



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 13 kwietnia 2023 r.

Poz. 3046

UCHWAŁA NR LXXIII/2193/23 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI

z dnia 15 marca 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej doliny rzek Jasienia i Olechówki, położonej w rejonie ulic: Stanisława Dubois, Polarnej, gen. Ignacego Prądzyńskiego, Czahary, Świętojańskiej i Reymonta

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

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej doliny rzek Jasienia i Olechówki, położonej w rejonie ulic: Stanisława Dubois, Polarnej, gen. Ignacego Prądzyńskiego, Czahary, Świętojańskiej i Reymonta, wraz z jej integralnymi częściami w postaci:

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

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

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

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

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

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

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

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

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

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

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

- 1) dach płaski – dach o spadkach połąci do 15°;
- 2) elewacja frontowa – elewację budynku znajdującą się od strony przestrzeni publicznej;
- 3) front działki – odcinek granicy działki budowlanej przylegający do drogi publicznej lub innego ciągu komunikacyjnego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 4) infrastruktura techniczna – przewody, sieci i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 5) linia rozgraniczająca – wyznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) miejsce zmiany linii zabudowy – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
- 7) nadzór archeologiczny – rodzaj badań archeologicznych polegający na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy – wyznaczoną na rysunku planu linię określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz 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) ogniomuru, podpory konstrukcyjnej,
 - d) tarasów, werand i ogrodów zimowych,
 - e) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,
 - f) zewnętrznych warstw izolacji termicznej, okładzin oraz zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe – wyłącznie w przypadku zabudowy istniejącej;
- 9) obowiązująca linia zabudowy – rodzaj nieprzekraczalnej linii zabudowy, wzdłuż której obowiązuje nakaz sytuowania minimum 50% powierzchni ściany frontowej budynku innego niż obiekt pomocniczy, gospodarczy lub techniczny;
- 10) podniesienie standardów jakości użytkowania – działania budowlane przy budynkach istniejących obejmujące: wykonanie izolacji termicznej, dobudowę ciągów komunikacji pionowej, łączników pomiędzy budynkami, tarasów, werand, ogrodów zimowych;
- 11) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Łodzi;

- 12) 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;
- 13) strefa ochrony archeologicznej – rodzaj strefy ochrony konserwatorskiej obejmującej obszar, na którym zlokalizowane są zabytki archeologiczne lub istnieje uzasadnione podejrzenie, że mogą się one na nim znajdować;
- 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) system RAL – system opisu barw publikowany w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z napisu „RAL” oraz czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają przynależność koloru do umownie określonych grup odcieni (RAL10xx – grupa odcieni żółtych, RAL90xx – grupa odcieni białych i czarnych);
- 16) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi lub liniami granic opracowania planu nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami liczbowymi i literowymi, z których liczby oznaczają numer porządkowy terenu, a litery podstawowe przeznaczenie terenu;
- 17) uchwała – niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi;
- 18) usługi uciążliwe – działalność usługową powodującą przekroczenie standardów jakości środowiska obowiązujących dla przeznaczenia podstawowego terenu;
- 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 pionowe części nadziemnych 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 obiektów pomocniczych, gospodarczych 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) w zakresie kształtowania standardów zagospodarowania i użytkowania terenów:
 - a) ochrona terenów zieleni stanowiących system przyrodniczy Miasta, pełniący rolę rekreacyjno-wypoczynkową i klimatyczno-biologiczną,

