



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 30 października 2018 r.

Poz. 5626

UCHWAŁA NR LXXVI/2075/18 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI

z dnia 10 października 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Aleksandrowskiej, Kędry, Czycibora i Rojnej oraz zachodniej granicy miasta Łodzi

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 2018 r. poz. 994, 1000, 1349 i 1432) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566 oraz z 2018 r. poz. 1496 i 1544), w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. poz. 774 i 1688), Rada Miejska w Łodzi uchwała, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Aleksandrowskiej, Kędry, Czycibora i Rojnej oraz zachodniej granicy miasta Łodzi, zwanego dalej „planem”, wraz z jej integralnymi częściami w postaci:

- 1) rysunku planu wykonanego na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały, składającego się z dwóch arkuszy;
- 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. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”.

§ 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 lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osu-

wania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

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

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

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

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

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

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

- 1) cechy historyczne zabytku – elementy zabytku stanowiące wartość historyczną, artystyczną lub naukową, określone na podstawie akt archiwalnych i dokumentów ewidencyjnych;
- 2) dach płaski – dach o spadkach połąci do 15°;
- 3) elewacja frontowa – elewację budynku zlokalizowaną od strony przestrzeni publicznej;
- 4) front działki – odcinek granicy działki budowlanej przylegający do drogi publicznej, innego ciągu komunikacyjnego lub placu publicznego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 5) infrastruktura techniczna – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 6) linia rozgraniczająca – wyznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) linia zabudowy nieprzekraczalna – 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 nadwieszzeń, takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
 - c) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem;
- 8) linia zabudowy obowiązująca – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie minimum 70% powierzchni ściany frontowej budynku;
- 9) linia zabudowy stycznej - rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, w której obowiązuje sytuowanie przynajmniej jednego narożnika budynku;
- 10) miejsce zmiany linii zabudowy – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
- 11) podniesienie standardów jakości użytkowania – działania budowlane przy budynkach istniejących obejmujące w szczególności: dobudowę ciągów komunikacji pionowej, łączników pomiędzy budynkami, tarasów, werand, ogrodów zimowych;
- 12) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Łodzi;
- 13) 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;

- 14) system NCS – system opisu barw publikowany w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z: napisu „NCS S”, czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają procentową zawartość czerni, kolejne dwie – poziom chromatyczności oraz, po myślniku, symbolu koloru oznaczającego procentową zawartość kolorów (żółtego – Y, czerwonego – R, niebieskiego – B, zielonego – G) lub kolor neutralny – N;
- 15) szpaler drzew – kompozycję przestrzenną zieleni wysokiej oznaczającą jednorzędowe nasadzenia drzew, przy czym ilość, rozstaw oraz miejsce sadzenia drzew podlega indywidualnemu doborowi;
- 16) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi lub liniami granic opracowania planu nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami cyfrowymi i literowymi, z których cyfry oznaczają numer porządkowy terenu, a litery podstawowe przeznaczenie terenu;
- 17) uchwała – niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi;
- 18) usługi lokalne – nieuciążliwe usługi z zakresu: oświaty, wychowania, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, rekreacji, turystyki, gastronomii, administracji, biurowości, finansów, rzemiosła usługowego oraz zamieszkania zbiorowego;
- 19) ustawa – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 20) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 21) wskaźnik powierzchni zabudowy – udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 22) wysokość zabudowy – określoną w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzoną od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji, do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków – do najwyższego punktu dachu;
- 23) zabudowa frontowa – zabudowę o funkcji określonej przeznaczeniem terenu, lokalizowaną na działce budowlanej od strony przestrzeni publicznej, która nie obejmuje wolnostojących obiektów gospodarczych i garaży, obiektów pomocniczych i technicznych;
- 24) zabudowa istniejąca – budynki istniejące oraz budynki w trakcie realizacji w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

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

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów z uwzględnieniem:
 - a) zachowania i ochrony terenów wspierających system ekologiczny Miasta,
 - b) wyznaczenia granic urbanizacji oraz porządkowania i uzupełnienia istniejących struktur zabudowy,
 - c) zabezpieczenia korytarza komunikacyjnego dla realizacji drogi ekspresowej S-14;
- 2) w zakresie lokalizacji zabudowy:
 - a) nakaz sytuowania zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
 - b) zakaz lokalizacji:
 - zabudowy innej niż frontowa w odległości mniejszej niż 10 m od linii zabudowy wyznaczonej od strony przestrzeni publicznej, za wyjątkiem budynków portierni na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 U, 2 U, 3 U,

- tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów dopuszczonych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 U, 2 U, 3 U i 1 U/US,
 - obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²,
- c) dopuszczenie wycofania zabudowy frontowej względem linii zabudowy obowiązującej na działkach o szerokości frontu mniejszej niż 10 m,
- 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 i przebudowy, a także nadbudowy i rozbudowy bez konieczności jej realizacji w linii zabudowy obowiązującej lub stycznej,
- e) dla zabudowy istniejącej położonej na terenach nieprzeznaczonych na cele zabudowy dopuszcza się remont oraz inne działania budowlane, jeżeli zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla tych terenów;
- 3) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy:
- a) nakaz kształtowania zabudowy zgodnie ze wskaźnikami i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy określony w ustaleniach szczegółowych dotyczy kondygnacji nadziemnych, dla kondygnacji podziemnych dopuszczenie maksymalnej intensywności zabudowy 0,2,
- c) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań określonych w lit. a:
- przekraczającej maksymalną intensywność zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy lub maksymalną wysokość zabudowy – dopuszczenie remontu i 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 albo minimalnej wysokości 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, bez konieczności osiągnięcia 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) nakaz stosowania nie więcej niż trzech rodzajów materiałów wykończeniowych dla ścian spośród: tynku, kamienia, betonu architektonicznego, metalu, włókno-cementu, ceramiki budowlanej, drewna, szkła,
- b) nakaz stosowania nie więcej niż trzech kolorów dla ścian spośród:
- naturalnej kolorystyki materiałów wykończeniowych takich jak: ceramika budowlana, kamień naturalny, metal, drewno, szkło,
 - powierzchni malowanych lub struktur barwionych – odpowiadających w systemie NCS barwom o oznaczeniu z zakresu podanego w tabeli:

System i edycja	Zawartość czerni (dwie pierwsze cyfry)	Poziom chromatyczności (dwie kolejne cyfry)	Symbol koloru (po myślniku)	Opis barw
NCS S	maks. 40	maks. 20	od G30Y do G90Y, Y, od Y10R do Y80R	neutralne, biele, szarości, ugry, przełamane róże, oliwkowe zielenie
	maks. 50	maks. 10		
	maks. 75	maks. 02	pełny zakres	neutralne, biele, szarości, grafity

c) dla dachów innych niż płaskie – nakaz stosowania pokrycia wyłącznie w postaci:

- blachy dachowej lub materiału bitumicznego w kolorze ceglстым, brązowym, szarym lub grafitowym,
- dachówki ceramicznej, betonowej w kolorze ceglстым, brązowym, szarym, grafitowym,

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

- barw zastrzeżonych dla podmiotu prowadzącego działalność w obrębie terenów oznaczonych symbolami: 1 U, 2 U, 3 U i 1 U/US,
- zastosowania rozwiązań kolorystycznych i materiałowych wynikających z cech historycznych zabytku.

§ 6. Ustala się wymóg wynikający z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych polegający na zakazie stosowania odmiennych pod względem kolorystyki, materiałów i wzornictwa powtarzalnych elementów wyposażenia terenów, takich jak: ławki, kosze na śmieci, latarnie, w obrębie każdego z poszczególnych terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 KDZ, 2 KDZ, od 1 KDL do 7 KDL, od 1 KDD do 27 KDD, 1 KDX, 1 ZP i 2 ZP.

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

- 1) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 2) zakaz:
 - a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem drogi ekspresowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDS,
 - b) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, melioracji, budowli przeciwpowodziowych, wylesień, dróg i obiektów mostowych,
 - c) stosowania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło o mocy większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;
- 3) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni:
 - a) nakaz zachowania istniejących skupisk zieleni leśnej w ramach kształtowania zieleni urządzonej w obrębie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 ZP i 2 ZP,
 - b) nakaz zachowania i uzupełniania istniejącego szpaleru drzew wskazanego w ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3 KDL oraz kontynuacji co najmniej jednostronnego szpaleru na pozostałych jej odcinkach;
- 4) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym – zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonym w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
- 5) w zakresie ochrony powietrza – zakaz stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję spalin przekraczających dopuszczalne normy;

- 6) w zakresie ochrony wód powierzchniowych:
 - a) nakaz utrzymania rzeki Zimna Woda w dotychczasowym przebiegu jako cieków otwartego,
 - 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;
- 7) w zakresie ochrony zasobów wód podziemnych – nakaz likwidacji potencjalnych ognisk zanieczyszczeń wód podziemnych w postaci nieużytkowanych studni kopanych, szamb oraz składowisk odpadów;
- 8) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) wskazuje się tereny oznaczone symbolami od 1 MN do 26 MN, od 1 MR do 4 MR oraz istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną położoną w obrębie terenów oznaczonych symbolami: 1 ZN, 2 ZN, od 4 ZN do 9 ZN i od 11 ZN do 15 ZN jako należące do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
 - b) wskazuje się tereny oznaczone symbolami od 1 MN/U do 4 MN/U jako należące do terenów mieszkaniowo-usługowych, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
 - c) wskazuje się tereny oznaczone symbolami 1 ZD jako należące do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 9) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami wprowadza się 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 przeznaczanych na cele zabudowy i dróg oraz retencjonowanie i zagospodarowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania,
 - c) włączanie terenów zurbanizowanych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w mieście.

2. Wskazuje się na obszarze planu pomnik przyrody ustanowiony uchwałą Nr LXV/1485/01 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 5 września 2001 r. w sprawie uznania drzew za pomniki przyrody oraz uchwałą Nr XCI/1612/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 7 lipca 2010 r. w sprawie ustalenia zasad ochrony dla ustanowionych pomników przyrody oraz zniesienia ochrony prawnej w odniesieniu do niektórych obiektów (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2015 r. poz. 251).

§ 8. 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 15 kV - do 6 m od osi linii,
 - b) dla linii kablowej o napięciu 110 kV – do 1,5 m od osi linii;
- 2) w przypadku likwidacji linii elektroenergetycznej zakaz dotyczący strefy ochronnej nie obowiązuje;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu pasów ochronnych od przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych wskazanych na rysunku planu określają przepisy odrębne dotyczące zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków obowiązujące na terenie miasta Łodzi;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu stref kontrolowanych od gazociągów wskazanych na rysunku planu określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji infrastruktury technicznej gazowej;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości przekraczającej 30,0 m w pasie ochronnym od linii radiowej, którego szerokość wynosi 100 m;
- 6) na obszarze zagrożonym zalaniem wodami rzeki Zimna Woda wskazanymi na rysunku planu obowiązuje:

- a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem budowli przeciwpowodziowych, dróg i infrastruktury technicznej,
 - b) zakaz zmiany ukształtowania terenu, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymaniem wód, budową, przebudową lub remontem dróg i przejść przez rzekę,
 - c) zakaz gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, materiałów które mogą zanieczyścić wody oraz składowania, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwienia odpadów;
- 7) na obszarze zagrożonym podtopieniami wskazanymi na rysunku planu obowiązuje zakaz gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, materiałów które mogą zanieczyścić wody oraz składowania, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwienia odpadów;
 - 8) na gruntach zmeliorowanych wskazanych na rysunku planu obowiązują ograniczenia w sposobie zabudowy i zagospodarowania terenów wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

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

- 1) wskazuje się lokalizację zabytków archeologicznych oznaczonych na rysunku planu i wymienionych w poniższej tabeli:

Stanowiska archiwalne o potwierdzonej lokalizacji terenowej		
Numer AZP	Nazwa stanowiska	Kultura, chronologia
66-50/36	Łódź-Mirosławice, stanowisko 384	nowożytność
65-50/40	Łódź-Bałuty, stanowisko 390	późne średniowiecze, nowożytność

- 2) na obszarach lokalizacji wskazanych zabytków archeologicznych, przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmian charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;
- 3) wprowadza się ochronę dla zabytku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków i wskazanego na rysunku planu, stanowiącego willę z 1938 r. zlokalizowaną na terenie oznaczonym symbolem 8 MN w zakresie działań budowlanych polegających na:
 - a) dopuszczeniu:
 - wymiany pokrycia dachu pod warunkiem zastosowania materiału i koloru zgodnego z cechami historycznymi zabytku,
 - wymiany zniszczonej stolarki okiennej i drzwiowej pod warunkiem odtworzenia jej kształtu, gabarytów, podziałów, materiału oraz profilowania zgodnie z cechami historycznymi zabytku,
 - uzupełnienia zniszczonych lub brakujących elementów detalu architektonicznego,
 - b) nakazie zachowania detalu architektonicznego elewacji, rozplanowania otworów okiennych, drzwiowych oraz balkonów zgodnie z cechami historycznymi zabytku,
 - c) zakazie:
 - nadbudowy i rozbudowy budynku,
 - zmiany geometrii dachu z wyjątkiem wykonania lukarn,
 - wykonania ocieplenia elewacji,
 - stosowania materiałów wykończeniowych, obróbek blacharskich, orynnowania na elewacjach innych niż wynikające z cech historycznych zabytku,
 - montowania na elewacjach przewodów instalacyjnych i urządzeń technicznych, wystających poza powierzchnię lica elewacji.

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

- 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 rozdziału 3.

2. Parametry dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów nie obowiązują dla działek wydzielanych pod drogi oraz pod urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) drogi zapewniające połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym:
 - a) droga ekspresowa oznaczona symbolem 1 KDS,
 - b) ulica główna oznaczona symbolem 1 KDG,
 - c) ulice zbiorcze oznaczone symbolami 1 KDZ, 2 KDZ;
- 2) drogi stanowiące lokalny układ komunikacyjny:
 - a) ulice lokalne oznaczone symbolami: od 1 KDL do 7 KDL,
 - b) ulice dojazdowe oznaczone symbolami: od 1 KDD od 27 KDD;
- 3) elementy infrastruktury drogowej stanowiące uzupełnienie lokalnego układu komunikacyjnego:
 - a) drogi wewnętrzne oznaczone symbolami: od 1 KDW do 10 KDW,
 - b) ciąg pieszy oznaczony symbolem 1 KDX;
- 4) przebudowa, rozbudowa i budowa dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych wyznaczonych na rysunku planu w obrębie linii rozgraniczających zgodnie z klasyfikacją i parametrami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych;
- 5) budowa dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu w granicach terenów przeznaczonych na cele zabudowy i służących obsłudze komunikacyjnej tych terenów z zachowaniem następujących wymagań:
 - a) minimalna szerokość pasa drogi obsługującej więcej niż dwie działki budowlane – 7 m,
 - b) maksymalna długość drogi bez wylotu – 150 m,
 - c) zakończenie drogi bez wylotu obsługującej więcej niż dwie działki budowlane placem do zawracania o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi w zakresie budownictwa.

§ 12. 1. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- 1) dla samochodów osobowych:
 - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 2 miejsca parkingowe,
 - b) dla istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego podlegającego przebudowie, rozbudowie, nadbudowie – 1 miejsce parkingowe,
 - c) dla lokalu usługowego w zabudowie jednorodzinnej – 1 miejsce parkingowe,
 - d) dla usług administracyjno-biurowych – 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla usług oświaty – 4 miejsca parkingowe na 100 uczniów,
 - f) dla usług handlu – 4 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - g) dla usług gastronomicznych – 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - h) dla usług hotelarskich i zamieszkania zbiorowego – 4 miejsca parkingowe na 10 miejsc noclegowych,
 - i) dla szpitali lub obiektów ochrony zdrowia – 6 miejsc parkingowych na 10 łóżek lub 15 miejsc parkingowych na 10 gabinetów lekarskich,
 - j) dla domów pomocy społecznej i socjalnej – 2 miejsca parkingowe na 10 miejsc noclegowych,
 - k) dla pozostałych usług nie wymienionych powyżej – 3 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych na jednej zmianie lub 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej,

- 1) dla ogrodu działkowego – 3 miejsca parkingowe na 1000 m² powierzchni ogrodu;
- 2) dla rowerów:
 - a) dla jednego lokalu usługowego w zabudowie jednorodzinnej – 1 miejsce parkingowe,
 - b) dla usług administracyjno-biurowych – 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla usług oświaty – 50 miejsc parkingowych na 100 uczniów,
 - d) dla usług handlu – 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - e) dla usług gastronomicznych – 5 miejsc parkingowych na 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - f) dla usług hotelarskich i zamieszkania zbiorowego – 1 miejsce parkingowe na 10 miejsc noclegowych,
 - g) dla szpitali lub obiektów ochrony zdrowia – 2 miejsca parkingowe na 10 łóżek lub 6 miejsc parkingowych na 10 gabinetów lekarskich,
 - h) dla domów pomocy społecznej i socjalnej – 1 miejsce parkingowe na 10 miejsc noclegowych,
 - i) dla pozostałych usług – 1 miejsce parkingowe na 10 zatrudnionych na jednej zmianie lub 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej.

2. Wymaganą liczbę miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów należy określić:

- 1) proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrąglić w górę do kolejnej liczby całkowitej;
- 2) poprzez sumowanie łącznej minimalnej liczby miejsc parkingowych dla równoczesnego użytkowania dla obiektów wielofunkcyjnych, zgodnie z wymogami określonymi w ust. 1.

