzielona na działki budowlane i nabywcy poszczególnych nieruchomości, podejmują działania zmierzające do ich zabudowy (ponoć mają tzw. wuzetki). Wczoraj dowiedziałem się, że wydano pozwolenie na budowę kilku domów na działce 79/1. Plan w sposób rażący nie uwzględnia faktu, iż ulica Jęczmienna, leżąca już poza granicami Miasta Łodzi, ale przylegająca bezpośrednio do działek objętych planem, jest uzbrojona w wodę, prąd i gaz. To prowadzi do konstatacji, że po drugiej stronie ulicy, ale już w gminie Nowosolna, będą powstawały budynki mieszkalne (w dużej ilości) i tam, w przeciwieństwie do władz Miasta Łodzi, okoliczność ta nie będzie nikomu przeszkadzać.*

*Dalej, odnosząc się do ww. planu, wskazać należy, że nie zawiera on warunków polepszających jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia i wartości mienia. Prezydent Miasta zaś sporządzając projekt planu zobowiązany jest uwzględnić złożone (w nim wnioski), a także prognozę (przewidywania) oddziaływania na środowisko. Natomiast (to co wydaje się być najbardziej istotne) powinna być przeprowadzona ponowna analiza skutków finansowych opracowania planu. My mieszkańcy chcielibyśmy bowiem, aby ten projekt powstał.*

*Natomiast studium i plan mówią o wyludnieniu Łodzi i trudno się z tym nie zgodzić, ponieważ skutki uchwalenia tego planu w obecnej wersji doprowadzą do wyludnienia tej części miasta. Mieszkańcy przeprowadzą się do sąsiedniej gminy, bo tam będą mogli się budować, na uzbrojonym terenie, a zatem również tam będą płacić podatki.*

*Uchwalenie tego planu w obecnej wersji spowoduje gwałtowny spadek wartości nieruchomości oraz lawinę procesów wytoczonych przeciwko Miastu Łódź przez poszkodowanych mieszkańców.*

*Część budynków gospodarczych i mieszkalnych znajduje się opłakanym stanie i nie jest w żaden sposób uzasadnione ich remontowanie, natomiast plan nie uwzględnia tego faktu i de facto zabrania budowania nowych budynków gospodarczych i mieszkalnych dla dotychczasowych mieszkańców tego obszaru. Nie zawiera on więc, skutków ekonomicznych realizacji tego punktu.*

*Prace nad opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są jawne. Oznacza to, że każdy mieszkaniec gminy, miasta, dzielnicy, dla którego ma być sporządzany MPZP, może wziąć udział w jego opracowaniu, np. poprzez złożenie swojego wniosku, czy opiniowanie projektu planu. W niniejszej sprawie, mieszkańcy zostali pozbawieni tego prawa. Urząd Miasta Łodzi przeprowadzał wiele czynności nie informując przy tym mieszkańców o ich stanie i możliwości wpływania na treść planu.*

*Należy z całą stanowczością podkreślić, że plan, a wcześniej „studium”, powinien być wyłożony do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni. Zainteresowani zaś powinni byli zostać zawiadomieni poprzez ogłoszenie w wielu miejscach w dzielnicy i przede wszystkim listownie. W czasie wyłożenia „studium” powinna być organizowana - z udziałem większości mieszkańców - dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie. Taka dyskusja choć szczątkowa, była prowadzona przez kilkunastu mieszkańców i nic z niej w planie nie uwzględniono. Powstaje zatem pytanie, w jakim celu i po co ona była!!! Nasuwa się od razu kolejne pytanie, czy tylko zlekceważono mieszkańców, czy też zaszły inne okoliczności??? Nie uwzględniono bowiem ani jednego z postulatów mieszkańców!!! W ten sposób rażąco naruszono prawa mieszkańców do uczestniczenia w powstawaniu niniejszych planów.*

*Podnieść też należy, że w okresie pandemii kontakty z Urzędem były, bardzo utrudnione, a wejścia do budynku Urzędu Miasta i jego delegatur (filii) było niemożliwe. Strażnicy miejscy nie wpuszczali petentów, nie można więc było zapoznać się ze „studium „etc.*