- b) ochrona walorów krajobrazowych dolin rzek Jasienia i Olechówki oraz ich otoczenia, jako terenów współtworzących system ekologiczny Miasta,
 - c) poprawa jakości zamieszkania na terenach sąsiednich osiedli mieszkaniowych;
- 2) w zakresie przeznaczenia terenów zakaz lokalizacji:
- a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej 1 000 m² i wyższej,
 - b) usług uciążliwych,
 - c) usług w zakresie obsługi komunikacji, takich jak: stacje paliw, warsztaty samochodowe i stacje obsługi samochodów powyżej 2 stanowisk dla samochodów, myjnie samochodowe;
- 3) w zakresie lokalizacji zabudowy:
- a) zakaz lokalizacji obiektów pomocniczych, gospodarczych i technicznych w odległości mniejszej niż 10,0 m od obowiązującej linii zabudowy,
 - b) zakaz lokalizacji ścian bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z przestrzenią publiczną,
 - c) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, zlokalizowanej:
 - w całości poza liniami zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy oraz wykonywania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania,
 - w części poza liniami zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy i nadbudowy do parametrów określonych w planie oraz rozbudowy uwzględniającej wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania,
 - w obrębie linii zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy bez konieczności jej realizacji w obowiązującej linii zabudowy,
 - d) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem MN;
- 4) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy:
- a) dla obiektów budowlanych niewskazanych w ustaleniach szczegółowych dla terenów, określa się maksymalną wysokość zabudowy – 30,0 m,
 - b) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów – przekraczającej maksymalną intensywność zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy lub nieosiągającej minimalnej intensywności 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,
 - c) dopuszczenie zachowania kształtu dachu niezgodnego z parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów, w przypadku prowadzenia robót budowlanych polegających na rozbudowie zabudowy istniejącej;
- 5) w zakresie kształtowania zabudowy frontowej dla budynków lokalizowanych zgodnie z obowiązującą linią zabudowy:
- a) o dachach kalenicowych – nakaz kształtowania kierunku głównej kalenicy dachu równoległe do linii zabudowy wytyczonej wzdłuż drogi, przy której znajduje się wjazd na daną nieruchomość,
 - b) o dachach płaskich lub kopertowych – nakaz kształtowania układu ścian zewnętrznych równoległe do linii zabudowy wytyczonej wzdłuż drogi, przy której znajduje się wjazd na daną nieruchomość;
- 6) w zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów dla budynków:

- a) nakaz stosowania nie więcej niż trzech materiałów wykończeniowych dla ścian spośród: betonu architektonicznego, ceramiki budowlanej, drewna, kamienia naturalnego, metalu, tynku, szkła, włókno-cementu,
- b) nakaz stosowania nie więcej niż trzech kolorów dla ścian spośród:
- naturalnej kolorystyki zastosowanych materiałów wykończeniowych,
 - dla powierzchni malowanych lub struktur barwionych – odpowiadających w systemie NCS barwom o oznaczeniu z zakresu podanego w tabeli:

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

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

- blachy dachowej lub materiału bitumicznego w kolorze: ceglasmym, brązowym, szarym, grafitowym, czarnym lub naturalnym,
- dachówki w kolorze: ceglasmym, brązowym, szarym, grafitowym lub czarnym,
- szkła;

7) w zakresie lokalizowania urządzeń technicznych:

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

§ 6. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny komunikacji drogowej publicznej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD i 2KDD, polegające na nakazie dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu budownictwa, w szczególności poprzez ukształtowanie nawierzchni i stosowanie rozwiązań materiałowych umożliwiających przemieszczanie się osobom z ograniczeniami ruchowymi.

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

1) zakaz lokalizacji:

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

2) w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu:

- a) nakaz zapewnienia ciągłości korytarza ekologicznego, wskazanego na rysunku planu jako granice zasięgu morfologicznego dolin rzek Jasienia i Olechówki w zakresie swobodnego przepływu mas powietrza oraz migracji roślin i zwierząt,
 - b) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień nadwodnych z wyjątkiem działań wynikających z potrzeby zapewnienia przepływu wód powierzchniowych, a także budowy, odbudowy, utrzymania i remontów lub napraw urządzeń wodnych oraz prawidłowego funkcjonowania istniejącej infrastruktury technicznej,
 - c) dla obszaru o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych oznaczonego na rysunku planu ustala się zakaz:
 - wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu i skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów,
 - wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu z wyjątkiem niwelacji niezbędnych do realizacji inwestycji z zakresu: infrastruktury technicznej, dróg, obiektów mostowych, urządzeń wodnych oraz rekultywacji technicznej terenu,
 - d) zakazy, o których mowa w lit. c nie dotyczą:
 - prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody,
 - zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa,
 - likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych,
 - realizacji inwestycji celu publicznego;
- 3) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków – nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:
- a) doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy,
 - b) realizację urządzeń infrastruktury technicznej odbioru wód opadowych i roztopowych dla terenów przeznaczanych na cele dróg;
- 4) w zakresie ochrony wód:
- a) nakaz utrzymania rzek Jasienia i Olechówki jako cieków otwartych,
 - b) nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do odbiornika na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa,
 - c) zakaz:
 - stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód,
 - dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie wynikają z działań na rzecz ochrony przyrody albo racjonalnej gospodarki wodnej,
 - wykonywania robót polegających na zasypywaniu i likwidacji cieków wodnych, stawów oraz rowów, spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy spowodowanej realizacją inwestycji celu publicznego;
- 5) w zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz gospodarki odpadami:
- a) nakaz zapewnienia dla nieruchomości miejsca służącego do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie,