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 parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych.

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

- 1) wyposażenie terenów w infrastrukturę techniczną w oparciu o istniejące systemy, ich przebudowę i rozbudowę a także budowę nowych systemów;
- 2) nakaz lokalizacji infrastruktury technicznej w terenach dróg publicznych w sposób niewykluczający realizacji szpalerów drzew zgodnie z ustaleniami planu;
- 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 wymienionych w ustaleniach szczegółowych w ramach przeznaczenia uzupełniającego, w sposób niewykluczający realizacji zabudowy frontowej zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) nakaz lokalizacji nowej oraz przebudowywanej i rozbudowywanej infrastruktury technicznej jako podziemnej, z wyłączeniem stacji transformatorowych oraz przewodów, które jedynie jako nadziemne umożliwiają korzystanie z określonych urządzeń i pojazdów.

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

- 1) podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę - magistrale wodociągowe zlokalizowane w ulicy Szparagowej i św. Teresy od Dzieciątka Jezus;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków bytowych - kolektor V zlokalizowany w ul. Szczecińskiej;
- 3) podstawowy odbiornik nadmiaru wód opadowych i roztopowych - ciek wodny rzeki Zimnej Wody;

- 4) podstawowe elementy zaopatrzenia w gaz - gazociągi średniego ciśnienia: Dn 225 zlokalizowany w rejonie ul. Rojnej oraz Dn 300 w rejonie ul. Wojska Polskiego w Aleksandrowie Łódzkim;
- 5) podstawowy element zaopatrzenia w energię elektryczną - Główny Punkt Zasilania Zgierz 220/110/15 kV;
- 6) podstawowy element zaopatrzenia w ciepło - planowane rurociągi wody gorącej lokalizowane powyżej północnej granicy planu.

§ 14. 1. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od 1 MN do 26 MN, od 1 MR do 4 MR, od 1 MN/U do 4 MN/U, 1 U, 2 U, 3 U i 1 U/US w wysokości 30%.

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

§ 15. 1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które stanowią wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające terenów:

- 1) dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1 KDZ, 2 KDZ, od 1 KDL do 7 KDL, od 1 KDD do 27 KDD i ciągu pieszego oznaczonego symbolem 1 KDX;
- 2) parków oznaczonych symbolami 1 ZP i 2 ZP.

2. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach terenów niewymienionych w ust. 1 pod warunkiem ich zgodności z przeznaczeniem terenów.

§ 16. Ustala się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, które stanowią wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 1 KDS, 1 KDG.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 17. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1 MN do 5 MN, od 22 MN do 25 MN obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi lokalne, usługi handlu,
 - b) infrastruktura techniczna niezwiązana wyłącznie z bezpośrednią obsługą terenów:
 - wodociągowa i gazowa na terenie oznaczonym symbolem 1 MN,
 - elektroenergetyczna na terenach oznaczonych symbolami 2 MN, 5 MN.

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 25%,
 - b) intensywność zabudowy:
 - minimum 0,2,
 - maksimum 0,5,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: maksimum 9,0 m,

- dla budynków gospodarczych i garaży: maksimum 5,0 m,

b) dachy:

- dla budynków mieszkalnych: dwu – lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 25° do 40°, z kalenicą główną równoległą do pasa drogowego, przy czym dla zabudowy bliźniaczej obowiązuje ten sam spadek dla budynków tworzących tę zabudowę,

- dla budynków gospodarczych i garaży: dwu – lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych, z dopuszczeniem jednospadowych dla budynków zlokalizowanych przy granicy z sąsiednią działką;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

a) forma budynków mieszkalnych wolnostojąca lub w zabudowie bliźniaczej,

b) lokalizacja funkcji usługowych wyłącznie jako wbudowanych w bryły budynków mieszkalnych,

c) przebudowa oraz zmiana tras przebiegu istniejącej infrastruktury technicznej niezwiązanej z bezpośrednią obsługą terenów poprzez prowadzenie jej poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,

d) zakaz lokalizacji nowej infrastruktury technicznej niezwiązanej z bezpośrednią obsługą terenów.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 000 m². Parametr ten nie dotyczy działek wydzielanych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących oraz działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1) powierzchnię działek: minimum 1 000 m²;

2) szerokości frontów działek: minimum 20 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 90°.

§ 18. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 6 MN do 21 MN, 26 MN obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi lokalne, usługi handlu,

b) infrastruktura techniczna niezwiązana wyłącznie z bezpośrednią obsługą terenów:

- wodociągowa na terenie oznaczonym symbolem 19 MN,

- elektroenergetyczna na terenie oznaczonym symbolami 15 MN, 26 MN,

- gazowa na terenach oznaczonych symbolami: 14 MN, 17 MN, 18 MN, 19 MN, 21 MN.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum 20%,

b) intensywność zabudowy:

- minimum 0,1,

- maksimum 0,3,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: maksimum 9,0 m,
- dla budynków gospodarczych i garaży: maksimum 5,0 m,

b) dachy:

- dla budynków mieszkalnych: dwu – lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 25° do 40°, z kalenicą główną równoległą do pasa drogowego, przy czym dla zabudowy bliźniaczej obowiązuje ten sam spadek dla budynków tworzących tę zabudowę,
- dla budynków gospodarczych i garaży: dwu – lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych, z dopuszczeniem jednospadowych dla budynków zlokalizowanych przy granicy z sąsiednią działką;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) forma budynków mieszkalnych wolnostojąca lub w zabudowie bliźniaczej,
- b) lokalizacja funkcji usługowych, wyłącznie jako wbudowanych w bryły budynków mieszkalnych,
- c) przebudowa oraz zmiana tras przebiegu istniejącej infrastruktury technicznej niezwiązanej z bezpośrednią obsługą terenów poprzez prowadzenie ich poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
- d) zakaz lokalizacji nowej infrastruktury technicznej niezwiązanej z bezpośrednią obsługą terenów.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 500 m². Parametr ten nie dotyczy działek wydzielanych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących oraz działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) powierzchnię działek: minimum 1 500 m²;
- 2) szerokości frontów działek: minimum 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 90°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna rezydencjonalna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna niezwiązana wyłącznie z bezpośrednią obsługą terenów:
 - a) elektroenergetyczna na terenach oznaczonych symbolami: 1 MR, 2 MR i 3 MR,
 - b) gazowa na terenach oznaczonych symbolami 2 MR, 3 MR.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum 15%,
 - b) intensywność zabudowy:
 - minimum 0,05,
 - maksimum 0,3,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: maksimum 8,5 m,

- dla budynków gospodarczych i garaży: maksimum 5,0 m,

b) dachy:

- dla budynków mieszkalnych: dwu – lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 25° do 35°,

- dla budynków gospodarczych i garaży: dwu – lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

a) forma budynków mieszkalnych wolnostojąca,

b) przebudowa oraz zmiana tras przebiegu istniejącej infrastruktury technicznej niezwiązanej z bezpośrednią obsługą terenów poprzez prowadzenie jej poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,

c) zakaz lokalizacji nowej infrastruktury technicznej niezwiązanej z bezpośrednią obsługą terenów za wyjątkiem linii kablowej 110 kV na terenie oznaczonym symbolem 3 MR prowadzonej poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2 000 m². Parametr ten nie dotyczy działek wydzielanych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących oraz działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1) powierzchnię działek: minimum 2 000 m²;

2) szerokości frontów działek: minimum 25,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 90°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa z zakresu usług lokalnych i usług handlu;

2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna niezwiązana wyłącznie z bezpośrednią obsługą terenów:

a) wodociągowa na terenach oznaczonych symbolami 1 MN/U, 2 MN/U,

b) elektroenergetyczna na terenach oznaczonych symbolami: 1 MN/U, 2 MN/U, 3 MN/U,

c) gazowa na terenie oznaczonym symbolem 1 MN/U, 2 MN/U.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum 30%,

b) intensywność zabudowy:

- minimum 0,2,

- maksimum 0,6,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych: maksimum 9,5 m,

- dla budynków gospodarczych i garaży: maksimum 5,0 m,

b) dachy:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych: dwu- lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 25° do 40°, z kalenicą główną równoległą do pasa drogowego, przy czym dla zabudowy bliźniaczej obowiązuje ten sam spadek dla budynków tworzących tę zabudowę,

- dla budynków gospodarczych i garaży: dwu- lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych, z dopuszczeniem jednospadowych dla budynków zlokalizowanych przy granicy z sąsiednią działką;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

a) forma budynków mieszkalnych wolnostojąca lub w zabudowie bliźniaczej,

b) forma budynków usługowych wolnostojąca lub w bryle budynku mieszkalnego,

c) przebudowa oraz zmiana tras przebiegu istniejącej infrastruktury technicznej niezwiązanej z bezpośrednią obsługą terenów poprzez prowadzenie jej poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,

d) zakaz lokalizacji nowej infrastruktury technicznej niezwiązanej z bezpośrednią obsługą terenów.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 000 m². Parametr ten nie dotyczy działek wydzielanych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących oraz działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1) powierzchnię działek: minimum 1 000 m²;

2) szerokości frontów działek: nie mniej niż 20,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 90°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zabudowę usługową z zakresu usług lokalnych.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum 40%,

b) intensywność zabudowy:

- minimum 0,1,

- maksimum 0,6,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 25%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych: maksimum 9,5 m,

- dla budynków gospodarczych i garaży: maksimum 5,0 m,

b) dachy:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych: dwu- lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 25° do 40°, z kalenicą główną równoległą do pasa drogowego, z dopuszczeniem dachów płaskich dla wolnostojących budynków usługowych,

- dla budynków gospodarczych i garaży: dwu- lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) forma budynków mieszkalnych wolnostojąca,
- b) forma budynków usługowych wolnostojąca lub w bryle budynku mieszkalnego.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 2000 m². Parametr ten nie dotyczy działek wydzielanych pod drogi oraz działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) powierzchnię działek: minimum 2 000 m²;
- 2) szerokości frontów działek: minimum 35,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 90°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa z wyłączeniem usług kultury, oświaty, zdrowia, sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna związana z miejscem prowadzenia działalności usługowej.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum 30%,
- b) intensywność zabudowy:
 - minimum 0,2,
 - maksimum 0,6,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych: maksimum 11,0 m,
 - dla budynków mieszkalnych: maksimum 9,0 m,
 - dla budynków gospodarczych, garaży i tymczasowych obiektów budowlanych: maksimum 5,0 m,
- b) dachy:
 - dla budynków usługowych: dwu- lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 25° do 40° z dopuszczeniem dachów płaskich na terenie oznaczonym symbolem 2 U,
 - dla budynków mieszkalnych: dwu – lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 25° do 40°,
 - dla budynków gospodarczych, garaży i tymczasowych obiektów budowlanych: dwu- lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) forma budynków mieszkalnych wolnostojąca,
- b) dopuszczenie lokalizacji jednego budynku mieszkalnego na działce.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 5 000 m². Parametr ten nie dotyczy działek wydzielanych pod drogi oraz działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) powierzchnię działek: minimum 5 000 m²;
- 2) szerokości frontów działek: minimum 45,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 90°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się zabudowę usługową z wyłączeniem handlu, domów opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej.

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 0,2,
 - maksimum 0,6,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych: maksimum 9,0 m,
 - dla budynków gospodarczych, garaży i tymczasowych obiektów budowlanych: maksimum 5,0 m,
 - b) dachy:
 - dla budynków usługowych: dwu- lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 25° do 40°, z dopuszczeniem innej formy dachu na maksimum 30% jego rzutu,
 - dla budynków gospodarczych, garaży i tymczasowych obiektów budowlanych: dwu- lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 2 000 m². Parametr ten nie dotyczy działek wydzielanych pod drogi lub urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) powierzchnię działek: minimum 2 000 m²;
- 2) szerokości frontów działek: minimum 40 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 85° do 90°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się zabudowę usługową z zielenią towarzyszącą oraz usługi sportu i rekreacji z wyłączeniem handlu, administracji, finansów, rzemiosła usługowego.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum 20%,

- b) intensywność zabudowy:
 - minimum 0,05,
 - maksimum 0,4,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych: maksimum 10 m, z dopuszczeniem lokalnych przewyższeń do 12,0 m stanowiących do 30% rzutu budynku,
 - dla budynków gospodarczych i tymczasowych obiektów budowlanych: maksimum 5,0 m,
 - b) dachy:
 - dla budynków usługowych: dwu- lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 25° do 40°, z dopuszczeniem innej formy dachu na maksimum 30% jego rzutu,
 - dla budynków gospodarczych: dwu- lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych o spadkach odpowiadających spadkom dachów budynków usługowych,
 - dla tymczasowych obiektów budowlanych: dwu- lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych;
- 3) zasady zagospodarowania terenu oraz lokalizacji obiektów i funkcji w obrębie wyznaczonej na rysunku planu strefy zieleni urządzonej:
- a) nakaz zagospodarowania zielenią minimum 70% powierzchni strefy oznaczonej na rysunku planu z wykorzystaniem istniejącego drzewostanu,
 - b) dopuszczenie:
 - lokalizacji terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, dojść i dojazdów oraz parkingów w ilości do 5 miejsc postojowych na każde 1000 m² powierzchni strefy oddzielnymi pasami zieleni,
 - lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych o funkcji kultury, sportu i rekreacji, gastronomi o powierzchni zabudowy obiektu nieprzekraczającej 50 m² i wysokości 5 m, w ilości nie większej niż 1 obiekt na każde 1000 m² powierzchni strefy. Granice strefy stanowią nieprzekraczalne linie zabudowy dla lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.
4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 7 000 m². Parametr ten nie dotyczy działek wydzielanych pod drogi lub urządzenia infrastruktury technicznej.
5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) powierzchnię działek: minimum 7 000 m²;
 - 2) szerokości frontów działek: minimum 40,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 90°.
- § 25. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 ZD obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.
- 2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się ogród działkowy.
 - 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 150 m²,
 - b) wysokość budynku: maksimum 8,5 m;

3) parametry kształtowania zabudowy – dachy:

- a) dla altan: dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 16° do 30°;
 - b) dla budynku świetlicy: dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 25° do 40°;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu rodzinnych ogrodów działkowych.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się teren zieleni urządzonej w formie parku osiedlowego.

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

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 90%;
- 2) dopuszczenie lokalizacji terenowych urządzeń sportowo–rekreacyjnych, altan, ogródków jordanowskich, ciągów spacerowych i dróg rowerowych;
- 3) nakaz stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 4) zakaz lokalizacji budynków.

§ 27. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1 ZN do 15 ZN obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zielen naturalna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zbiorniki wodne na rzece Zimna Woda w obrębie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 ZN, 2 ZN, 3 ZN i 4 ZN,
 - b) infrastruktura techniczna:
 - wodociągowa na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 ZN, 14 ZN, 15 ZN,
 - gazowa na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 ZN, 15 ZN,
 - elektroenergetyczna na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 ZN, 2 ZN, 5 ZN, 14 ZN, 15 ZN,
 - c) urządzenia melioracji wodnych.

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

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 90%;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych na następujących warunkach:
 - a) powierzchnia zabudowy: maksimum 200 m²,
 - b) wysokość zabudowy: maksimum 9 m,
 - c) dachy budynków dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 40°;
- 4) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów budowlanych, gospodarczych i inwentarskich na następujących warunkach:
 - a) powierzchnia zabudowy: maksimum dla wszystkich obiektów budowlanych w obrębie zagrody – 750 m²,
 - b) wysokość zabudowy: maksimum 8 m,

c) dachy budynków dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 40°;

5) dopuszczenie lokalizacji nieutwardzonych ciągów pieszych i dróg rowerowych.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – lasy i tereny przeznaczone do zalesienia;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna elektroenergetyczna na terenach oznaczonych symbolami: 4 ZL, 6 ZL, 7 ZL.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji ciągów spacerowych i dróg rowerowych w śladzie istniejących dróg leśnych;
- 2) zakaz lokalizacji budynków za wyjątkiem budynków związanych z gospodarką leśną.

§ 29. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 WS, 2 WS i 3 WS obowiązują ustalenia zawarte w kolejnym ustępie niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się wody powierzchniowe rzeki Zimna Woda wraz z urządzeniami wodnymi.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenów ustala się dopuszczenie lokalizacji przejść i mostów przez rzekę oraz infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego.

§ 30. 1. Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 KDS, 1 KDG, 1 KDZ, 2 KDZ, od 1 KDL do 7 KDL, od 1 KDD do 27 KDD obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – ulice wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego, w tym drogami rowerowymi, z wyłączeniem drogi oznaczonej symbolem 1 KDS;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) obiekty małej architektury, z wyłączeniem drogi oznaczonej symbolem 1 KDS.