*W tym stanie rzeczy prosimy o ponowne przystąpienie do opracowania „studium”, i umożliwienie mieszkańcom udziału w jego opracowaniu, a następnie ponownego opracowania planu zagospodarowania, ale już z uwzględnieniem postulatów mieszkańców.”*

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

**Wyjaśnienie:**

Uwaga jest bezprzedmiotowa i nie może być uwzględniona ze względów formalnych, gdyż nie dotyczy ustaleń projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu. 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, wyłożonym do publicznego wglądu.” Zagadnienia poruszone w uwadze dotyczą procedury sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi („ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia studium”) oraz kwestii, które uwzględnione zostały w uwarunkowaniach do Studium - „,gospodarcze i przestrzenne perspektywy rozwoju gminy”, „sytuacji społeczno-gospodarczej”, czy „warunków polepszających jakości życia, w tym ochrony zdrowia i wartości mienia”. Odnoszą się także do sposobu przeprowadzenia wyłożenia do publicznego wglądu i organizacji dyskusji publicznej, przy sporządzaniu Studium, jak i projektu planu miejscowego. Składający uwagę wnosi „o ponowne przystąpienie do opracowania „Studium”, i umożliwienie mieszkańcom udziału w jego opracowaniu, a następnie ponownego opracowania planu zagospodarowania” co nie jest ustaleniem projektu planu miejscowego.

**II. Drugie wyłożenie do publicznego wglądu miało miejsce w dniach od 5 października 2022 r. do 26 października 2022 r.**

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 10 listopada 2022 r. wpłynęły 4 uwagi. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji. Prezydent Miasta Łodzi rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu miejscowego, zgodnie z przywołanymi w wyjaśnieniach aktami prawnymi w ich brzmieniu na dzień podpisania zarządzenia. Używane w treści uwag oraz w wyjaśnieniach symbole terenów i odwołania do zapisów projektu planu dotyczą projektu planu, jaki podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w ww. terminie. Żadna z uwag nie została uwzględniona przez Prezydenta Miasta Łodzi. W zakresie tych uwag Rada Miejska w Łodzi postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia:

**Uwaga nr 1**

- wpłynęła dnia 7 listopada 2022 r.,
- dotyczy działek nr 11/8 i 11/6, w obrębie B-60, położonych w Łodzi przy ul. Józefa Sawickiego,

- zgodnie z projektem planu, działka nr 11/8 znajduje się częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 2R oraz w mniejszej części w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem 4MN, działka nr 11/6 znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 2R.

### **Treść uwagi:**

Cytuję:

*"Jako właściciele działki wyżej wymienionej nieruchomości wnosimy o zmianę projektowanych, nieprzekraczalnych linii zabudowy, które nie będą blokować możliwości budowy na ich terenie.*

*Jesteśmy właścicielami działki objętej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Łodzi położonej w rejonie ul. Józefa Sawickiego – w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich. W uzasadnieniu do projektu uchwały podają Państwo, że jest to bardzo ważny obszar ekosystemu, w którym niezbędne jest utrzymanie korytarzy ekologicznych w mieście, służących do okresowego prowadzenia wód opadowych. Tak naprawdę w obszarze naszej posiadłości nie występują żadne rzeki. Ponadto w/w plan wprowadzi dla nas jako właścicieli bardzo istotne ograniczenia w wykonywaniu prawa własności. Powyższe wyklucza jakiegokolwiek inne zagospodarowanie, w tym zabudowę domów dla dzieci i stanowi de facto i de iure istotne ograniczenie w wykonywaniu prawa własności. Równocześnie przedmiotowe ograniczenie nie jest uzasadnione jakimkolwiek możliwym do zrealizowania interesom publicznym, ponieważ przedmiotowa działka w ogóle nie jest zalesiona i w przyszłości nie planujemy jej zalesiać. Niezrozumiale dla nas jest powiększenie bez uzasadnienia obszaru Suchej Doliny od wcześniejszych planów.*