- b) zakaz dokonywania zmian ukształtowania terenu, które powodowałyby zmianę rzędnej wysokościowej terenu o więcej niż 0,5 m w stosunku do rodzimego gruntu w granicach zasięgu morfologicznego dolin rzek Jasienia i Olechówki, z wyjątkiem niwelacji niezbędnych do realizacji inwestycji z zakresu: infrastruktury technicznej, dróg, obiektów mostowych, urządzeń wodnych oraz rekultywacji technicznej terenu;
- 6) w zakresie ochrony obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi – na obszarach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p = 0,2\%$):
- a) zakaz składowania i gromadzenia: ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów,
- b) dopuszczenie lokalizacji dróg, ciągów pieszych lub dróg rowerowych, infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych lub obiektów mostowych, zgodnie z ustaleniami planu;
- 7) w zakresie ochrony powietrza – zakaz stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję spalin przekraczających dopuszczalne normy;
- 8) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi – zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych z zakresu środowiska w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 9) w zakresie ochrony przed hałasem – tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN-U i MN oraz zabudowa istniejąca w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem ZN zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

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

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

Numer AZP	Numer stanowiska w miejscowości	Miejscowość	Nazwa stanowiska i opis zabytku	Kultura	Chronologia
67-51/48	14	Łódź-Ruda Pabianicka	śląd osadniczy	łużycka	nieokreślona
67-51/49	15	Łódź-Ruda Pabianicka	osada	łużycka	nieokreślona
67-51/50	16	Łódź-Ruda Pabianicka	śląd osadniczy	polska	nowożytna
67-51/115	190	Łódź-Dubois	osada	nieokreślona	mezolit
			osada	łużycka	III OEB
			osada	łużycka	okres Ha D
			punkt osadniczy	polska	XVII – XVIII w.
67-51/117	213	Łódź-Zatokowa	osada	łużycka	IV-V okres EB
			osada	łużycka	okres Ha D
67-51/170	290	Łódź-Ruda Pabianicka	osada	łużycka	IV/V OEB
			śląd osadniczy	nowożytność	XVI – XVII w.

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

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

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

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

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

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

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

- 1) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu wskazanych na rysunku planu stref kontrolowanych od gazociągów określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji infrastruktury technicznej gazowej;
- 2) w przypadku likwidacji infrastruktury, o której mowa w pkt. 1, ustalenia dotyczące strefy kontrolowanej nie obowiązują;
- 3) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w strefach ochronnych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 110 kV wynoszących do 18,0 m od osi linii;
- 4) w przypadku likwidacji napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w pkt. 3, zakaz dotyczący strefy ochronnej nie obowiązuje;
- 5) wynikające z przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa:
 - a) nakaz ograniczenia wysokości obiektów naturalnych i sztucznych, w tym, obiektów budowlanych, w ramach poszczególnych terenów, zgodnie ze wskazanymi na rysunku planu powierzchniami ograniczającymi przeszkody wokół Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta:
 - powierzchnią przejściową pochyłą wyznaczoną liniami wysokościowymi o rzędnych wskazanych na rysunku planu, z krawędzią górną o rzędnej 224 m n.p.m., zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska,
 - powierzchnią poziomą wewnętrzną o rzędnej 224 m n.p.m., zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska,
 - powierzchnią przejściową pochyłą wyznaczoną liniami wysokościowymi o rzędnych wskazanych na rysunku planu, z krawędzią górną o rzędnej 225,4 m n.p.m., zgodnie z zatwierdzonym planem generalnym lotniska,
 - powierzchnią poziomą wewnętrzną o rzędnej 225,4 m n.p.m., zgodnie z zatwierdzonym planem generalnym lotniska,
 - b) w przypadku, gdy powierzchnie ograniczające przeszkody, o których mowa w lit. a nakładają się na siebie, wysokość maksymalną obiektów stanowi wartość niższa,
 - c) ograniczenie wysokości, o którym stanowi lit. a:

- obejmuje również kominy, anteny oraz inne urządzenia umieszczane na obiekcie, w tym stanowiące inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
 - nie narusza możliwości uzyskania na podstawie przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa, odstępstwa na powstanie obiektu, którego wysokość przekracza wysokość wyznaczoną przez powierzchnie ograniczające przeszkody,
- d) zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych – na obszarze całego planu,
- e) zakaz hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych – na obszarze całego planu,
- f) cały obszar planu obejmują powierzchnie ograniczające zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN), z wyłączeniami oraz możliwością uzyskania odstępstwa od wymogów dotyczących powierzchni ograniczających zabudowę zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lotnictwa.