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

- 1) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDS – projektowana droga ekspresowa:
 - a) klasę S – ekspresowa,
 - b) przekrój drogi zawierający również jezdnie serwisowe i jezdnie obsługujące komunikacyjnie tereny przyległe,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 41,5 m do 122,1 m, a w rejonie węzła z 1 KDG (Trasa Wojska Polskiego) zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDG – ulica projektowana:
 - a) klasę G – główna,
 - b) przekrój drogi zawierający również jezdnie serwisowe i jezdnie obsługujące komunikacyjnie tereny przyległe,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 56,8 m do 111,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDZ – ul. Aleksandrowska:
 - a) klasę Z – zbiorcza,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 23,7 m do 31,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- 4) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2 KDZ – ul. Aleksandrowska:
 - a) klasę Z – zbiorcza,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 29,3 m do 36,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDL – ul. Romanowska:
 - a) klasę L – lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 15,9 m do 22,7 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy łukach drogi i skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2 KDL – ulica projektowana:
 - a) klasę L – lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 12,0 m do 16,5 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3 KDL – ul. Romanowska:
 - a) klasę L – lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 12,0 m do 15,6 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 4 KDL – ul. Romanowska:
 - a) klasę L - lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 13,0 m do 13,2 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy łukach drogi i skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 5 KDL – ul. Klinowa:
 - a) klasę L – lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 14,8 m do 25,2 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy łukach drogi i skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 6 KDL – ul. Rojna:
 - a) klasę L – lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 13,4 m do 19,1 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy łukach drogi i skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 7 KDL – ul. Klinowa:
 - a) klasę L – lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 12,0 m do 25,1 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy łukach drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDD – ulica projektowana:
 - a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających równą 10,0 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 13) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2 KDD – ul. Romanowska:
 - a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających równą 12,0 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 14) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3 KDD – ul. Romanowska z projektowanym przedłużeniem:

- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 10,3 m do 13,5 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 15) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 4 KDD – ul. Romanowska:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 12,0 m do 16,5 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 16) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 5 KDD – ul. Romanowska:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 15,9 m do 16,5 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 17) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 6 KDD – ulica projektowana:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 10,0 m do 16,5 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 18) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 7 KDD – ulica projektowana:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających równą 10,0 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 19) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 8 KDD – ulica projektowana:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających równą 10,0 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 20) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 9 KDD – ul. Romanowska:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 10,0 m do 14,7 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 21) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 10 KDD – ulica projektowana:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających równą 10,0 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 22) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 11 KDD – ulica projektowana:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 10,0 m do 10,6 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 23) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 12 KDD – ul. Romanowska z projektowanym przedłużeniem:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 10,0 m do 12,0 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 24) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 13 KDD – ulica projektowana:

- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających równą 14,2 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 25) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 14 KDD – ul. Klinowa z projektowanym przedłużeniem:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 10,0 m do 13,4 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy łukach drogi i skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 26) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 15 KDD – ul. Alzacka z projektowanym przedłużeniem:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających równą 10,0 m do 16,7 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy łukach drogi i skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 27) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 16 KDD – ulica projektowana:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 10,0 m do 18,3 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 28) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 17 KDD – ul. Toeplitza z projektowanym przedłużeniem:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 10,0 m do 13,4 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy łukach drogi i skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 29) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 18 KDD – ul. Toeplitza:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 11,3 m do 16,5 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 30) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 19 KDD – ulica bez nazwy:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających równą od 10,0 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 31) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 20 KDD – ul. Romanowska:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 10,0 m do 12,0 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 32) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 21 KDD – ul. Toeplitza:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 10,0 m do 15,7 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 33) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 22 KDD – ul. Czcibora:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających równą 12,0 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 34) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 23 KDD – ul. Czcibora i ul. Bartkiewiczza:

- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 12,0 m do 19,5 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 35) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 24 KDD – ulica projektowana:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających, zmienną od 10,0 m do 14,8 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy łukach drogi i skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 36) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 25 KDD – ul. Skwarczyńskiej i ul. Bylinowa wraz z jej projektowanym przedłużeniem:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 10,0 m do 15,8 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy łukach drogi i skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 37) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 26 KDD – ul. Kędry i ul. Sikiryckiego:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 11,5 m do 12,5 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy łukach drogi i skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 38) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 27 KDD – ul. Jażdżewskiego:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 11,9 m do 12,0 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 31. 1. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1 KDW do 10 KDW obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny dróg wewnętrznych wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) miejsca postojowe dla samochodów.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych oraz obsługi komunikacyjnej terenów ustala się:

- 1) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDW (ulica bez nazwy) – szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 4,9 m do 5,0 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2 KDW (ulica bez nazwy) – szerokość w liniach rozgraniczających równą 7,0 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3 KDW (ul. Romanowska) – szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 6,0 do 12,0 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 4 KDW (ul. Romanowska) – szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 9,5 do 20,0 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;

- 5) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 5 KDW (ul. Klinowa) – szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 5,0 m do 10,0 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 6 KDW (ul. Klinowa) – szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 5,0 m do 10,0 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 7 KDW (ulica bez nazwy) – szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 10,0 m do 16,5 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 8 KDW (ulica bez nazwy) – szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 11,7 m do 16,5 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 9 KDW (ul. Alzacka) – szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 10,0 m do 17,8 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 10 KDW (ulica bez nazwy) – szerokość w liniach rozgraniczających równą 5,0 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach zgodnie z rysunkiem planu.

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

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren ciągu pieszego publicznego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych ustala się szerokość w liniach rozgraniczających równą 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Tomasz Kacprzak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU W REJONIE ULIC: ALEKSANDROWSKIEJ, KĘDRY, CZCIBORA I ROJNEJ ORAZ ZACHODU

RYSUNEK PLANU

MIASTA ŁODZI ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR LXIX/1753/18 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI Z DNIA 28 MARCA 2018 R.

KIERUNKI - JEDNOSTKI FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE

ARKUSZ 1

JEDNOSTKI FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE
TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ

- Strefa ogólnomiejaska
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na dużych działkach

TERENY WYŁĄCZONE SPÓD ZABUDOWY

- Tereny aktywne przyrodnicze, w tym użytkowane rekreacyjnie
- Tereny lasów o powierzchni min. 3 ha
- Tereny zieleni urządzonej o pow. min. 3 ha i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej
- Tereny ogrodów działkowych

ELEMENTY SZCZEGÓLNE
Elementy systemu przyrodniczego

- Korytarze ekologiczne - łączniki ekologiczne
- Obszary zagrożone zalaniem wodami powodziowymi rzek
- Miejsca lokalizacji projektowanych zbiorników wodnych

Elementy dziedzictwa kulturowego, archeologia

- Strefy konserwatorskie ochrony archeologicznej

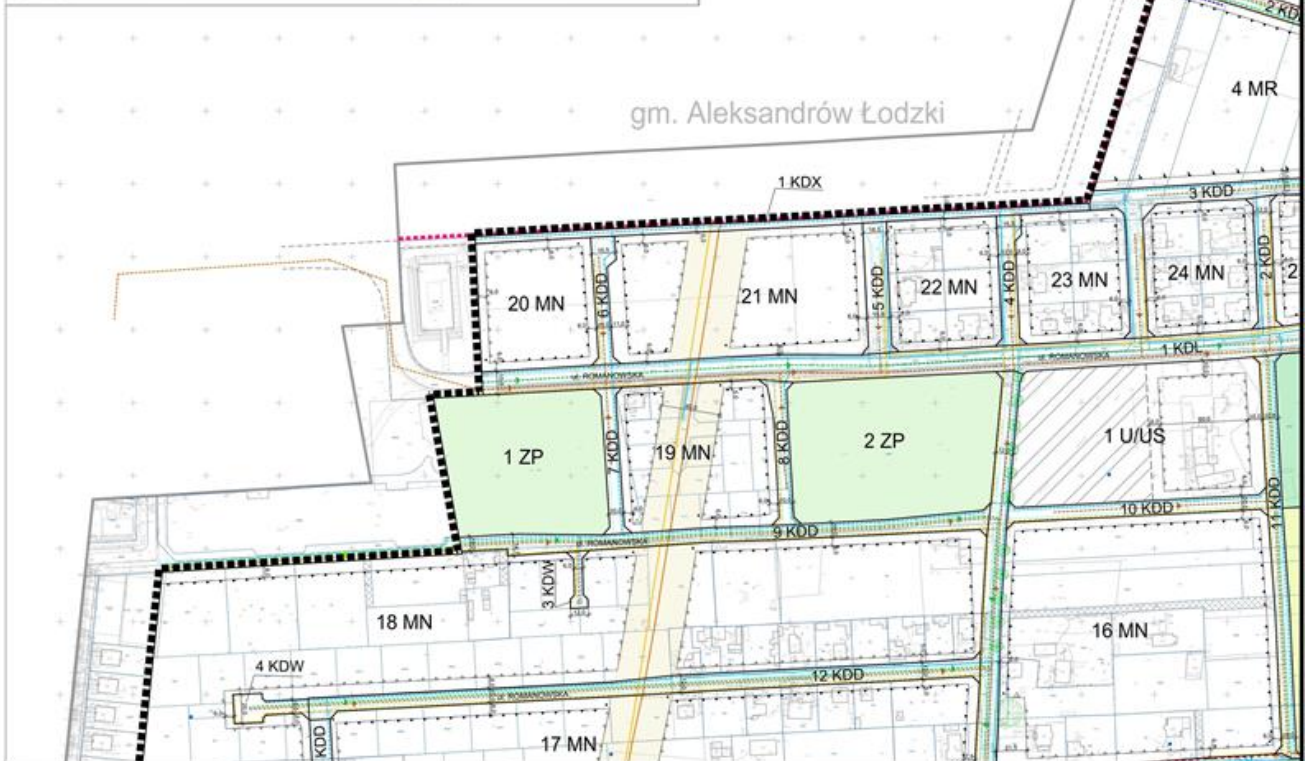
Elementy systemu komunikacyjnego

- Tereny dróg i ulic publicznych

ELEMENTY INFORMACYJNE

- Granice miasta
- Strefa zurbanizowana zwarta
- Wody powierzchniowe

Granice obszaru objętego planem

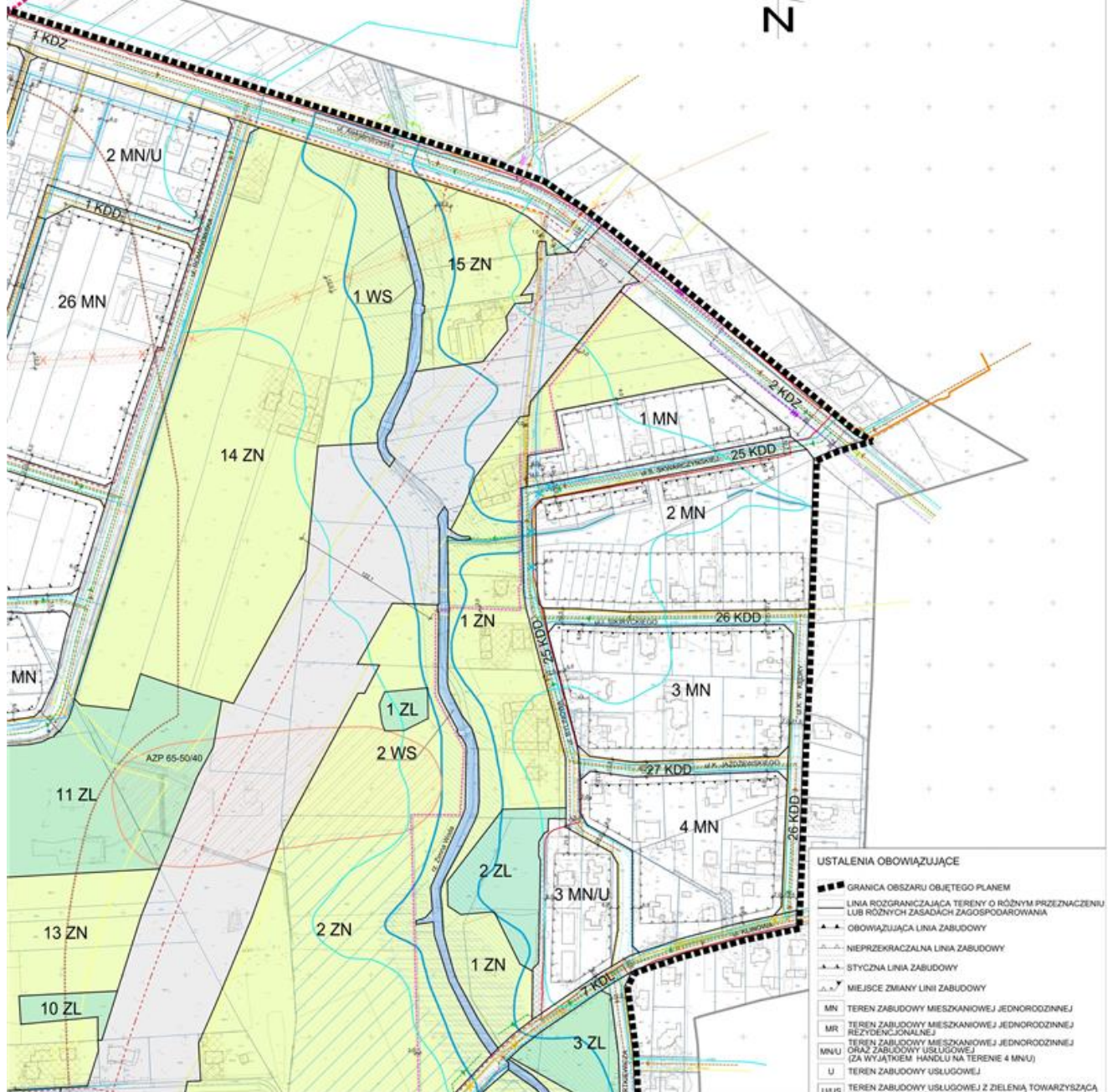


RU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ
DNIEJ GRANICY MIASTA ŁODZI

skala 1:1000



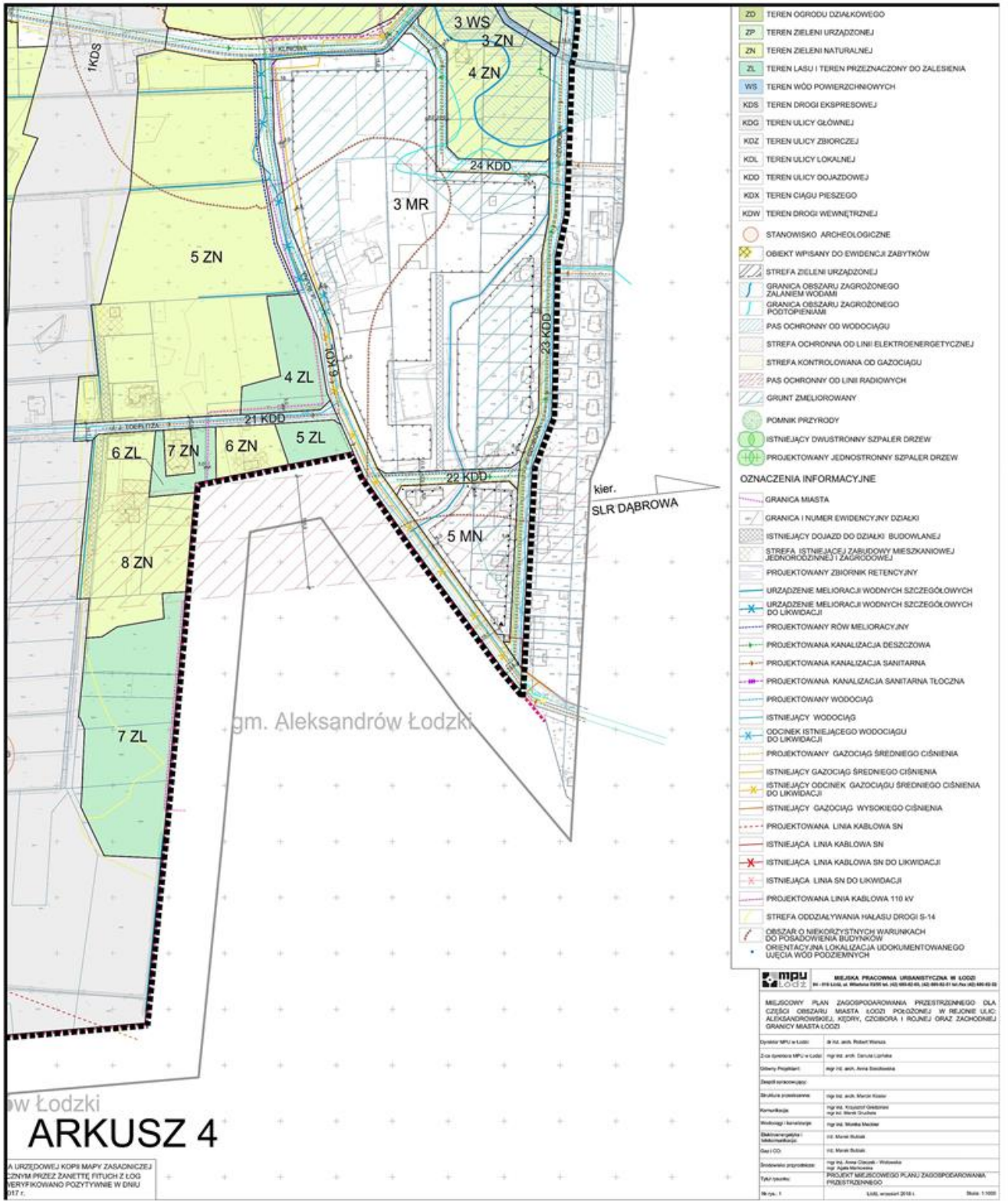
ARKUSZ 2



USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- STYCZNA LINIA ZABUDOWY
- MIEJSCE ZMIANY LINII ZABUDOWY
- MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MR TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ REZYKONKALNEJ
- MNU TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ (ZA WYJĄTKEM HANDLU NA TERENIE 4 MNU)
- U TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- USUR TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z ZIELENIA TOWARZYSZĄCĄ





USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	STYCZNA LINIA ZABUDOWY
	MIEJSCE ZMIANY LINII ZABUDOWY
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ REZYDENCJONALNEJ
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ (ZA WYJĄTKIEM HANDLU NA TERENIE 4 MN/U)
	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z ZIELENIĄ TOWARZYSZĄCĄ ORAZ USŁUGI SPORTU I REKERACJI
	TEREN OGRODU DZIAŁKOWEGO
	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
	TEREN ZIELENI NATURALNEJ
	TEREN LASU I TEREN PRZEZNACZONY DO ZALESIENIA
	TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH
	TEREN DROGI EKSPRESOWEJ
	TEREN ULICY GŁÓWNEJ
	TEREN ULICY ZBIORCZEJ
	TEREN ULICY LOKALNEJ
	TEREN ULICY DOJAZDOWEJ
	TEREN CIĄGU PIESZEGO
	TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
	OBIEKT WPISANY DO EWIDENCJI ZABYTKÓW
	STREFA ZIELENI URZĄDZONEJ
	GRANICA OBSZARU ZAGROŻONEGO ZALANIEM WODAMI
	GRANICA OBSZARU ZAGROŻONEGO PODTOPIENIAMI
	PAS OCHRONNY OD WODOCIĄGU
	STREFA OCHRONNA OD LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ
	STREFA KONTROLOWANA OD GAZOCIĄGU
	PAS OCHRONNY OD LINII RADIOWYCH
	GRUNT ZMELIOROWANY
	POMNIK PRZYRODY
	ISTNIEJĄCY DWUSTRONNY SZPALER DRZEW
	PROJEKTOWANY JEDNOSTRONNY SZPALER DRZEW

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	GRANICA MIASTA
	GRANICA I NUMER EWIDENCYJNY DZIAŁKI
	ISTNIEJĄCY DOJAZD DO DZIAŁKI BUDOWLANEJ
	STREFA ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZAGRODOWEJ
	PROJEKTOWANY ZBIORNIK RETENCYJNY
	URZĄDZENIE MELIORACJI WODNYCH SZCZEGÓŁOWYCH
	URZĄDZENIE MELIORACJI WODNYCH SZCZEGÓŁOWYCH DO LIKWIDACJI
	PROJEKTOWANY RÓW MELIORACYJNY
	PROJEKTOWANA KANALIZACJA DESZCZOWA
	PROJEKTOWANA KANALIZACJA SANITARNA
	PROJEKTOWANA KANALIZACJA SANITARNA TŁOCZNA
	PROJEKTOWANY WODOCIĄG
	ISTNIEJĄCY WODOCIĄG
	ODCINEK ISTNIEJĄCEGO WODOCIĄGU DO LIKWIDACJI
	PROJEKTOWANY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
	ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
	ISTNIEJĄCY ODCINEK GAZOCIĄGU ŚREDNIEGO CIŚNIENIA DO LIKWIDACJI
	ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
	PROJEKTOWANA LINIA KABLOWA SN
	ISTNIEJĄCA LINIA KABLOWA SN
	ISTNIEJĄCA LINIA KABLOWA SN DO LIKWIDACJI
	ISTNIEJĄCA LINIA SN DO LIKWIDACJI
	PROJEKTOWANA LINIA KABLOWA 110 kV
	STREFA ODDZIAŁYWANIA HAŁASU DROGI S-14
	OBSZAR O NIEKORZYSTNYCH WARUNKACH DO POSADOWIENIA BUDYNKÓW
	ORIENTACYJNA LOKALIZACJA UDOKUMENTOWANEGO UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr LXXVI/2075/18
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 10 października 2018 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 w rejonie ulic: Aleksandrowskiej, Kędry, Czciwora i Rojnej oraz zachodniej granicy miasta Łodzi był wykładany do publicznego wglądu w okresie od 25 czerwca do 23 lipca 2018 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. od 24 lipca do 10 sierpnia 2018 r. wpłynęło 8 uwag. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 9263/VII/18 z dnia 31 sierpnia 2018 r. rozpatrzył uwagi. Wszystkie uwagi nie zostały uwzględnione. W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Łodzi, Rada Miejska w Łodzi postanowiła przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Uwaga nr 1

- wpłynęła 16 lipca 2018 r.,
- dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 89, w obrębie B-55.

Pani M. W. w uwadze wnosi o zmianę obowiązujących linii zabudowy na nieprzekraczalne linie zabudowy na przedmiotowej działce.

Treść uwagi wnioskodawczyni uzasadnia w następujący sposób:

„Charakter oraz położenie działki skłania ku lokalizacji zabudowy rezydencjonalnej, czyli pozostawienie w całości działki. Wybudowanie domu na działce narożnej przy obowiązujących liniach zabudowy będzie niefunkcjonalne i nieestetyczne”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Działka o nr ewid. 89 w obrębie B-55 zlokalizowana jest na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku projektu planu symbolem 18 MN.

O przeznaczeniu terenu pod zabudowę jednorodziną oraz o zasadach jego zabudowy i zagospodarowania zdecydowano kierując się następującymi przesłankami:

- działka o nr ewid. 89 położona jest na obszarze podlegającym intensywnym procesom urbanizacyjnym, polegającym na sukcesywnej ekspansji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach dotychczas użytkowanych rolniczo,
- powstałą w granicach terenu 18 MN zabudowę stanowią budynki mieszkalne jednorodzinne zrealizowane łącznie na 18 działkach, każda o powierzchni nieprzekraczającej 1000 m², powstałych w wyniku parcelacji gruntów rolnych,
- pozostałych 27 niezabudowanych działek, które znajdują się w otoczeniu, ma parametry potwierdzające tendencję uzupełniania ich zabudową jednorodziną, co znajduje odzwierciedlenie w wydanych decyzjach administracyjnych, strukturze własności oraz powstałym układzie komunikacyjnym,
- działka wskazana w uwadze, ze względu na wielkość, kształt i usytuowanie względem istniejących dróg publicznych i infrastruktury technicznej, posiada atuty pozwalające na kontynuację występującego w obrębie terenu 18 MN charakteru zabudowy i zagospodarowania w sposób zgodny z wymaganiami ładu przestrzennego oraz z potrzebą racjonalnego wykorzystania walorów ekonomicznych przestrzeni,
- ze względu na położenie w centrum kształtującego się osiedla mieszkaniowego, u zbiegu głównych ciągów komunikacyjnych i w bezpośrednim sąsiedztwie terenu zieleni parkowej oraz terenów usług, sportu i rekreacji wskazanych w projekcie planu, przyszła zabudowa działki o nr ewid. 89 winna sta-

nowić właściwą oprawę dla tych przestrzeni, czemu służą wyznaczone w projekcie planu miejscowego obowiązujące linie zabudowy oraz zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Te same zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym obowiązujące linie zabudowy, zostały w projekcie planu ustalone względem wszystkich nieruchomości usytuowanych w otoczeniu ww. przestrzeni ogólnodostępnych.

Projekt planu miejscowego określa pożądaną i ekonomicznie uzasadniony sposób zabudowy i zagospodarowania terenu 18 MN, w obrębie którego znajduje się przedmiotowa działka, w postaci zespołu domów jednorodzinnych. O tym, czy zostaną wykorzystane wszystkie atuty wynikające z ustaleń planu, decyduje jej właściciel, projekt planu nie nakłada bowiem ani obowiązku ani terminu realizacji docelowego zagospodarowania.

Należy podkreślić, że w projekcie planu wskazano minimalną powierzchnię nowo powstałych działek budowlanych, nie określono natomiast powierzchni maksymalnej, co oznacza, że działka stanowiąca własność składającej uwagę może zostać zabudowana w sposób zgodny z jej wolą, tj. budynkiem mieszkalnym na dużej działce.

Wyznaczone w projekcie planu na działce o nr ewid. 89 obowiązujące linie zabudowy wzdłuż ulicy Romanowskiej porządkują sposób sytuowania przyszłej zabudowy względem sąsiadujących z działką przestrzeni publicznych i ogólnodostępnych oraz uwzględniają właściwą południową ekspozycję części rekreacyjnej działki. Ze względu na specyficzne położenie działki względem dróg publicznych, linia zabudowy wyznaczona na tej działce ma stosunkowo długi przebieg, wynoszący blisko 180 m, co pozwala na dosyć dużą swobodę w wyborze usytuowania elewacji frontowej budynku na dowolnym odcinku tej linii.

Uwaga nr 2

- wpłynęła 6 sierpnia 2018 r.,
- dotyczy działek o numerach ewidencyjnych: 153/1, 154/9, 207/4 i 207/6, w obrębie B-55 oraz działki o numerze ewidencyjnym 28/2, w obrębie B-38.

Pani A. P.-R. w uwadze wnosi o przeznaczenie działek o nr ewid. 207/4 i 207/6 na tereny zieleni naturalnej stanowiącej naturalną otulinę drogi S-14 i przeznaczenie działki o nr ewid. 153/1 pod zabudowę oraz zmniejszenie terenu zieleni naturalnej na działce o nr ewid. 28/2 wynikające ze strefy zalewowej rzeki Zimna Woda wraz ze zmianą przeznaczenia terenu umożliwiającą realizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub usługowej.

Treść uwagi wnioskodawczyni uzasadnia w następujący sposób:

„Od kilku lat, na każdym etapie procedowania studium i planu, zwracam się do Państwa Projektantów z prośbą o zwrócenia uwagi na przeznaczenie terenu obejmującego moje działki nr:

- 153/1, 207/1, 207/2, 207/3 (obecnie mają inne numery) w obrębie B-55 oraz
- działkę nr 28 w obrębie B-38

i nieprzeznaczenie ich w całości na "teren zielony". Byłoby to rozstrzygnięciem dla mnie skrajnie krzywdzącym i wykluczającym wykorzystanie moich nieruchomości na szeroko pojętą działalność usługową i mieszkaniową, co planuję. Zważywszy na powyższe zwracam się kolejny raz z uprzejmą prośbą o rozważenie przedstawionych przeze mnie argumentów.

Dotyczy działek: nr 153/1, 154/9, 207/4, 207/6 obręb B-55 (stare nr: 153/1, 201/1, 207/2, 207/3).

W 2013 roku rozpoczęłam starania, pragnąc wykorzystać działki: 153/1, 207/1, 207/2, 207/3 pod budowę „osiedla domów wolnostojących, mieszkalnych jednorodzinnych wraz z wewnętrznym układem dróg, chodników i trawników oraz niezbędną infrastrukturą techniczną”.

Przez 5 lat byłam bezbronnym zakładnikiem władzy publicznej, która ponad wszelkie terminy zwlekała z wydaniem decyzji środowiskowych, wydawała w końcu decyzje bezprawne uchylane przez Sąd, by w obliczu potencjalnej budowy S-14 wydać decyzję odmowną. Jest dla mnie oczywiste, że działanie takie bezpośrednio naruszało art. 7 Konstytucji.

W związku z planowaną budową drogi S-14 decyzją Wojewody wydaną w trybie szczególnym specustawy drogowej, wyznaczono podział moich działek i przejęto je, ale tylko w części na potrzeby budowy, mimo, że oddawałam do dyspozycji całość nieruchomości. Przyjęty tryb pozbawił dotychczasowego znaczenia i jakiej-

kolwiek przydatności pozostałe w mym władaniu działki i resztki przejętych (np. działki 188 gdzie posiadam Decyzję o warunkach zabudowy), co nie znalazło żadnego odzwierciedlenia w przyznanym mi odszkodowaniu.

Mając to na względzie wskazałam na możliwe i użytkowe wykorzystanie mych nieruchomości. Przeznaczenie ich na "teren zielony" w oczywisty sposób wyłącza ich wykorzystanie, ewentualne odszkodowanie za obniżenie wartości działek jest niepewne, nadto nie pokryje rzeczywistej straty.

Pisząc uwagi do Studium wykazałam różne możliwości wykorzystania terenu (uwaga nr 634). Niestety zostały odrzucone bez przeanalizowania możliwości, które daje na przykład teren działki nr 153/1.

Prezydent Miasta Łodzi w uzasadnieniu nie uwzględnił w najmniejszym stopniu moich uwag. Wyjaśnił, że struktura funkcjonalno-przestrzenna obszaru (przewaga terenów niezabudowanych) wyklucza możliwość zabudowy. Nie jest to prawdą, ponieważ tereny bezpośrednio graniczące z tymi działkami i należące do gminy Aleksandrów Łódzki mają przeznaczenie usługowo-mieszkalne. Są uzbrojone i gęsto zabudowane oraz łączą się z moją działką 153/1, a asfaltowa ulica Promienista z ulicą Słowiańską, co pozwala szybko i łatwo dojechać do Łodzi.

Proponuję przeznaczyć działkę 207/4 i 207/6 na tereny zielone, które będą naturalną otuliną S-14, a na działce 153/1 umożliwić zabudowę. Pozwoli to chociaż częściowo zrealizować pomysł na zagospodarowanie tego terenu, który nie będzie uciążliwy dla sąsiadów i może być wizytówką miasta widoczną z dojazdu do węzła S-14. Warty uwagi jest fakt, że sama decyzja o Warunkach Zabudowy DAR-UA-VIII.761.2016 z punktu uwarunkowań urbanistycznych dopuszczała przeznaczenie tego terenu pod zabudowę.

Nadmieniam, że mam kilka pomysłów i posiadam środki na ich zrealizowanie co wielokrotnie wskazywałam i co zostało potwierdzone w opinii projektanta, urbanisty z 8 maja 2018 r. w postępowaniu w Urzędzie Miasta Łodzi.

Dotyczy działki 28/2 obszar B-38.

Ponownie proszę o zmniejszenie terenu zieleni wynikającej ze strefy zalewowej i zmianę przeznaczenia terenu umożliwiające zabudowę mieszkalno-usługową lub usługową.

Utrzymywanie tak dużego obszaru zieleni nieurządzonej, wynikające z zalewowego oddziaływania rzeki jest niezasadne. Po analizie map, które ilustrują zalewanie tego terenu przez ostatnie 50 jak i 100 lat oraz innych opracowań hydrologicznych można stwierdzić, że nie występowało tak obszerne zalewanie przedmiotowego obszaru. Dodać należy, że jedynie 1/4 tego terenu może podlegać oddziaływaniu rzeki, która jest bardzo mała i co należy podkreślić uregulowana. Uległ też obniżeniu poziom wód gruntowych w wyniku powstałej infrastruktury np. Kopalni Bełchatów co jest kolejnym czynnikiem minimalizującym ryzyko zalewania.

Ten teren będzie dobrze skomunikowany z S-14, co predysponuje go do wykorzystania usługowo-mieszkalnego.

Przez sąsiedztwo terenów zielonych i wygodny dojazd ulicą Klinową oraz bliskość mediów mógłby powstać doskonały teren usługowy, a sąsiedztwo drogi S-14 nie stanowiłoby problemu.

Można sądzić, że władze Łodzi chcą zapewnić pas ochrony drogi moim kosztem bez żadnej realnej rekompensaty, co w oczywisty sposób narusza prawo własności, które winno znajdować poszanowanie zgodnie z Konstytucją, ale i z art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy o planowaniu przestrzennym i w żaden sposób nie stanowi wyważenia interesu publicznego z prywatnym w rozumieniu ust. 3 tej ustawy.

Uważam, że zmiana przeznaczenia mych nieruchomości nie jest ani proporcjonalna, ani konieczna w rozumieniu art. 31 ustawy zasadniczej. Czuję się taką procedurą skrzywdzona i zlekceważona. Liczę na zrozumienie mojej sytuacji”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Gmina, 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, dokonuje 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 anali-

zy, prognozy i bilanse stanowią m.in. podstawę do określenia kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Rozstrzygnięcia o kierunkach rozwoju przestrzennego gminy, w tym o granicach zasięgu urbanizacji, określane są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

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.

W Studium dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 28 marca 2018 r., zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Aleksandrowskiej, Kędry, Czycibora i Rojnej oraz zachodniej granicy miasta Łodzi. W obrębie obszaru objętego projektem planu znajdują się zarówno tereny budowlane, obejmujące głównie wykształcone struktury osiedlowe oraz uzupełnienia luk w istniejącej zabudowie, jak i tereny obecnie niezabudowane i niewskazane do zmiany ich dotychczasowej funkcji.

Przy wyznaczaniu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, a w konsekwencji w projekcie ww. planu miejscowego, zasięgu terenów przeznaczonych pod zabudowę wzięto pod uwagę w szczególności:

- strukturę gruntów oraz ich istniejące użytkowanie,
- wnioski z wykonanych analiz i prognoz, o których mowa powyżej, określających potrzeby i możliwości rozwojowe miasta, potrzeby efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni,
- bilans istniejących terenów budowlanych i możliwości uzupełniania istniejących struktur, wykazujący w granicach obszaru objętego projektem planu rezerwy budowlane na poziomie blisko 50%,
- realizację priorytetowych zadań publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, do których należy droga ekspresowa S-14 oraz projektowana droga główna wraz z węzłem połączenia obydwu tych dróg, stanowiące istotną barierę rozwojową dla funkcji chronionych, w szczególności dla zabudowy mieszkaniowej,
- przebieg korytarzy ekologicznych wzdłuż istniejących obniżen terenowych, dolin rzecznych i cieków wodnych służących przewietrzaniu Miasta, chronionych przed lokalizacją przegród przestrzennych, w tym zabudowy, utrudniających swobodny przepływ mas powietrza,
- zasięg terenów zalewowych rzeki Zimna Woda oraz występowanie większych systemów melioracyjnych wykluczających lokalizację zabudowy,
- występowanie większych skupisk leśnych tworzących wraz z arealami łąk i pól system przyrodniczy o znacznych walorach krajobrazowych oraz pełniących ważną rolę w środowisku na styku terenów komunikacyjnych o znacznej uciążliwości i terenów zabudowy mieszkaniowej.