*Projekt planu jest jednostronny i całkowicie ignoruje interesy mieszkańców rejonu, a wręcz naraża nas na straty.*

*W naszej ocenie obecny projekt planu zagospodarowania przestrzennego przekreśla możliwość dysponowania naszą własnością. Rada Miejska bezprawnie dysponuje naszym majątkiem.*

*Jest to działka przylegająca do ul. Sawickiego.*

*Konieczność nowelizacji będzie czynnikiem korupcyjnym, zniechęcającym inwestorów i hamującym rozwój „WSI”. Zabudowa wielorodzinna jako bardziej skoncentrowana wymaga mniejszych nakładów na rozwój infrastruktury drogowej, kanalizacyjnej, wodociągowej, gazowej itp. a przynosi większy dochód do budżetu miasta.*

*Planowany projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego znacząco ogranicza nasze prawa do własności, decydowania o niej oraz znacząco obniża jego wartość. Domagamy się wprowadzenia zmian, o które wnosimy na wstępie lub wykupienia naszych nieruchomości w celu nie narażania nas przez władze miasta na opisane ograniczenia i straty związane z przyjęciem projektu planu z nie wprowadzonymi zmianami.*

*Ponadto nadmieniam, że prognoza finansowa skutków uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego wskazały ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia, co oznacza, że wydatki generowane przez ustalone zagospodarowanie przewyższają dochody.*

*Bardzo prosimy o wnikliwe rozpatrzenie naszego wniosku."*

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

### **Wyjaśnienie:**

Uwaga dotycząca działki 11/6 i działki nr 11/8, obręb B-60 jest bezprzedmiotowa i nie może być uwzględniona ze względów formalnych, gdyż nie dotyczy ustaleń projektu planu miejscowego ponownie wyłożonego do publicznego wglądu, który nie został wyłożony w całości a jedynie w części. Działka nr 11/6 oraz działka nr 11/8, położone są wprawdzie w granicach obszaru objętego projektem planu, ale poza zakresem obszaru będącego przedmiotem ponownego wyłożenia do publicznego wglądu. 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, wyłożonym do publicznego wglądu.”.

**Uwaga nr 2**

- wpłynęła dnia 7 listopada 2022 r.,
- dotyczy działki nr 11/11 w obrębie B-60 położonej w Łodzi przy ul. Strykowskiej 140 oraz działki nr 11/7, w obrębie B-60, położonej w Łodzi przy ul. Józefa Sawickiego,
- zgodnie z projektem planu, działka nr 11/11 w obrębie B-60 znajduje się w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem 4MN, działka nr 11/7 w obrębie B-60 znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 2R.

**Treść uwagi:**

Cytuję:

*"Jako właściciele działki wyżej wymienionej nieruchomości wnosimy o zmianę projektowanych, nieprzekraczalnych linii zabudowy, które nie będą blokować możliwości budowy na ich terenie.*

*Jesteśmy właścicielami działki objętej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Łodzi położonej w rejonie ul. Józefa Sawickiego – w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich. W uzasadnieniu do projektu uchwały podają Państwo, że jest to bardzo ważny obszar ekosystemu, w którym niezbędne jest utrzymanie korytarzy ekologicznych w mieście, służących do okresowego prowadzenia wód opadowych. Tak naprawdę w obszarze naszej posiadłości nie występują żadne rzeki. Ponadto w/w plan wprowadzi dla nas jako właścicieli bardzo istotne ograniczenia w wykonywaniu prawa własności. Powyższe wyklucza jakiegokolwiek inne zagospodarowanie, w tym zabudowę domów dla dzieci i stanowi de facto i de iure istotne ograniczenie w wykonywaniu prawa własności. Równocześnie przedmiotowe ograniczenie nie jest uzasadnione jakimkolwiek możliwym do zrealizowania interesom publicznym, ponieważ przedmiotowa działka w ogóle nie jest zalesiona i w przyszłości nie planujemy jej zalesiać. Niezrozumiałe dla nas jest powiększenie bez uzasadnienia obszaru Suchej Doliny od wcześniejszych planów.*