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

- 1) obsługę komunikacyjną oraz połączenie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowią tereny:
 - a) drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ,
 - b) dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL i 2KDL,
 - c) dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD i 2KDD,
 - d) dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR i 8KR;
- 2) dopuszczenie budowy dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu.

§ 13. 1. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych dotyczącą nowo projektowanych budynków lub ich części:

- 1) dla mieszkań w budynkach mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych – 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie;
- 2) dla usług – 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej.

2. Wymaganą liczbę miejsc do parkowania dla samochodów należy określać:

- 1) proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrąglać 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 postojowe, przeznaczyć należy na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym, z zastrzeżeniem: dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, dla których minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne z zakresu dróg publicznych.

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

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

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

- 1) podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę – magistrala wodociągowa zlokalizowana we wschodniej części obszaru planu oraz w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ i 2KDL;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków – kolektor VII;
- 3) podstawowy odbiornik wód opadowych i roztopowych – rzeki Jasień i Olechówka;
- 4) podstawowe źródło zaopatrzenia w gaz – gazociąg średniego ciśnienia Dn 63 zlokalizowany w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KDZ i Dn 100 zlokalizowany w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2KDL;
- 5) podstawowe źródło zaopatrzenia w ciepło – magistrale wody gorącej 2 x Dn 300 zlokalizowane w sąsiedztwie zachodniej granicy planu;
- 6) podstawowe źródło zaopatrzenia w energię elektryczną – Rejonowy Punkt Zasilania Ruda 110/15 kV.

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

- 1) linie rozgraniczające terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1WS do 4WS;
- 2) granice projektowanego kanału ulgi na rzece Jasień.

§ 16. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które stanowią wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające terenów komunikacji drogowej publicznej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD i 2KDD.

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

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren infrastruktury technicznej, z wyłączeniem terenów: gazownictwa, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami.

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 45%,
- b) intensywność zabudowy kondygnacji nadziemnych – minimum 0,1, maksimum 0,9,
- c) intensywność zabudowy kondygnacji podziemnych – maksimum 0,3,
- d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych – maksimum 10,5 m,
- budynków gospodarczych i garaży – maksimum 6,0 m,

b) geometria dachów:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych – dachy dwuspadowe z dopuszczeniem naczółkowych lub wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia od 30° do 45° lub dachy płaskie,
- budynków gospodarczych i garaży – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie, z dopuszczeniem jednospadowych o kącie nachylenia do 45° dla budynków zlokalizowanych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 750 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 20,0 m;
- 3) kąt położenia działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 7MN obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług, z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - c) teren infrastruktury technicznej, z wyłączeniem terenów: gazownictwa, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami.

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 kondygnacji nadziemnych – minimum 0,01, maksimum 0,6,
 - c) intensywność zabudowy kondygnacji podziemnych – maksimum 0,3,
 - d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla terenów 1MN i 3MN – minimum 60%,
 - dla terenów: 2MN, 4MN, 5MN, 6MN i 7MN – minimum 45%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych – maksimum 10,5 m,
 - budynków gospodarczych i garaży – maksimum 6,0 m,
 - b) geometria dachów:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych – dachy dwuspadowe z dopuszczeniem naczółkowych lub wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia od 30° do 45° lub dachy płaskie,
 - budynków gospodarczych i garaży – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie, z dopuszczeniem jednospadowych o kącie nachylenia do 45° dla budynków zlokalizowanych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych lub usługowych na działce budowlanej – 200 m²,
- b) maksymalna powierzchnia użytkowa budynku usług handlu na działce budowlanej – 100 m².

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN i 3MN – minimum 2 000 m²;
- 2) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2MN, 4MN, 5MN, 6MN i 7MN – minimum 1 000 m².

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

- 1) powierzchnię działki:
 - a) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN i 3MN – minimum 2 000 m²,
 - b) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2MN, 4MN, 5MN, 6MN i 7MN – minimum 1 000 m²;
- 2) szerokość frontu działki:
 - a) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN i 3MN – minimum 20,0 m,
 - b) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2MN, 4MN, 5MN, 6MN i 7MN – minimum 15,0 m;
- 3) kąt położenia działki w stosunku do pasa drogowego:
 - a) w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MN – 70°-90°,
 - b) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN i 7MN – 90° z tolerancją 2°.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1WS** do **4WS** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

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

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

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

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

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

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

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1ZN** do **9ZN** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni naturalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren wód powierzchniowych śródlądowych,

- b) teren komunikacji pieszej,
- c) teren komunikacji rowerowej,
- d) teren infrastruktury technicznej, z wyłączeniem terenów: gazownictwa, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami.