Wymienione w treści uwagi działki o nr ewid.: 153/1, 154/9, 207/4 i 207/6 oraz działka o nr ewid. 28/2, będące częścią byłego większego gospodarstwa rolnego, stanowią użytki rolne i lasy za wyjątkiem działki o nr ewid. 154/9, która jest działką drogową. Wszystkie ww. działki są niezabudowane oraz położone w bezpośrednim styku z korytarzami uciążliwych arterii komunikacyjnych - drogi ekspresowej S-14 i drogi głównej, w oderwaniu od istniejących, wykształconych struktur osiedlowych w mieście. Działki te, poza częścią stanowiącą użytek leśny, są zmeliorowane, a ponadto na znacznej części działki nr 28/2 występuje obszar zalewowy rzeki Zimna Woda. Działki pełnią funkcję istotną dla środowiska, z jednej strony jako element systemu ekologicznego Miasta, z drugiej jako naturalny bufor przestrzenny pomiędzy funkcjami wzajemnie kolizyjnymi – komunikacyjnymi i mieszkaniowymi. W obowiązującym Studium działki zlokalizowane są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Dopuszczenie zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostało w Studium ograniczone do utrzymania istniejącej zabudowy związanej z produkcją rolną oraz istniejącej zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i w granicach ist-

niejącego zainwestowania, które to elementy zagospodarowania nie występują na żadnej z działek wskazanych w uwadze. Pozostała część byłego gospodarstwa rolnego wraz z zagrodą, położona w Studium w granicach jednostki funkcjonalno-przestrzennej „M 4” – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na dużych działkach, została w projekcie planu miejscowego przeznaczona na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej.

Po wnikliwym przeanalizowaniu treści złożonej uwagi i załączonych kopii dokumentów potwierdzających zamiary inwestycyjne osoby składającej uwagę oraz występujących uwarunkowań lokalizacyjnych, nie znaleziono uzasadnienia do wyznaczenia terenów budowlanych na działkach 153/1, 154/9 oraz działce 28/2, co potwierdziła dokonana ocena stanu faktycznego oraz sprzeczność z zapisami Studium.

Należy w tym miejscu podkreślić, że zadaniem planu miejscowego jest dążenie do minimalizacji konfliktów przestrzennych i społecznych. Polega ono w szczególności na stosowaniu nakazów, zakazów i dopuszczeń w zagospodarowaniu terenów, w celu wyeliminowania bądź łagodzenia niekorzystnych wzajemnych oddziaływań istniejących funkcji oraz nie wprowadzania w bezpośrednim sąsiedztwie nowych funkcji wzajemnie się wykluczających. Z tych powodów nie tylko działki wymienione w treści uwagi, ale również wszystkie inne niezainwestowane działki położone w bezpośrednim sąsiedztwie terenów komunikacyjnych i w rejonie narażonym na niekorzystne oddziaływanie komunikacji oraz posiadające te same uwarunkowania przyrodnicze, środowiskowe i przestrzenne zostały w projekcie planu utrzymane w dotychczasowym użytkowaniu, tj. jako tereny zieleni naturalnej i lasów.

Uwaga nr 3

- wpłynęła 6 sierpnia 2018 r.,
- dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 124/2, w obrębie B-55.

Pan M. P. w uwadze wnosi o zmianę zapisu projektu planu miejscowego dotyczącego zmiany charakteru zabudowy na przedmiotowej działce z rezydencjonalnej na budynki mieszkalne na działkach o powierzchni ok. 1000 m², w tym w układzie domów bliźniaczych, zgodnie z zapotrzebowaniem mieszkańców miasta.

Treść uwagi wnioskodawca uzasadnia w następujący sposób:

„Wychodząc naprzeciw potrzebom mieszkańców miasta zgłaszam prośbę o zmianę zapisu w planie miejscowym w danym obszarze mojej działki. Zabudowa rezydencjonalna jest zdecydowanie mniej potrzebna mieszkańcom niż domy na działkach o powierzchni około 1000 m², także w układzie domów bliźniaczych. Chciałbym na wyżej wymienionym terenie wybudować zespół domów wolnostojących, bliźniaczych na działkach o powierzchni ok. 1000 m² wraz z terenem rekreacyjnym dla mieszkańców”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, działka o nr ewid. 124/2 zlokalizowana jest na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „M 4”, obejmującej tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na dużych działkach w strefie ogólnomiejskiej. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Z tego powodu w projekcie planu miejscowego przedmiotową działkę przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną rezydencjonalną oznaczoną symbolem 2 MR, lokalizowaną na większych działkach o powierzchni minimum 2000 m². Zasadność przyjętych w projekcie planu rozwiązań planistycznych potwierdza charakter zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich położonych w granicach terenu 2 MR, w postaci zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej na dużych działkach oraz brak zabudowy na działce o nr ewid. 124/2, której parametry umożliwiają kontynuację ww. formy zabudowy zgodnie z zasadami ładu przestrzennego oraz z potrzebą zachowania zgodności ustaleń planu ze studium.

Uwaga nr 4

- wpłynęła 16 sierpnia 2018 r. (data stempla pocztowego: 10 sierpnia 2018 r.),
- dotyczy działek o numerach ewidencyjnych: 198/1, 199/3 i 201, w obrębie B-55.

Pani K. R. w uwadze wnosi o zmianę przeznaczenia ww. działek i przeznaczenia ich w opracowywanym planie na cele:

- usługowe (w szczególności usługi nieuciążliwe, magazyny logistyczne o powierzchni do 2000 m²),
- budowlane (w szczególności budownictwo jednorodzinne),
- inwestycyjne.

Treść uwagi wnioskodawczyni uzasadnia w następujący sposób:

„Warto zaznaczyć, że powyższe działki tworzą jedną całość o łącznej powierzchni ok. 15 000 m². Są to w większości tereny rolne, częściowo zabudowane. Co istotne, część zabudowań na działce o nr ewid. 198/1 pełni funkcje usługowo-produkcyjne, również w sąsiedztwie należących do mnie nieruchomości realizowana jest funkcja o charakterze usługowym i produkcyjnym. Tytułem przykładu należy wymienić firmę LU-MAN ul. Romanowska 26, firmę Marylin ul. Romanowska 131, Hotel dla zwierząt ul. Toeplitza 68. Realizacja funkcji o charakterze usługowym jest jak najbardziej zasadna na tym obszarze głównie z uwagi na bliski dostęp do trasy S-14 oraz jego położenie w granicach dużego miasta jakim jest Łódź. Przyszłe inwestycje drogowe pozwoliłyby zapewnić temu terenowi dobrą obsługę komunikacyjną.

Uchwalenie planu miejscowego w proponowanym kształcie spowoduje, że tereny te bezpowrotnie stracą swoje dotychczasowe walory. Warto zaznaczyć, że każda z ww. działek jest położona w granicach miasta Łodzi, co gwarantowałoby jej przekształcenie na tereny budowlane.

Przekształcenie tych działek tworzących zwarty kompleks obejmujący obszar 15 000 m² w opracowywanym obecnie planie zagospodarowania przestrzennego, na tereny zielone doprowadzi do powstania dysonansu z już reprezentowaną na tym obszarze funkcją o charakterze produkcyjno-usługowym.

Uwzględnienie mojej prośby uchroni mnie przed poniesieniem bardzo dużych strat finansowych, spowodowanych brakiem możliwości zbycia tego terenu i drastycznym spadkiem jego wartości.

Ewentualnie wnoszę o wykupienie tego terenu przez miasto Łódź, co byłoby zasadne w przypadku kiedy Miasto chce na moich prywatnych gruntach (15 000 m²) otworzyć w zasadzie park miejski, z którego będą korzystali wszyscy mieszkańcy Łodzi”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Gmina, 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, dokonuje 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 stanowią m.in. podstawę do określenia kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Rozstrzygnięcia o kierunkach rozwoju przestrzennego gminy, w tym o granicach zasięgu urbanizacji, określane są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

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.

W Studium dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 28 marca 2018 r., zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Aleksandrowskiej, Kędry, Czibora i Rojnej oraz zachodniej granicy miasta Łodzi. W obrębie obszaru objętego projektem planu znajdują się zarówno tereny budowlane, obejmujące głównie wykształcone struktury osiedlowe oraz

uzupełnienia luk w istniejącej zabudowie, jak i tereny obecnie niezabudowane i nie wskazane do zmiany ich dotychczasowej funkcji.

Przy wyznaczaniu w Studium, a w konsekwencji w projekcie ww. planu miejscowego, zasięgu terenów przeznaczonych pod zabudowę wzięto pod uwagę w szczególności:

- strukturę gruntów oraz ich istniejące użytkowanie,
- wnioski z wykonanych analiz i prognoz, o których mowa powyżej, określających potrzeby i możliwości rozwojowe Miasta, potrzeby efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni,
- bilans istniejących terenów budowlanych i możliwości uzupełniania istniejących struktur, wykazujący w granicach obszaru objętego projektem planu rezerwy budowlane na poziomie blisko 50%,
- realizację priorytetowych zadań publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, do których należy droga ekspresowa S-14 oraz projektowana droga główna wraz z węzłem połączenia obydwu tych dróg, stanowiące istotną barierę rozwojową dla funkcji chronionych, w szczególności dla zabudowy mieszkaniowej,
- przebieg korytarzy ekologicznych wzdłuż istniejących obniżen terenowych, dolin rzecznych i cieków wodnych służących przewietrzaniu miasta, chronionych przed lokalizacją przegród przestrzennych, w tym zabudowy, utrudniających swobodny przepływ mas powietrza,
- zasięg terenów zalewowych rzeki Zimna Woda oraz występowanie większych systemów melioracyjnych wykluczających lokalizację zabudowy,
- występowanie większych skupisk leśnych tworzących wraz z arealami łąk i pól system przyrodniczy o znacznych walorach krajobrazowych oraz pełniących ważną rolę w środowisku na styku terenów komunikacyjnych o znacznej uciążliwości i terenów zabudowy mieszkaniowej.

Wymienione w treści uwagi działki o nr ewid.: 198/1, 201, 199/3 stanowią użytki rolne i lasy. Działki te są położone w bezpośrednim styku z korytarzami uciążliwych arterii komunikacyjnych - drogi ekspresowej S-14 i drogi głównej, w oderwaniu od istniejących, wykształconych struktur osiedlowych w Mieście. Na działce o nr ewid. 198/1 znajduje się pojedyncza zabudowa, na pozostałych działkach zabudowa nie występuje, natomiast znaczną część działek zajmują zadrzewienia i lasy będące częścią większego kompleksu leśnego. Działki pełnią funkcję istotną dla środowiska, z jednej strony jako element systemu ekologicznego miasta, z drugiej jako naturalny bufor przestrzenny pomiędzy funkcjami wzajemnie kolizyjnymi – komunikacyjnymi i mieszkaniowymi. Sąsiedztwo węzła drogowego drogi ekspresowej S-14 i drogi głównej nie stanowi o potencjale inwestycyjnym działek przyległych, bowiem zjazdy na posesje z dróg tych klas są wykluczone, zaś zadaniem projektowanych dróg serwisowych, co podkreśla Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad, jest zapewnienie dojazdu do terenów rolnych, a nie obsługi terenów inwestycyjnych. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi działki zlokalizowane są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Dopuszczenie zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostało w Studium ograniczone do utrzymania istniejącej zabudowy związanej z produkcją rolną oraz istniejącej zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i w granicach istniejącego zainwestowania, które to elementy zagospodarowania występują tylko na działce o nr ewid.: 198/1.

Po wnikliwym przeanalizowaniu treści złożonej uwagi oraz występujących uwarunkowań lokalizacyjnych, nie znaleziono uzasadnienia do wyznaczenia terenów budowlanych na działkach o nr ewid.: 198/1, 199/3 i 201, co potwierdziła dokonana ocena stanu faktycznego oraz sprzeczność z zapisami Studium. Z tych względów w projekcie planu możliwości budowlane zostały przewidziane wyłącznie na działce z istniejącą zabudową i ograniczone do działań w ramach istniejącego zainwestowania oraz wykluczone na pozostałych działkach.

Należy w tym miejscu podkreślić, że zadaniem planu miejscowego jest dążenie do minimalizacji konfliktów przestrzennych i społecznych. Polega ono w szczególności na stosowaniu nakazów, zakazów i dopuszczeń w zagospodarowaniu terenów, w celu wyeliminowania bądź łagodzenia niekorzystnych wzajemnych oddziaływań istniejących funkcji oraz nie wprowadzania w bezpośrednim sąsiedztwie nowych funkcji wzajemnie się wykluczających. Z tych powodów nie tylko działki wymienione w treści uwagi, ale również wszystkie inne działki położone w bezpośrednim sąsiedztwie terenów komunikacyjnych i w rejonie narażonym na niekorzystne oddziaływanie komunikacji oraz posiadające te same uwarunkowania przyrodnicze, środowiskowe i przestrzenne

zostały w projekcie planu utrzymane w dotychczasowym użytkowaniu, tj. jako tereny zieleni naturalnej i lasów.

Uwaga nr 5

- wpłynęła 10 sierpnia 2018 r.,
- dotyczy działek o numerach ewidencyjnych: 27, 28 i 29, w obrębie B-55.

Pan K. K. w uwadze wnosi o zachowanie charakteru leśnego ww. działek i nieprzekształcanie ich na działki budowlane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w związku z realizacją zapisów zawartych w obowiązującym Studium.

Treść uwagi wnioskodawca uzasadnia w następujący sposób:

„Pani Prezydent w licznych wypowiedziach, audycjach, reportażach wskazywała na ochronę terenów zielonych, (...), fauny, flory, w szczególności na terenie miejskim (...)projektując i budując nowopowstałą drogę dla mieszkańców osiedla Zielony Romanów ulicę Romanowską, zdecydowano się na wycinkę już ok. tysiąca drzew wzdłuż drogi celem jej poszerzenia!(...)Dalsze (...) decyzje na tym terenie tj. odlesienie terenów zalesionych to już jest (...) niedorzeczność. Jak można las (...) na terenie Romanowa przekształcić na działki budowlane?(...) Czy poważnie chcecie wyciąć w pień kolejne i jedyne tereny zielone?(...) ze względu na własność prywatną powyższych lasów i (...) iż lasy te stanowią samosiejkę?! (...) lasy te mają ok. 100 lat, niektóre dęby porastające w/w teren powinny być pomnikami przyrody (...) Do Decydentów (...) pozostawiam kwestię logicznego racjonalnego zarządzania newralgicznym terenem(...)”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Przedmiotowy użytek leśny, zlokalizowany na działkach o nr. ewid.: 27, 28 i 29 stanowiących własność osób fizycznych, otoczony jest terenami z istniejącą i przewidzianą do realizacji zabudową mieszkaniową jednorodziną i usługową, występującą zarówno na obszarze miasta Łodzi, jak i na terenie gminy Aleksandrów Łódzki. Zabudowa na terenie gminy sąsiedniej realizowana jest w oparciu o obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Nr L/467/10 Rady Miejskiej Aleksandrowa Łódzkiego. W Studium, obowiązującym na terenie miasta Łodzi, ww. użytek leśny znajduje się w granicach strefy ogólnomiejscowej, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „M 3” - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Od terenów wyłączonych w Studium spod zabudowy, stanowiących tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, działki wymienione w uwadze dzieli pas terenów budowlanych oraz niedawno zmodernizowana ulica Romanowska. Wobec takiego zainwestowania terenów sąsiednich oraz izolacji przedmiotowego użytku leśnego od innych terenów otwartych, zachowanie ciągłości ekosystemów przyrodniczych, w tym swobodnej migracji zwierząt, oraz prowadzenie racjonalnej gospodarki leśnej jest niemożliwe. Powyższe okoliczności oraz dogodny dostęp do istniejącej infrastruktury technicznej i drogowej były przyczyną włączenia w projekcie planu ww. użytku leśnego w granice terenu zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej, oznaczonego symbolem 4 MR, który stanowi kontynuację istniejącego już zainwestowania oraz w niewielkich fragmentach pod kontynuację układu drogowego. Fakt położenia działek o nr. ewid.: 27, 28 i 29 w obrębie terenów budowlanych oraz uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w ramach procedury sporządzania planu miejscowego wynika z braku możliwości prowadzenia na tych działkach racjonalnej gospodarki leśnej i nie jest równoznaczny z wycinką istniejącego drzewostanu. W celu ochrony walorów przyrodniczych działek ustalone zostały w projekcie planu parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania i zabudowy w jak najmniejszym stopniu ingerujące w istniejący drzewostan, polegające w szczególności na ograniczeniu wielkości działki budowlanej do minimum 2000 m², nakazie lokalizacji zabudowy przy liniach zabudowy przebiegających na skraju użytków leśnych lub poza ich obrębem, ograniczeniu powierzchni zabudowy do 15% oraz zachowaniu minimum 60% powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce.