*Projekt planu jest jednostronny i całkowicie ignoruje interesy mieszkańców rejonu, a wręcz naraża nas na straty.*

*W naszej ocenie obecny projekt planu zagospodarowania przestrzennego przekreśla możliwość dysponowania naszą własnością. Rada Miejska bezprawnie dysponuje naszym majątkiem.*

*Jest to działka przylegająca do ul. Sawickiego.*

*Konieczność nowelizacji będzie czynnikiem korupcjogennym, zniechęcających inwestorów i hamującym rozwój „WSI”. Zabudowa wielorodzinna jako bardziej skoncentrowana wymaga mniejszych nakładów na rozwój infrastruktury drogowej, kanalizacyjnej, wodociągowej, gazowej itp. a przynosi większy dochód do budżetu miasta.*

*Planowany projekt Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego znacząco ogranicza nasze prawa do własności, decydowania o niej oraz znacząco obniża jego wartość. Domagamy się wprowadzenia zmian, o które wnosimy na wstępie lub wykupienia naszych nieruchomości w celu nie narażania nas przez władze miasta na opisane ograniczenia i straty związane z przyjęciem projektu planu z nie wprowadzonymi zmianami.*

*Ponadto nadmieniam, że prognoza finansowa skutków uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego wskazały ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia, co oznacza, że wydatki generowane przez ustalone zagospodarowanie przewyższają dochody.*

*Bardzo prosimy o wnikliwe rozpatrzenie naszego wniosku."*

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

**Wyjaśnienie:**

Uwaga dotycząca działki 11/11 i działki nr 11/7, obręb B-60 jest bezprzedmiotowa i nie może być uwzględniona ze względów formalnych, gdyż nie dotyczy ustaleń projektu planu miejscowego ponownie wyłożonego do publicznego wglądu, który nie został wyłożony w całości a jedynie w części. Działka nr 11/11 oraz działka nr 11/7 położone są wprawdzie w granicach obszaru objętego projektem planu, ale poza zakresem obszaru będącego przedmiotem ponownego wyłożenia do publicznego wglądu. 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, wyłożonym do publicznego wglądu.”.

### **Uwaga nr 3**

- wpłynęła dnia 9 listopada 2022 r.,
- dotyczy działki nr 90/3, obręb B-18 położonej w Łodzi przy ul. Strykowskiej oraz działek nr 114/4 , 114/5 i 114/6, obręb B-60 położonych w Łodzi przy ul. Bursztynowej,
- zgodnie z projektem planu, działka nr 90/3 w obrębie B-18 znajduje się w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem 7MN natomiast działki nr: 114/4, 114/5 i 114/6 w obrębie B-60 zlokalizowane są poza granicami obszaru, dla którego sporządzany jest plan miejscowy.

### **Treść uwagi:**

Cytuję:

„W ramach uchwały LXXII/1941/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 czerwca 2018 r. Prezydentowi Miasta Łodzi powierzono przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Bursztynowej, Zaścianek Bohatyrowicze, Łodzianka, Okólnej, Jana i Cecylii i Aksamitnej oraz wschodniej granicy miasta. Skoro mocą uchwały został wyznaczony zakres terytorialny będący przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, to bezprawnie Prezydent Miasta Łodzi zawęży zakres przedmiotowy drugiego wyłożenia projektu planu nr 233 do publicznego wglądu wyłącznie do terenu pomiędzy ulicami Strykowską i Okólną.

Ww. uchwała Rady Miejskiej w Łodzi nie pozostawia Prezydentowi swobody w określaniu zakresu terytorialnego przystąpienia. Jeżeli zatem po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu nr 233 nie został przyjęty w całości do dalszego procedowania, to brak jest podstaw prawnych do wydania zarządzenia nr 1799/2022 z dnia 9 sierpnia 2022 r. przez Prezydenta Miasta Łodzi w trybie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079 i 1561) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503). Takie zarządzenie jest bowiem przedwczesne.