Uwaga nr 6

- wpłynęła 13 sierpnia 2018 r. (data stempla pocztowego: 9 sierpnia 2018 r.),
- dotyczy działek o numerach ewidencyjnych 170/1, 170/3, w obrębie B-55.

Pan J. P. pełnomocnik Pani T. Sz. w uwadze wnosi o zmianę ustalonego w projekcie planu przeznaczenia terenu zieleni naturalnej na działkach o nr ewid. 170/1, 170/3, zniesienie zakazu lokalizacji nowych budynków poprzez zmianę przeznaczenia ww. działek na działki inwestycyjne przeznaczone na zabudowę oraz zapewnienie dostępu do drogi publicznej działki o nr ewid. 170/1.

Treść uwagi pełnomocnik wnioskodawczyni uzasadnia w następujący sposób:

„W pierwszej kolejności pełnomocnik Pani Szalbierz wskazuje, iż część przedmiotowej nieruchomości (aktualnie działka o nr ew. 170/2), o powierzchni 0,8237 ha, na mocy decyzji Wojewody Łódzkiego z dnia 18 listopada 2015 r. o znaku IA-II.7820.10.2015.ŁR o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi ekspresowej S-14 – zachodniej obwodnicy Łodzi na odcinku od drogi krajowej nr 91 (DK 1) w m. Słowik do węzła Łódź Lublinek w ramach zadania „Zachodnia obwodnica Łodzi w ciągu drogi ekspresowej S-14 wraz z obwodnicą Pabianic”, odcinek II węzeł Łódź Teofilów (bez węzła) - droga krajowa 91 (DK 1) w m. Słowik wraz z infrastrukturą, sprostowanej postanowieniem z dnia 15 stycznia 2016 r. nr 18/16, oraz której nadano rygor natychmiastowej wykonalności oraz zmienionej w części decyzją Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 31 sierpnia 2016 r. o znaku DLI.III.6621.188.2015.AK.26, stała się z dniem 31 sierpnia 2016 r. własnością Skarbu Państwa.

Następnie na mocy decyzji Wojewody Łódzkiego z dnia 19 stycznia 2017 r. o znaku GN-V.7570.388.2016.DGa przyznane zostało mojej Mocodawczyni odszkodowanie z tytułu nabycia z mocy prawa przez Skarb Państwa prawa własności części nieruchomości położonej w obrębie B-55 m. Łódź, oznaczonej jako działka o nr ewid. 170/2 o powierzchni 0,8237 ha.

Decyzją wywłaszczeniową podzielono działkę mojej Mocodawczyni na trzy części. Środkowa część działki (o nr ewid. 170/2), jak już zostało wskazane powyżej wywłaszczona została przez Skarb Państwa na rzecz budowy drogi ekspresowej S-14, wskutek czego powstały dwie działki o nr ewid. 170/1 oraz 170/3, po obu stronach ww. drogi, pozostające we władaniu Pani Szalbierz. Jedna z nowo utworzonych działek, powstałych na skutek wywłaszczenia na nie posiada dostępu do drogi publicznej.

Należy jednak zaznaczyć, iż pomimo dokonania ww. wywłaszczenia we władaniu mojej Mocodawczyni pozostała znaczna część pierwotnej działki (przed podziałem nr ewid. 170, w obrębie B-55) o powierzchni około 1,37 ha. Nieruchomość o tak znacznych rozmiarach mogłaby zostać w pełni zagospodarowana przez Panią Szalbierz w ramach przysługujących jej uprawnień właścicielskich, której nie przeszkadza bliskość drogi ekspresowej S-14. Natomiast w przypadku dokonania podziału ww. nieruchomości na mniejsze działki mogłyby być one wykorzystywane jako działki budowlalne. Dodatkowo zaznaczam, iż Pani Szalbierz była zainteresowana wybudowaniem na ww. nieruchomościach jednego lub kilku domów mieszkalnych jednorodzinnych.

Jednakże zgodnie brzmieniem § 27 wyłożonego projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego działki należące do Pani Szalbierz o nr ewid. 170/1 i 170/3 znajdują się na terenie oznaczonym jako „ZN” tj. zieleni naturalnej, na której podstawowym przeznaczeniem jest zielen naturalna, zaś przeznaczeniem uzupełniającym dla terenów oznaczonych jako ZN są: zbiorniki wodne, infrastruktura techniczna oraz urządzenia melioracji wodnych.

Co więcej w zakresie zasad zagospodarowania ww. terenu oraz ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustalony ma zostać zakaz lokalizacji budynków, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 90%, dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejących już budynków mieszkalnych jednorodzinnych do maksymalnej powierzchni 200 m² oraz 9 metrów wysokości. Na ww. terenie dopuszczona ma zostać także nadbudowa i rozbudowa istniejących obiektów budowlanych gospodarczych i inwentarskich do maksymalnej powierzchni zabudowy 750 m² oraz 8 metrów wysokości. Dodatkowo dopuszczono lokalizację nieutwardzonych ciągów pieszych i dróg rowerowych.

Następnie należy zaznaczyć, iż Prezydent Miasta Łodzi dwukrotnie (w roku 2008 oraz 2013) odmówił ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych we wschodnim fragmencie działki nr 170 z uwagi na budowę drogi ekspresowej S-14, a co za tym idzie nieruchomość Pani Szalbierz pozostała niezabudowana do dnia dzisiejszego. Natomiast aktualnie - już po dokonaniu wywłaszczenia części nieruchomości - w projekcie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego przeznacza się ww. tereny, na których położona jest pozostała, niewywłaszczona nieruchomość mojej Mocodawczyni pod zielen naturalną z możliwością rozbudowy/nadbudowy istniejących już obiektów budowlanych.

Jednakże z uwagi na okoliczność, iż nieruchomości o nr ewid. 170 (przed podziałem pozostała niezabudowana moja Mocodawczyni nie ma możliwości dokonania na ww. terenie jakiegokolwiek zabudowy. Powyższe działanie należy uznać, za rażącą ingerencję w prawo własności, uniemożliwiające de facto wykonywanie uprawnień właścicielskich przez Panią Teresę Szalbierz.

Natomiast o możliwości przeznaczenia nieruchomości oznaczonych w projekcie planu jako „ZN” (zielen naturalna) na działki o charakterze inwestycyjnym, budowlalnym świadczy przede wszystkim możliwość rozbudowy i nadbudowy istniejących już budynków mieszkalnych jednorodzinnych, a także nadbudowy i rozbudowy istniejących obiektów budowlanych, gospodarczych i inwentarskich. Wobec powyższego ograniczanie mojej Mocodawczyni możliwości zagospodarowania ww. nieruchomości poprzez dokonanie jej zabudowy wydaje się nie mieć podstawy prawnej skoro dopuszcza się możliwość rozbudowy i nadbudowy innych obiektów położonych na terenie zieleni naturalne do maksymalnej zabudowy powierzchni 200 m² przy istniejących budynkach mieszkalnych i 750 m² przy zabudowie gospodarczej i inwentarskiej.

Moja Mocodawczyni w ten sposób została dwukrotnie poszkodowana. W pierwszej kolejności przez wydanie decyzji wywłaszczeniowej oraz podział jej nieruchomości na dwie mniejsze, a także poprzez zablokowanie możliwości jakiegokolwiek zabudowy pozostałych po wywłaszczeniu działek, a co za tym idzie spowodowanie realnej szkody majątkowej po stronie Pani Szalbierz na kwotę kilkuset tysięcy złotych.

Przykładowo można wskazać, iż nieruchomości o charakterze budowlalnym znajdujące się po przeciwnej stronie ulicy Romanowskiej, na wysokości nieruchomości należącej do mojej Mocodawczyni zostały przez Urząd Miasta, nakładający opłatę adiacencką, wycenione w wysokości 160 złotych za metr kwadratowy podczas gdy za metr kwadratowy działki przeznaczonej na zielen naturalną można uzyskać co najwyżej od kilku do kilkunastu złotych.

Przysługujące zaś Pani Szalbierz prawo własności przedmiotowych nieruchomości jest prawem, które winno dawać uprawnionemu najpełniejszą władzę nad rzeczą. W zakresie w jakim nieruchomości nie zostały wywłaszczone nie powinno się niweczyć podstawowych uprawnień składających się na treść prawa własności takich jak możliwość korzystania, pobierania pożytków, bezpośredniego lub pośredniego eksploataowania przedmiotu własności poprzez ustanowienie zakazu lokalizacji nowych budynków.

Istotnym jest jednak że, po przeanalizowaniu zagospodarowania terenu znajdującego się w pobliżu nieruchomości Pani Teresy Szalbierz należy uznać, iż w zdecydowanej części przeważa tam zabudowa mieszkalna jednorodzinna i wielorodzinna jak na przykład na działce o nr ew. 169 sąsiadującej z nieruchomością Pani Szalbierz, czy też na działkach zlokalizowanych naprzeciwko nieruchomości Pani Szalbierz, a położonych przy ulicy Romanowskiej. Dlatego też uniemożliwienie mojej Mocodawczyni wykorzystania pozostałej po wywłaszczeniu nieruchomości zdaje się być wręcz działaniem sprzecznym z zasadami współżycia społecznego.

Co więcej pełnomocnik podnosi, iż po dokonaniu dokładnej analizy rysunku planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego, a w szczególności pasa zieleni, mającego otaczać drogę ekspresową S-14, nie znajduje żadnego schematu czy też wzoru, którym kierowałby się organ wybierając nieruchomości jako nieruchomości przeznaczone do zalesienia lub pod zielen naturalną. Nieruchomości oznaczone na rysunku planu symbolem „ZL” (lasy i tereny przeznaczone do zalesienia) oraz „ZN” (zielen naturalna) są bowiem różnej wielkości i o najróżniejszych kształtach. Co więcej ww. nieruchomości nie tworzą żadnego jednolitego pasa o określonej szerokości od drogi ekspresowej, gdyż w niektórych miejscach pas ten jest bardzo szeroki jak przy działkach o nr ewid. 170 i 171, zaś w innych miejscach znacznie węższy jak przy działce o nr ewid. 165 oraz 164 (nawet o 1/3 węższy). Dodatkowo trzeba podkreślić, iż czasami wybór organu padał na całe nieruchomości, które zostały przeznaczone na zielen naturalna lub do zalesienia, zaś czasami tylko na ich części bez najmniejszego uzasadnienia ww. działania.

Uwzględniając powyższe nie widać w powyższym działaniu, w którym organ przeznaczał tereny na pas zieleni naturalnej, lasów i terenów do zalesienia żadnego schematu, poza zupełnie dowolnym i niczym nieuzasadnionym doborem nieruchomości i tego w jakich częściach będą przeznaczane na ww. cele.

W związku z powyższym wnoszę o zmianę projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie ustalającym dla nieruchomości o nr ewid. 170/1 i 170/3, w obrębie B-55, położonych przy ul. Romanowskiej 26 w Łodzi jako podstawowe przeznaczenie – zieleni naturalnej, a w zakresie zagospodarowania – zakazu lokalizacji nowych budynków poprzez zmianę charakteru ww. działek na działki inwestycyjne, budowlalne oraz zapewnienie dostępu do drogi publicznej działki nr ewid. 170/1, a w konsekwencji wyłączenie przedmiotowych działek nr ewid. 170/1, 170/3 z terenów przeznaczonych na zielen naturalną”.

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

Gmina, 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, dokonuje 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 stanowią m.in. podstawę do określenia kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Rozstrzygnięcia o kierunkach rozwoju przestrzennego gminy, w tym o granicach zasięgu urbanizacji, określane są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

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.

W Studium dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 28 marca 2018 r, zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Aleksandrowskiej, Kędry, Czibora i Rojnej oraz zachodniej granicy miasta Łodzi. W obrębie obszaru objętego projektem planu znajdują się zarówno tereny budowlane, obejmujące głównie wykształcone struktury osiedlowe oraz uzupełnienia luk w istniejącej zabudowie, jak i tereny obecnie niezabudowane i nie wskazane do zmiany ich dotychczasowej funkcji.

Przy wyznaczaniu w Studium, a w konsekwencji w projekcie ww. planu miejscowego, zasięgu terenów przeznaczonych pod zabudowę wzięto pod uwagę w szczególności:

- strukturę gruntów oraz ich istniejące użytkowanie,
- wnioski z wykonanych analiz i prognoz, o których mowa powyżej, określających potrzeby i możliwości rozwojowe miasta, potrzeby efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni,
- bilans istniejących terenów budowlanych i możliwości uzupełniania istniejących struktur, wykazujący w granicach obszaru objętego projektem planu rezerwy budowlane na poziomie blisko 50%,
- realizację priorytetowych zadań publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, do których należy droga ekspresowa S-14 oraz projektowana droga główna wraz z węzłem połączenia obydwu tych dróg, stanowiące istotną barierę rozwojową dla funkcji chronionych, w szczególności dla zabudowy mieszkaniowej,
- przebieg korytarzy ekologicznych wzdłuż istniejących obniżen terenowych, dolin rzecznych i cieków wodnych służących przewietrzaniu miasta, chronionych przed lokalizacją przegród przestrzennych, w tym zabudowy, utrudniających swobodny przepływ mas powietrza,
- zasięg terenów zalewowych rzeki Zimna Woda oraz występowanie większych systemów melioracyjnych wykluczających lokalizację zabudowy,
- występowanie większych skupisk leśnych tworzących wraz z areałami łąk i pól system przyrodniczy o znacznych walorach krajobrazowych oraz pełniących ważną rolę w środowisku na styku terenów komunikacyjnych o znacznej uciążliwości i terenów zabudowy mieszkaniowej.

Wymienione w treści uwagi działki o nr ewid. 170/1, 170/3 stanowią użytki rolne, które w projekcie planu przeznaczone zostały pod zieleń naturalną, zlokalizowane na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 5 ZN i 12 ZN. Ww. działki są niezabudowane oraz położone w bezpośrednim styku z korytarzem uciążli-

wej arterii komunikacyjnej - drogi ekspresowej S-14, w oderwaniu od istniejących, wykształconych struktur osiedlowych w mieście. Działki te stanowią element systemu ekologicznego Miasta oraz naturalny bufor przestrzenny pomiędzy funkcjami wzajemnie kolizyjnymi – komunikacyjnymi i mieszkaniowymi. W obowiązującym Studium działki zlokalizowane są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Dopuszczenie zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostało w Studium ograniczone do utrzymania istniejącej zabudowy związanej z produkcją rolną oraz istniejącej zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i w granicach istniejącego zainwestowania, które to elementy zagospodarowania nie występują na żadnej z działek wskazanych w uwadze.

Po wnikliwym przeanalizowaniu treści złożonej uwagi oraz występujących uwarunkowań lokalizacyjnych, nie znaleziono uzasadnienia do wyznaczenia terenów budowlanych na działkach o nr ewid. 170/1, 170/3, co potwierdziła dokonana ocena stanu faktycznego oraz sprzeczność z zapisami Studium. Również zapewnienie drogi dojazdowej do działki o nr ewid. 170/1 nie znajduje uzasadnienia w przypadku braku możliwości realizacji zabudowy. O sposobie skomunikowania działki rozstrzygnęła decyzja Wojewody Łódzkiego z dnia 18 listopada 2015 r. znak: IA-II.7820.10.2015.ŁR o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi ekspresowej S-14, która stanowiła podstawę do jej wydzielenia.

Należy w tym miejscu podkreślić, że zadaniem planu miejscowego jest dążenie do minimalizacji konfliktów przestrzennych i społecznych. Polega ono w szczególności na stosowaniu nakazów, zakazów i dopuszczeń w zagospodarowaniu terenów, w celu wyeliminowania bądź łagodzenia niekorzystnych wzajemnych oddziaływań istniejących funkcji. Z tych powodów nie tylko działki wymienione w treści uwagi, ale również wszystkie inne niezainwestowane działki położone w bezpośrednim sąsiedztwie terenów komunikacyjnych i w rejonie narażonym na niekorzystne oddziaływanie komunikacji oraz posiadające te same uwarunkowania przyrodnicze, środowiskowe i przestrzenne zostały w projekcie planu utrzymane w dotychczasowym użytkowaniu, tj. jako tereny zieleni naturalnej.

Uwaga nr 7

- wpłynęła 13 sierpnia 2018 r. (data stempla pocztowego: 9 sierpnia 2018 r.),
- dotyczy działek o numerach ewidencyjnych: 169, 171/1 i 171/3, w obrębie B-55.

Pan J. P. pełnomocnik Pana A. N. w uwadze wnosi o zmianę ustalonego w projekcie planu przeznaczenia terenu zieleni naturalnej na działkach nr ewid. 171/1, 171/3 oraz części działki o nr ewid. 169, zniesienie zakazu lokalizacji nowych budynków poprzez zmianę przeznaczenia ww. działek na działki inwestycyjne przeznaczone na zabudowę oraz przesunięcie nieprzekraczalnych linii zabudowy w sposób umożliwiający ich zagospodarowanie. Wnosi także o zmianę przeznaczenia terenu usługowego zlokalizowanego na pozostałej części działki o nr ewid. 169 na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz przesunięcie nieprzekraczalnych linii zabudowy na ww. działce w sposób umożliwiający jej zagospodarowanie.

Treść uwagi pełnomocnik wnioskodawcy uzasadnia w następujący sposób:

„W pierwszej kolejności pełnomocnik Pana Niedzielskiego wskazuje, iż część przedmiotowej nieruchomości (aktualnie działka o nr ewid. 171/2), o powierzchni 0,8237 ha, na mocy decyzji Wojewody Łódzkiego z dnia 18 listopada 2015 r. o znaku IA-II.7820.10.2015.ŁR o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi ekspresowej S-14 – zachodniej obwodnicy Łodzi na odcinku od drogi krajowej nr 91 (DK 1) w m. Słowik do węzła Łódź Lublinek w ramach zadania „Zachodnia obwodnica Łodzi w ciągu drogi ekspresowej S-14 wraz z obwodnicą Pabianic”, odcinek II węzeł Łódź Teofilów (bez węzła) - droga krajowa 91 (DK 1) w m. Słowik wraz z infrastrukturą, której nadano rygor natychmiastowej wykonalności oraz zmienionej w części decyzją Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 31 sierpnia 2016 r. o znaku LI.III.6621.188.2015.AK.26, stała się z dniem 31 sierpnia 2016 r. własnością Skarbu Państwa.

Następnie na mocy decyzji Wojewody Łódzkiego z dnia 28 lutego 2017 r. o znaku GN-V.7570.389.2016.DGa przyznane zostało mojemu Mocodawcy odszkodowanie z tytułu nabycia z mocy prawa przez Skarb Państwa prawa własności części nieruchomości położonej w obrębie B-55 m. Łódź, oznaczonej jako działka o nr ewid. 171/2 o powierzchni 0,9531 ha.

Decyzją wywłaszczeniową podzielono działkę mojego Mocodawcy na trzy części. Środkowa część działki (o nr ewid. 171/2), jak już zostało wskazane powyżej wywłaszczona została przez Skarb Państwa na rzecz budowy

drogi ekspresowej S-14, wskutek czego powstały dwie działki o nr ewid. 171/1 oraz 171/3, po obu stronach ww. drogi, pozostające we władaniu Pana Niedzielskiego.

Należy jednak zaznaczyć, iż pomimo dokonania ww. wywłaszczenia we władaniu mojego Mocodawcy pozostała znaczna część pierwotnej działki (przed podziałem nr ewid. 171, w obrębie B-55) o powierzchni około 3 ha. Nieruchomość o tak znacznych rozmiarach mogłaby zostać w pełni zagospodarowana przez Pana Niedzielskiego w ramach przysługujących mu uprawnień właścicielskich, któremu nie przeszkadza bliskość drogi ekspresowej S-14. W przypadku jej podziału na mniejsze działki można by uzyskać atrakcyjne działki budowlane. Nie sposób również nie wspomnieć, iż Pan Niedzielski był zainteresowany wybudowaniem na pozostałych działkach jednego lub kilku (szeregów) domów mieszkalnych jednorodzinnych. Nie bez znaczenia jest również fakt, iż Pan Niedzielski jest także właścicielem działki o nr 169 o powierzchni blisko 1,5 ha, sąsiadującej z ww. nieruchomością.

Jednakże zgodnie brzmieniem § 27 wyłożonego projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego znaczna część działki o nr ewid. 169 oraz działki o nr ewid. 171/1 i 171/3 należące do Pana Niedzielskiego znajdują się na terenie oznaczonym jako „ZN” tj. zieleni naturalnej, na której podstawowym przeznaczeniem jest zieleń naturalna, zaś przeznaczeniem uzupełniającym dla terenów oznaczonych jako ZN są: zbiorniki wodne, infrastruktura techniczna oraz urządzenia melioracji wodnych.

Co więcej w zakresie zasad zagospodarowania ww. terenu oraz ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustalony ma zostać zakaz lokalizacji budynków, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 90%, dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejących już budynków mieszkalnych jednorodzinnych do maksymalnej powierzchni 200 m² oraz 9 metrów wysokości. Na ww. terenie dopuszczona ma zostać także nadbudowa i rozbudowa istniejących obiektów budowlanych gospodarczych i inwentarskich do maksymalnej powierzchni zabudowy 750 m² oraz 8 metrów wysokości. Dodatkowo dopuszczono lokalizację nieutwardzonych ciągów pieszych i dróg rowerowych.

Należy zaznaczyć, iż Prezydent Miasta Łodzi dwukrotnie (w roku 2008 oraz 2013) odmówił ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych we wschodnim fragmencie działki o nr ewid. 171 z uwagi na budowę drogi ekspresowej S-14, a co za tym idzie nieruchomość Pana Niedzielskiego pozostała niezabudowana do dnia dzisiejszego. Natomiast aktualnie - już po dokonaniu wywłaszczenia części nieruchomości - w projekcie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego przewidziane są ww. tereny, na których położona jest pozostała, niewywłaszczona nieruchomość mojemu Mocodawcy pod zieleń naturalną z możliwością rozbudowy/nadbudowy istniejących już obiektów budowlanych.

Jednakże z uwagi na okoliczność, iż nieruchomość o nr ewid. 171 (przed podziałem) pozostała niezabudowana mój Mocodawca nie ma możliwości dokonania na ww. terenie jakiegokolwiek zabudowy. Powyższe działanie należy uznać, za rażącą ingerencję w prawo własności, uniemożliwiające de facto wykonywanie uprawnień właścicielskich przez Pana Andrzeja Niedzielskiego.

Natomiast o możliwości przeznaczenia nieruchomości oznaczonych w projekcie planu jako „ZN” (zieleni naturalna) na działki o charakterze inwestycyjnym, budowlalnym świadczy przede wszystkim możliwość rozbudowy i nadbudowy istniejących już budynków mieszkalnych jednorodzinnych, a także nadbudowy i rozbudowy istniejących obiektów budowlanych, gospodarczych i inwentarskich. Wobec powyższego ograniczanie mojemu Mocodawcy możliwości zagospodarowania ww. nieruchomości poprzez dokonanie jej zabudowy wydaje się nie mieć podstawy prawnej skoro dopuszcza się możliwość rozbudowy i nadbudowy innych obiektów położonych na terenie zieleni naturalnej do maksymalnej zabudowy powierzchni 200 m² przy istniejących budynkach mieszkalnych i 750 m² przy zabudowie gospodarczej oraz inwentarskiej.

Mój Mocodawca w ten sposób został dwukrotnie poszkodowany. W pierwszej kolejności przez wydanie decyzji wywłaszczeniowej oraz podział jego nieruchomości na dwie mniejsze, a następnie poprzez zablokowanie możliwości jakiegokolwiek zabudowy pozostałych po wywłaszczeniu działek, a co za tym idzie spowodowanie realnej szkody majątkowej po stronie Pana Niedzielskiego na kwotę kilkuset tysięcy złotych.

Przykładowo można wskazać, iż nieruchomości o charakterze budowlalnym znajdujące się po przeciwnej stronie ulicy Romanowskiej, na wysokości nieruchomości należących do mojego Mocodawcy zostały przez Urząd Miasta, nakładający opłatę adiacencką, wycenione w wysokości 160 złotych za metr kwadratowy podczas gdy za metr kwadratowy działki przeznaczonej na zieleń naturalną można uzyskać co najwyżej od kilku do kilkunastu złotych.

Przysługujące zaś Panu Niedzielskiemu prawo własności przedmiotowych nieruchomości jest prawem, które winno dawać uprawnionemu najpełniejszą władzę nad rzeczą. W zakresie w jakim nieruchomości nie zostały wywłaszczone nie powinno się niweczyć podstawowych uprawnień składających się na treść prawa własności takich jak możliwość korzystania, pobierania pożytków, bezpośredniego lub pośredniego eksploataowania przedmiotu własności poprzez ustanowienie zakazu lokalizacji nowych budynków.

Istotnym jest jednak że, po przeanalizowaniu zagospodarowania terenu znajdującego się w pobliżu nieruchomości Pana Niedzielskiego należy uznać, iż w zdecydowanej części przeważa tam zabudowa mieszkalna jednorodzinna i wielorodzinna jak na przykład na działkach sąsiadujących z nieruchomością Pana Niedzielskiego, czy też na działkach zlokalizowanych naprzeciwko nieruchomości Pana Niedzielskiego, a położonych przy ulicy Romanowskiej i Rojnej. Dlatego też uniemożliwienie mojemu Mocodawcy wykorzystania pozostałej po wywłaszczeniu nieruchomości zdaje się być wręcz działaniem sprzecznym z zasadami współżycia społecznego.

Co więcej pełnomocnik podnosi, iż po dokonaniu dokładnej analizy rysunku planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego, a w szczególności pasa zieleni, mającego otaczać drogę ekspresową S-14, nie znajduje żadnego schematu czy też wzoru, którym kierowałby się organ wybierając nieruchomości jako nieruchomości przeznaczone do zalesienia lub pod zieleń naturalną. Nieruchomości oznaczone na rysunku planu symbolem „ZL” (las i tereny przeznaczone do zalesienia) oraz „ZN” (zieleń naturalna) są bowiem różnej wielkości i o najróżniejszych kształtach. Co więcej ww. nieruchomości nie tworzą żadnego jednolitego pasa o określonej szerokości od drogi ekspresowej, gdyż w niektórych miejscach pas ten jest bardzo szeroki jak przy działkach o nr ewid. 170 i 171, zaś w innych miejscach znacznie węższy jak przy działce o nr ewid. 165 oraz 164 (nawet o 1/3). Dodatkowo trzeba podkreślić, iż czasami wybór organu padał na całe nieruchomości, które zostały przeznaczone na zieleń naturalną lub do zalesienia, zaś czasami tylko na ich części bez najmniejszego uzasadnienia ww. działania. Uwzględniając powyższe nie widać w powyższym działaniu, w którym organ przeznaczał tereny na pas zieleni naturalnej, lasów i terenów do zalesienia żadnego schematu, poza zupełnie dowolnym i niczym nieuzasadnionym doborem nieruchomości i tego w jakich częściach będą przeznaczane na ww. cele.

W związku z powyższym wnoszę o zmianę projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie ustalającym dla nieruchomości o nr ewid. 171/1 i 171/3 oraz znacznej części działki o nr ewid. 169, w obrębie B-55, położonej przy ulicy Romanowskiej 26 (Rojna) w Łodzi jako podstawowe przeznaczenie – zieleni naturalnej, a w zakresie zagospodarowania – zakazu lokalizacji nowych budynków poprzez zmianę charakteru ww. działek na działki inwestycyjne/budowlane, a w konsekwencji wyłączenie przedmiotowych działek spod przeznaczenia na zieleń naturalną oraz przesunięcie linii zabudowy nieprzekraczalnej w sposób umożliwiający zagospodarowanie ww. terenów.

Jeżeli zaś chodzi o pozostałą część działki o nr ewid. 169 to została ona oznaczona symbolem I U co zgodnie z treścią § 22 projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego oznacza, iż jej podstawowym przeznaczeniem jest zabudowa usługowa z wyłączeniem usług kultury, oświaty, zdrowia, sportu i rekreacji. Przeznaczeniem uzupełniającym jest natomiast zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna związana z miejscem prowadzenia działalności usługowej.

Powyższe ograniczenie co do charakteru inwestycji mogących powstać na ww. terenie jest zupełnie nieuzasadnione skoro działki o nr ewid.: 165/4, 164/4, 173, 174, 176, a więc nieruchomości znajdujące się w sąsiedztwie działki Pana Niedzielskiego zostały oznaczone symbolem „MN”, zgodnie z którym przeznacza się je w planie zagospodarowania przestrzennego na nieruchomości o podstawowym przeznaczeniu do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zaś w przeznaczeniu uzupełniającym do między innymi usług lokalnych oraz usług handlowych.

Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego działki terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczone symbolem „MN”, daje właścicielowi nieruchomości najwięcej możliwości co do późniejszego wykorzystania swojej nieruchomości, a co za tym idzie jest ono najkorzystniejsze dla właściciela. Mój Mocodawca natomiast jest w szczególności zainteresowany zabudową jednorodzinną mieszkaniową, która nie będzie związana z działalnością usługową, a co za tym idzie przeznaczenie ww. terenu na usługi w sposób znaczący ograniczy go co do planowanych w bliskiej przyszłości inwestycji budowlanych.

W związku z powyższym wnoszę o zmianę projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie pozostałej części działki o nr ewid. 169 oznaczonej aktualnie symbolem I U, na przeznaczenie do zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej oznaczonej symbolem „MN” oraz przesunięcie linii zabudowy nieprzekraczalnej w sposób umożliwiający zagospodarowanie ww. terenu”.

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

Gmina, 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, dokonuje 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 stanowią m.in. podstawę do określenia kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Rozstrzygnięcia o kierunkach rozwoju przestrzennego gminy, w tym o granicach zasięgu urbanizacji, określane są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

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.

W Studium dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 28 marca 2018 r., zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Aleksandrowskiej, Kędry, Czibora i Rojnej oraz zachodniej granicy miasta Łodzi. W obrębie obszaru objętego projektem planu znajdują się zarówno tereny budowlane, obejmujące głównie wykształcone struktury osiedlowe oraz uzupełnienia luk w istniejącej zabudowie, jak i tereny obecnie niezabudowane i niewskazane do zmiany ich dotychczasowej funkcji.

Przy wyznaczaniu w Studium, a w konsekwencji w projekcie ww. planu miejscowego, zasięgu terenów przeznaczonych pod zabudowę wzięto pod uwagę w szczególności:

- strukturę gruntów oraz ich istniejące użytkowanie,
- wnioski z wykonanych analiz i prognoz, o których mowa powyżej, określających potrzeby i możliwości rozwojowe miasta, potrzeby efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni,
- bilans istniejących terenów budowlanych i możliwości uzupełniania istniejących struktur, wykazujący w granicach obszaru objętego projektem planu rezerwy budowlane na poziomie blisko 50%,
- realizację priorytetowych zadań publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, do których należy droga ekspresowa S-14 oraz projektowana droga główna wraz z węzłem połączenia obydwu tych dróg, stanowiące istotną barierę rozwojową dla funkcji chronionych, w szczególności dla zabudowy mieszkaniowej,
- przebieg korytarzy ekologicznych wzdłuż istniejących obniżen terenowych, dolin rzecznych i cieków wodnych służących przewietrzaniu Miasta, chronionych przed lokalizacją przegród przestrzennych, w tym zabudowy, utrudniających swobodny przepływ mas powietrza,
- zasięg terenów zalewowych rzeki Zimna Woda oraz występowanie większych systemów melioracyjnych wykluczających lokalizację zabudowy,
- występowanie większych skupisk leśnych tworzących wraz z arealami łąk i pól system przyrodniczy o znacznych walorach krajobrazowych oraz pełniących ważną rolę w środowisku na styku terenów komunikacyjnych o znacznej uciążliwości i terenów zabudowy mieszkaniowej.

Wymieniona w treści uwagi działka o nr ewid. 171/3 oraz wschodnie części działek o nr ewid. 169 i 171/1 stanowią użytki rolne, które w projekcie planu przeznaczone zostały pod zieleń naturalną, zlokalizowane na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 5 ZN i 12 ZN. Są to grunty niezabudowane oraz położone w bezpośrednim styku z korytarzem uciążliwej arterii komunikacyjnej - drogi ekspresowej S-14, poza granica-

mi istniejących, wykształconych struktur osiedlowych. Grunty te pełnią funkcję istotną dla środowiska, z jednej strony jako element systemu ekologicznego Miasta, z drugiej jako naturalny bufor przestrzenny pomiędzy funkcjami wzajemnie kolizyjnymi – komunikacyjnymi i mieszkaniowymi. W obowiązującym Studium są one zlokalizowane w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Dopuszczenie zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostało w Studium ograniczone do utrzymania istniejącej zabudowy związanej z produkcją rolną oraz istniejącej zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i w granicach istniejącego zainwestowania, które to elementy zagospodarowania nie występują na ww. gruntach. Zasięg terenów jednostki funkcjonalno-przestrzennej określony w Studium pokrywa się z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolem ZN od terenów budowlanych określonych w projekcie planu. Pozostałą części działki o nr ewid. 169 w projekcie planu przeznaczono pod funkcję usługową, oznaczoną symbolem 1 U która, z uwagi na obecny sposób zainwestowania i użytkowania, uwarunkowana jest prowadzoną działalnością gospodarczą. Istniejąca na działce zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna pełni funkcję uzupełniającą i związana jest z miejscem prowadzenia działalności gospodarczej. Zmiana przeznaczenia terenu z usługowego na zabudowę mieszkaniową jednorodziną musiałaby wiązać się likwidacją działalności, z którą nowa zabudowa mieszkaniowa, jako funkcja chroniona, byłaby w kolizji.

Po wnikliwym przeanalizowaniu treści złożonej uwagi oraz występujących uwarunkowań lokalizacyjnych, nie znaleziono uzasadnienia do wyznaczenia terenów budowlanych, a co za tym idzie wyznaczenia linii zabudowy na działce o nr ewid. 171/3 oraz wschodnich częściach działek nr ewid. 169 i 171/1, co potwierdziła dokonana ocena stanu faktycznego oraz sprzeczność z zapisami Studium. Nie jest również zasadna zmiana wyznaczonej w projekcie planu funkcji usługowej na części działki o nr ewid. 169 na rzecz funkcji mieszkaniowej z uwagi na faktyczny, kolizyjny sposób jej użytkowania. Zabudowę, o którą wnioskuje składający uwagę, będzie mógł realizować w zachodniej części działki o nr ewid. 170/1, na której ograniczenia ww. nie występują.