W porównaniu do pierwszego projektu planu, który został wyłożony do publicznego wglądu, nastąpiła likwidacja drogi 1KDD oraz ciągu pieszego 1KDX. W konsekwencji nastąpiło połączenie terenów 7MN, 8MN i 9MN w jeden teren 7 MN.

Likwidacja tych ciągów komunikacyjnych w planie nr 233 powoduje nie tylko zmianę w obszarze trójkąta skrzyżowania ulic Strykowska i Okólna. Powyższe zmiany mają istotny wpływ na sposób zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Bursztynowej, Zaścianek Bohatyrowicze, Łodzianka, Okólnej, Jana i Cecylii i Aksamitnej oraz wschodniej granicy miasta. Mieszkańcy nie składający uwag lub składający uwagi do przedmiotowego planu, które zostały rozpatrzone zarządzeniem nr 1799/2022 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 9 sierpnia 2022 r. działali w zaufaniu do treści wyłożonego im projektu planu zagospodarowania przestrzennego. Uwzględniali zatem, że potencjalnie droga 1KDD oraz ciąg pieszy 1KDX w może odciążyć ciągi komunikacyjne istniejące na pozostałej części obszaru przedmiotowego planu. Rada Miejska w Łodzi wyznaczając zakres terytorialny w uchwale nr LXXII/1941/18 miała na celu takie zagospodarowanie przestrzenne terenem objętym projektem planu nr 233, które będzie odpowiadało szerokorozumianym potrzebą tego terenu. Wyznaczenie obszaru terytorialnego w treści ww. uchwały jako aktu prawa miejscowego ma charakter funkcjonalny, a nie przypadkowy.

Ograniczanie zatem zakresu terytorialnego drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu uznać należy za naruszające art. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, który stanowi, że Rzeczpospolita Polska jest demokratycznym państwem prawnym, urzeczywistniającym zasady sprawiedliwości społecznej. Demokratyczne państwo prawne podejmuje działania celem wzbudzania zaufania do organów publicznych. Jeżeli zatem projekt planu zagospodarowania przestrzennego ulega zmianie to wszyscy, którzy są objęci tym planem powinni mieć prawo do złożenia uwag, które dotyczą działek pozostających w obszarze całego planu nr 233, a nie tylko jego części. W konsekwencji nastąpiło uprzywilejowanie osób, którzy składają uwagi do zagospodarowania przestrzennego działek leżących w obszarze trójkąta skrzyżowania ulic Strykowska i Okólna, którzy mają prawo do dwukrotnego składania uwag do planu nr 233, co jawi się jako naruszenie art. 32 ust. 1 i 2 Konstytucji RP

w porównaniu do pozostałych działek leżących w obszarze planu nr 233, a nie objętych drugim wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu.

*Plan warto wstrzymać ze względu na zmiany w studium.”*

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

**Wyjaśnienie:**

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu. Uwaga nie może być uwzględniona, ponieważ z jej treści nie wynika, że składający uwagę kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu. Zastrzeżenia dotyczą kwestii formalnych.

W trakcie procedury uchwalania planu miejscowego, zgodnie z art. 17 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prezydent miasta wprowadza zmiany do projektu planu miejscowego, a następnie w niezbędnym zakresie ponawia uzgodnienia. Projekt planu uległ zmianie częściowo po rozpatrzeniu uwag i wprowadzeniu do niego zmian. Z tego względu projekt został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w części, w której zostały wprowadzone zmiany, aby mieszkańcy mogli zapoznać się z nowymi, a nieznany im wcześniej rozwiązaniami i wnieść uwagi. Ponowne wyłożenie projektu ma zapewnić możliwość wypowiedzenia się każdemu co do rozwiązań - nowych ustaleń wprowadzonych do niego, różniących się od objętych poprzednim wyłożeniem. Częściowe wyłożenie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu nie oznacza wyłączenia pozostałego obszaru z opracowania planu, a stanowi ponowienie czynności związanych z procedurą uchwalenia planu miejscowego w niezbędnym zakresie. Ograniczenie zakresu wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie ogranicza prawa do złożenia uwag przez mieszkańców lub właścicieli nieruchomości. Prawo to przysługuje każdemu.