Należy w tym miejscu podkreślić, że zadaniem planu miejscowego jest dążenie do minimalizacji konfliktów przestrzennych i społecznych. Polega ono w szczególności na stosowaniu nakazów, zakazów i dopuszczeń w zagospodarowaniu terenów, w celu wyeliminowania bądź łagodzenia niekorzystnych wzajemnych oddziaływań istniejących funkcji oraz nie wprowadzania w bezpośrednim sąsiedztwie nowych funkcji wzajemnie się wykluczających.

Uwaga nr 8

- wpłynęła 16 sierpnia 2018 r. (data stempla pocztowego: 9 sierpnia 2018 r.),
- dotyczy działek o numerach ewidencyjnych: 164/9, 165/6 i 165/8, w obrębie B-55.

Pani K. M.-P. z substytucji adwokata J. P. pełnomocnika Pana P. K. w uwadze wnosi o zmianę ustalonego w projekcie planu przeznaczenia terenu zieleni naturalnej na działkach o nr ewid.: 164/9, 165/6 oraz 165/8, zniesienie zakazu lokalizacji nowych budynków poprzez zmianę przeznaczenia ww. działek na działki inwestycyjne przeznaczone na zabudowę oraz przesunięcie nieprzekraczalnych linii zabudowy w sposób umożliwiający ich zagospodarowanie.

Treść uwagi pełnomocnik wnioskodawczyni uzasadnia w następujący sposób:

„W pierwszej kolejności pełnomocnik Pana Krzywańskiego wskazuje, iż część przedmiotowych nieruchomości (działka o nr ewid. 164/8 oraz 165/7), o powierzchni łącznie 1,2 ha, na mocy decyzji Wojewody Łódzkiego z dnia 18 listopada 2015 r. o znaku IA-II.7820.10.2015.ŁR o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi ekspresowej S-14 – zachodniej obwodnicy Łodzi na odcinku od drogi krajowej nr 91 (DK 1) w m. Słowik do węzła Łódź Lublinek w ramach zadania „Zachodnia obwodnica Łodzi w ciągu drogi ekspresowej S-14 wraz z obwodnicą Pabianic”, odcinek II węzeł Łódź Teofilów (bez węzła) - droga krajowa 91 (DK 1) w m. Słowik wraz z infrastrukturą, której nadano rygor natychmiastowej wykonalności oraz zmienionej w części decyzją Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 31 sierpnia 2016 r. o znaku DLI.III.6621.188.2015.AK.29, stała się z dniem 31 sierpnia 2016 r. własnością Skarbu Państwa.

Następnie na mocy decyzji Wojewody Łódzkiego z dnia 28 marca 2017 r. o znaku GN-V.7570.386.2016.DGa przyznane zostało mojemu Mocodawcy odszkodowanie z tytułu nabycia z mocy prawa przez Skarb Państwa prawa własności części nieruchomości położonej w obrębie B-55 m. Łódź, oznaczonej jako działka o nr ewid. 164/8 o powierzchni 0,6312 ha oraz działka o nr ewid. 165/7 o powierzchni 0,5613 ha.

Decyzją wywłaszczeniową podzielono działki mojego Mocodawcy na trzy części. Środkowa część działek (o nr ewid. 164/8 oraz 165/7), jak już zostało wskazane powyżej wywłaszczona została przez Skarb Państwa na rzecz budowy drogi ekspresowej S-14, wskutek czego powstały działki o nr ewid.: 164/9, 165/6 oraz 165/8, po obu stronach ww. drogi, pozostające we władaniu Pana Krzywańskiego.

Należy jednak zaznaczyć, iż pomimo dokonania ww. wywłaszczenia we władaniu mojego Mocodawcy pozostała znaczna część pierwotnej działki (przed podziałem nr ewid. 164/3 oraz 165/3, w obrębie B-55). Nieruchomości takie, oscylujące w graniach do 3.744 m² mogłyby zostać w pełni zagospodarowane przez Pana Krzywańskiego w ramach przysługujących mu uprawnień właścicielskich, któremu nie przeszkadza bliskość drogi ekspresowej S-14.

Jednakże zgodnie brzmieniem § 27 wyłożonego projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego wszystkie działki należące do Pana Krzywańskiego znajdują się na terenie oznaczonym jako „ZN” tj. zieleni naturalnej, na której podstawowym przeznaczeniu jest zielen naturalna, zaś przeznaczeniem uzupełniającym dla terenów oznaczonych jako ZN są: zbiorniki wodne, infrastruktura techniczna oraz urządzenia melioracji wodnej.

Co więcej w zakresie zasad zagospodarowania ww. terenu oraz ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustalony ma zostać zakaz lokalizacji budynków, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 90%, dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejących już budynków mieszkalnych jednorodzinnych do maksymalnej powierzchni 200 m² oraz 9 metrów wysokości. Na ww. terenie dopuszczona ma zostać także nadbudowa i rozbudowa istniejących obiektów budowlanych gospodarczych i inwentarskiej do maksymalnej powierzchni zabudowy 750 m² oraz 8 metrów wysokości. Dodatkowo dopuszczono lokalizację nieutwardzonych ciągów pieszych i dróg rowerowych.

Następnie należy zaznaczyć, iż nieruchomości o nr ewid. 164/3 oraz 165/3, w obrębie B-55 (przed podziałem) posiadały decyzje o warunkach zabudowy, zaś w głównej części na nieruchomościach wywłaszczonych znajdował się budynek mieszkalny oraz budynki gospodarcze przeznaczone na hodowlę koni. Natomiast aktualnie - już po dokonaniu wywłaszczenia części ww. nieruchomości - w projekcie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego przeznacza się pozostałe we władaniu mojego Mocodawcy tereny jedynie pod zielen naturalną z możliwością rozbudowy/nadbudowy istniejących już obiektów budowlanych.

Wobec powyższego mój Mocodawca nie ma możliwości dokonania na ww. terenie jakiegokolwiek zabudowy. Powyższe działanie należy uznać, za rażącą ingerencję w prawo własności, uniemożliwiający de facto wykonywanie uprawnień właścicielskich przez Pana Pawła Krzywańskiego.

Natomiast o możliwości przeznaczenia nieruchomości oznaczonych w projekcie planu jako „ZN” (zielen naturalna) na działki o charakterze inwestycyjnym, budowlalnym świadczy przede wszystkim możliwość rozbudowy i nadbudowy istniejących już budynków mieszkalnych jednorodzinnych, a także nadbudowy i rozbudowy istniejących obiektów budowlanych gospodarczych i inwentarskich.

Wobec powyższego ograniczanie mojemu Mocodawcy możliwości zagospodarowania i zabudowania ww. nieruchomości, w sytuacji gdy posiadał na nieruchomości przed podziałem decyzje o warunkach zabudowy, wydaje się nie mieć podstawy prawnej skoro dopuszcza się możliwość rozbudowy i nadbudowy innych obiektów położonych na terenie zieleni naturalnej do maksymalnej powierzchni zabudowy 200 m² przy istniejących budynkach mieszkalnych i 750 m² przy zabudowie gospodarczej i inwentarskiej.

Mój Mocodawca w ten sposób został dwukrotnie poszkodowany. W pierwszej kolejności przez wydanie decyzji wywłaszczeniowej dotyczącej zabudowanych nieruchomości oraz podział ww. nieruchomości na mniejsze działki, a także poprzez zablokowanie możliwości jakiegokolwiek zabudowy pozostałych po wywłaszczeniu działek, a co za tym idzie spowodowanie realnej szkody majątkowej po stronie Pana Krzywańskiego na kwotę kilkuset tysięcy złotych.

Przykładowo można wskazać, iż nieruchomości o charakterze budowlalnym znajdujące się w pobliżu, przy ulicy Romanowskiej zostały przez Urząd Miasta, nakładający opłatę adiacencką, wycenione w wysokości 160 złotych za metr kwadratowy podczas gdy za metr kwadratowy działki przeznaczonej na zielen naturalną można uzyskać co najwyżej od kilku do kilkunastu złotych.

Przysługujące zaś Panu Krzywańskiemu prawo własności przedmiotowych nieruchomości jest prawem, które winno dawać uprawnionemu najpełniejszą władzę nad rzeczą. W zakresie w jakim nieruchomości nie zostały wywłaszczone nie powinno się niweczyć podstawowych uprawnień składających się na treść prawa własności

takich jak możliwość korzystania, pobierania pożytków, bezpośredniego lub pośredniego eksploataowania przedmiotu własności poprzez ustanowienie zakazu lokalizacji nowych budynków.

Istotnym jest jednak że, po przeanalizowaniu zagospodarowania terenu znajdującego się w pobliżu nieruchomości Pana Krzywańskiego należy uznać, iż w zdecydowanej części przeważa tam zabudowa mieszkalna jednorodzinna i wielorodzinna, jak zresztą na nieruchomości mojego Mocodawcy przed wywłaszczeniem, czy też na działkach zlokalizowanych naprzeciwko nieruchomości Pana Krzywańskiego, a położonych przy ulicy Klinowej, czy też Romanowskiej. Dlatego też uniemożliwienie mojemu Mocodawcy wykorzystania pozostałej po wywłaszczeniu nieruchomości zdaje się być wręcz działaniem sprzecznym z zasadami współżycia społecznego, w sytuacji gdy przed wywłaszczeniem nieruchomości te były zabudowane nie tylko budynkiem mieszkalnym, ale także budynkami gospodarczymi przeznaczonymi na hodowlę koni.

Co więcej pełnomocnik podnosi, iż po dokonaniu dokładnej analizy rysunku planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego, a w szczególności pasa zieleni, mającego otaczać drogę ekspresową S-14, nie znajduje żadnego schematu czy też wzoru, którym kierowałby się organ wybierając nieruchomości jako nieruchomości przeznaczone do zalesienia lub pod zieleń naturalną. Nieruchomości oznaczone na rysunku planu symbolem „ZL” (lasy i tereny przeznaczone do zalesienia) oraz „ZN” (zieleń naturalna) są bowiem różnej wielkości i o najróżniejszych kształtach. Co więcej ww. nieruchomości nie tworzą żadnego jednolitego pasa o określonej szerokości od drogi ekspresowej, gdyż w niektórych miejscach pas ten jest bardzo szeroki, zaś w innych miejscach znacznie węższy. Dodatkowo trzeba podkreślić, iż czasami wybór organu padał na całe nieruchomości, które zostały przeznaczone na zieleń naturalną lub do zalesienia, zaś czasami tylko na ich części bez najmniejszego uzasadnienia ww. działania. Uwzględniając powyższe nie widać w powyższym działaniu, w którym organ przeznaczał tereny na pas zieleni naturalnej, lasów i terenów do zalesienia żadnego schematu, poza zupełnie dowolnym i niczym nieuzasadnionym doбором nieruchomości i tego w jakich częściach będą przeznaczane na ww. cele.

W związku z powyższym wnoszę o zmianę projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie ustalającym dla nieruchomości o nr ewid.: 164/9, 165/6 oraz 165/8, w obrębie B-55, położonych przy ulicy Klinowej 40 w Łodzi jako podstawowe przeznaczenie - zieleni naturalnej, a w zakresie zagospodarowania - zakazu lokalizacji nowych budynków poprzez zmianę charakteru ww. działek na działki inwestycyjne, budowlane, a w konsekwencji wyłączenie przedmiotowych działek spod przeznaczenia na zieleń naturalną oraz przesunięcie linii zabudowy nieprzekraczalnej w sposób umożliwiający zagospodarowanie ww. terenu”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Gmina, 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, dokonuje 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 stanowią m.in. podstawę do określenia kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Rozstrzygnięcia o kierunkach rozwoju przestrzennego gminy, w tym o granicach zasięgu urbanizacji, określane są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

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.

W Studium dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 28 marca 2018 r, zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Aleksan-

drowskiej, Kędry, Czibora i Rojnej oraz zachodniej granicy miasta Łodzi. W obrębie obszaru objętego projektem planu znajdują się zarówno tereny budowlane, obejmujące głównie wykształcone struktury osiedlowe oraz uzupełnienia luk w istniejącej zabudowie, jak i tereny obecnie niezabudowane i nie wskazane do zmiany ich dotychczasowej funkcji.

Przy wyznaczaniu w Studium, a w konsekwencji w projekcie ww. planu miejscowego, zasięgu terenów przeznaczonych pod zabudowę wzięto pod uwagę w szczególności:

- strukturę gruntów oraz ich istniejące użytkowanie,
- wnioski z wykonanych analiz i prognoz, o których mowa powyżej, określających potrzeby i możliwości rozwojowe miasta, potrzeby efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni,
- bilans istniejących terenów budowlanych i możliwości uzupełniania istniejących struktur, wykazujący w granicach obszaru objętego projektem planu rezerwy budowlane na poziomie blisko 50%,
- realizację priorytetowych zadań publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, do których należy droga ekspresowa S-14 oraz projektowana droga główna wraz z węzłem połączenia obydwu tych dróg, stanowiące istotną barierę rozwojową dla funkcji chronionych, w szczególności dla zabudowy mieszkaniowej,
- przebieg korytarzy ekologicznych wzdłuż istniejących obniżen terenowych, dolin rzecznych i cieków wodnych służących przewietrzaniu miasta, chronionych przed lokalizacją przegród przestrzennych, w tym zabudowy, utrudniających swobodny przepływ mas powietrza,
- zasięg terenów zalewowych rzeki Zimna Woda oraz występowanie większych systemów melioracyjnych wykluczających lokalizację zabudowy,
- występowanie większych skupisk leśnych tworzących wraz z arealami łąk i pól system przyrodniczy o znacznych walorach krajobrazowych oraz pełniących ważną rolę w środowisku na styku terenów komunikacyjnych o znacznej uciążliwości i terenów zabudowy mieszkaniowej.

Wymienione w treści uwagi działki o nr ewid.: 164/9, 165/6, 165/8 stanowią użytki rolne, które w projekcie planu przeznaczone zostały pod zieleń naturalną, zlokalizowane na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem: 2 ZN, 5 ZN i 12 ZN. Wszystkie ww. działki są niezabudowane oraz położone w bezpośrednim styku z korytarzem uciążliwej arterii komunikacyjnej - drogi ekspresowej S-14, w oderwaniu od istniejących, wykształconych struktur osiedlowych w mieście. Działki te stanowią element systemu ekologicznego miasta oraz naturalny bufor przestrzenny pomiędzy funkcjami wzajemnie kolizyjnymi – komunikacyjnymi i mieszkaniowymi. W obowiązującym Studium działki zlokalizowane są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Dopuszczenie zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostało w Studium ograniczone do utrzymania istniejącej zabudowy związanej z produkcją rolną oraz istniejącej zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i w granicach istniejącego zainwestowania, które to elementy zagospodarowania nie występują na żadnej z działek wskazanych w uwadze.

Po wnikliwym przeanalizowaniu treści złożonej uwagi oraz występujących uwarunkowań lokalizacyjnych, nie znaleziono uzasadnienia do wyznaczenia terenów budowlanych, a co za tym idzie wyznaczenia linii zabudowy na działkach o nr ewid.: 164/9, 165/6, 165/8, co potwierdziła dokonana ocena stanu faktycznego oraz sprzeczność z zapisami Studium.

Należy w tym miejscu podkreślić, że zadaniem planu miejscowego jest dążenie do minimalizacji konfliktów przestrzennych i społecznych. Polega ono w szczególności na stosowaniu nakazów, zakazów i dopuszczeń w zagospodarowaniu terenów, w celu wyeliminowania bądź łagodzenia niekorzystnych wzajemnych oddziaływań istniejących funkcji.

Z tych powodów nie tylko działki wymienione w treści uwagi, ale również wszystkie inne niezainwestowane działki położone w bezpośrednim sąsiedztwie terenów komunikacyjnych i w rejonie narażonym na niekorzystne oddziaływanie komunikacji oraz posiadające te same uwarunkowania przyrodnicze, środowiskowe i przestrzenne zostały w projekcie planu utrzymane w dotychczasowym użytkowaniu, tj. jako tereny zieleni naturalnej.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Tomasz Kacprzak

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr LXXVI/2075/18
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 10 października 2018 r.

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

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

- wydzielenie i wykup terenu pod realizację nowych i poszerzenie istniejących dróg,
- uzbrojenie terenu w infrastrukturę techniczną wodociągową, kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej,
- uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną oświetlenia ulicznego,
- likwidacja infrastruktury technicznej wodociągowej, gazowej i elektroenergetycznej w miejscach kolizji z projektowanymi drogami,
- budowa nowych dróg, ciągu pieszego oraz chodników i dróg rowerowych,
- przebudowa jezdni i chodników na drogach gminnych.

Konieczna będzie budowa:

- około 2,5 km dróg lokalnych (L),
- około 6,2 km dróg dojazdowych (D),
- około 0,42 km ciągu pieszego (X),
- około 19,1 km chodników,

oraz budowa:

- około 7,69 km infrastruktury technicznej wodociągowej,
- około 8,77 km infrastruktury technicznej kanalizacji deszczowej,
- około 0,35 km rowów melioracyjnych,
- około 12,03 km infrastruktury technicznej kanalizacji sanitarnej,
- około 0,75 km infrastruktury technicznej gazowej,
- około 1,64 km infrastruktury technicznej elektroenergetycznej,

likwidacja:

- około 0,76 km infrastruktury technicznej wodociągowej,
- około 0,38 km infrastruktury technicznej gazowej,
- około 12,6 km infrastruktury technicznej elektroenergetycznej.

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

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

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Tomasz Kacprzak