Zaproponowane przy pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu rozwiązania komunikacyjne usprawniały ruch w terenach położonych pomiędzy ulicami Strykowską, Okólną i terenem 6ZL. Wprowadzona do projektu planu zmiana polegająca na likwidacji drogi 1KDD oraz ciągu pieszego 1KDX nie spowodowała zmiany parametrów ulicy Okólnej i ulicy Strykowskiej oraz pozostałych dróg w obszarze projektu planu w stosunku do ich parametrów z pierwszego wyłożenia. Wszystkie działki w obszarze objętym ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu posiadają dostęp do dróg publicznych – ulicy Okólnej i ulicy Strykowskiej, bezpośrednio lub poprzez istniejące działki pełniące rolę dojazdów. Obsługa komunikacyjna terenu 7MN będzie odbywała się na dotychczasowych warunkach.

Należy wskazać dodatkowo, że wymienione w uwadze działki nr: 114/4, 114/5 i 114/6 w obrębie B-60 zlokalizowane są poza granicami procedowanego planu miejscowego, w obszarze obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi uchwalonego uchwałą Nr XLIX/1505/21 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 20 października 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Marmurowej, Nad Niemnem, Łukaszewskiej, Łodzianka, Zaścianek Bohatyrowicze i Bursztynowej oraz wschodniej granicy Miasta (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 6258).

#### **Uwaga nr 4**

- wpłynęła dnia 9 listopada 2022 r.,
- dotyczy działki nr 77/9, obręb B-60 położonej w Łodzi przy ul. Aksamitnej 17,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 77/9 w obrębie B-60 znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 5R,

**Treść uwag:**

Cytuję:

*„Proszę o uwzględnienie możliwości uzyskania praw dla zabudowy jednorodzinnej na działce 77/9. Uwagę swoją argumentuję wielkością działki oraz klasą ziemi (znaczna część działki to ziemia klasy V oraz VI), która nie jest najlepsza jak na ziemię rolną. Wprowadzając zakaz budowy domów jednorodzinnych sprawiacie*

*Państwo, że ziemia znacznie traci swoją wartość. Jestem za ochroną terenu Wzniesień Łódzkich, ale nie poprzez takie ograniczenia. Można wprowadzić ograniczenia - na przykład, aby powstał dom na tym terenie działka musi mieć powierzchnię minimum 2000 m<sup>2</sup>, a dom jednorodzinny może zajmować tylko część działki, reszta działki to tereny nieutwardzone. Wnoszę o możliwość przekształcenia ziemi na działki budowlane lub chociażby o możliwość podzielenia działki na mniejsze rolne z możliwością postawienia siedliska w postaci domu jednorodzinnego.”*

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

**Wyjaśnienie:**

Uwaga dotycząca działki 77/9, obręb B-60 jest bezprzedmiotowa i nie może być uwzględniona ze względów formalnych, gdyż nie dotyczy ustaleń projektu planu miejscowego ponownie wyłożonego do publicznego wglądu, który nie został wyłożony w całości a jedynie w części. Działka nr 77/9, położona jest wprawdzie w granicach obszaru objętego projektem planu, ale poza zakresem obszaru będącego przedmiotem ponownego wyłożenia do publicznego wglądu. 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, wyłożonym do publicznego wglądu.*”.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Łodzi

Marcin Gołaszewski

Załącznik Nr 3

do uchwały Nr LXXI/2124/23

Rady Miejskiej w Łodzi

z dnia 11 stycznia 2023 r.

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

Do zadań z zakresu infrastruktury technicznej będących zadaniami własnymi gminy należy budowa sieci infrastruktury technicznej, nabycie terenu pod poszerzenie istniejących dróg oraz budowa i urządzenie dróg publicznych.

Powyższe zadanie będzie 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.

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

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Łodzi

Marcin Gołaszewski

Załącznik Nr 4  
do uchwały Nr LXXI/2124/23  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia 11 stycznia 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**