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

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 90%;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie działań budowlanych obejmujących:
 - a) remont i przebudowę,
 - b) rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na następujących warunkach:
 - powierzchnia zabudowy budynku – maksimum 150 m²,
 - wysokość zabudowy – maksimum 10,5 m,
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie,
 - c) rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy gospodarczej i garaży na następujących warunkach:
 - łączna powierzchnia zabudowy budynków – maksimum 50 m²,
 - wysokość zabudowy – maksimum 4,5 m,
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie;
- 4) dopuszczenie, o którym mowa w pkt. 3, nie dotyczy budynków oraz części budynków położonych w granicach zasięgu morfologicznego dolin rzek Jasienia i Olechówki, oznaczonej na rysunku planu, dla których dopuszcza się wyłącznie remont i przebudowę.

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

- 1) powierzchnię działki:
 - a) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZN, 2ZN, 3ZN i 5ZN – minimum 1 000 m²,
 - b) w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 6ZN – minimum 60 m²,
 - c) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4ZN, 7ZN, 8ZN i 9ZN – minimum 400 m²;
- 2) szerokości frontu działki wzdłuż pasa drogowego:
 - a) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZN, 2ZN, 3ZN i 5ZN – minimum 25,0 m,
 - b) w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 6ZN – minimum 2,0 m,
 - c) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4ZN, 7ZN, 8ZN i 9ZN – minimum 10,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 75°-90°.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10ZN** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni naturalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren wód powierzchniowych śródlądowych,

- b) teren zieleni urządzonej,
- c) teren usług sportu i rekreacji,
- d) teren komunikacji pieszej,
- e) teren komunikacji rowerowej,
- f) teren infrastruktury technicznej, z wyłączeniem terenów: gazownictwa, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami.

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

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 80%;
- 2) zakaz lokalizacji usług sportu i rekreacji w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią o $p=1\%$ i $p=10\%$, wskazanych na rysunku planu;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie działań budowlanych obejmujących:
 - a) remont i przebudowę,
 - b) rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na następujących warunkach:
 - powierzchnia zabudowy budynku – maksimum 150 m²,
 - wysokość zabudowy – maksimum 10,5 m,
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie,
 - c) rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy gospodarczej i garaży na następujących warunkach:
 - łączna powierzchnia zabudowy budynków – maksimum 50 m²,
 - wysokość zabudowy – maksimum 4,5 m,
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie;
- 5) dopuszczenie, o którym mowa w pkt 4, nie dotyczy budynków oraz części budynków położonych w granicach zasięgu morfologicznego dolin rzek Jasienia i Olechówki, oznaczonej na rysunku planu, dla których dopuszcza się wyłącznie remont i przebudowę.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 5 000 m²;
- 2) szerokość frontu działki wzdłuż pasa drogowego – minimum 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2.

§ 24. 1. Dla terenów komunikacji drogowej publicznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD i 2KDD** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

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

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

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ**:
 - a) klasę Z – zbiorcza,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 18,7 m do 20,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL**:
 - a) klasę L – lokalna,
 - b) szerokość pomiędzy granicą obszaru objętego planem, a południową linią rozgraniczającą zmienną od 13,3 m do 24,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDL**:
 - a) klasę L – lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 14,0 m do 20,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD**:
 - a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość pomiędzy wschodnią linią rozgraniczającą a granicą obszaru objętego planem zmienną od 15,2 m do 15,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDD**:
 - a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 7,6 m do 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren infrastruktury technicznej.

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

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR** szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 6,3 m do 7,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KR** szerokość w liniach rozgraniczających oraz pomiędzy granicą obszaru objętego planem a zachodnią linią rozgraniczającą zmienną od 6,9 m do 11,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KR** szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 11,9 m do 12,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KR** szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 11,8 m do 12,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5KR** szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 12,6 m do 15,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6KR** szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 12,2 m do 16,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7KR** szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 9,8 m do 9,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8KR** szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 7,7 m do 8,9 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

Rozdział 4

Przepisy końcowe

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

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 28. Traci moc uchwała Nr LXXIX/766/98 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 18 lutego 1998 r., zmieniająca miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 10, poz. 66) – w części odnoszącej się do obszaru objętego ustaleniami uchwały.

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

wz. Przewodniczącego
Rady Miejskiej w Łodzi
Wiceprzewodniczący Rady

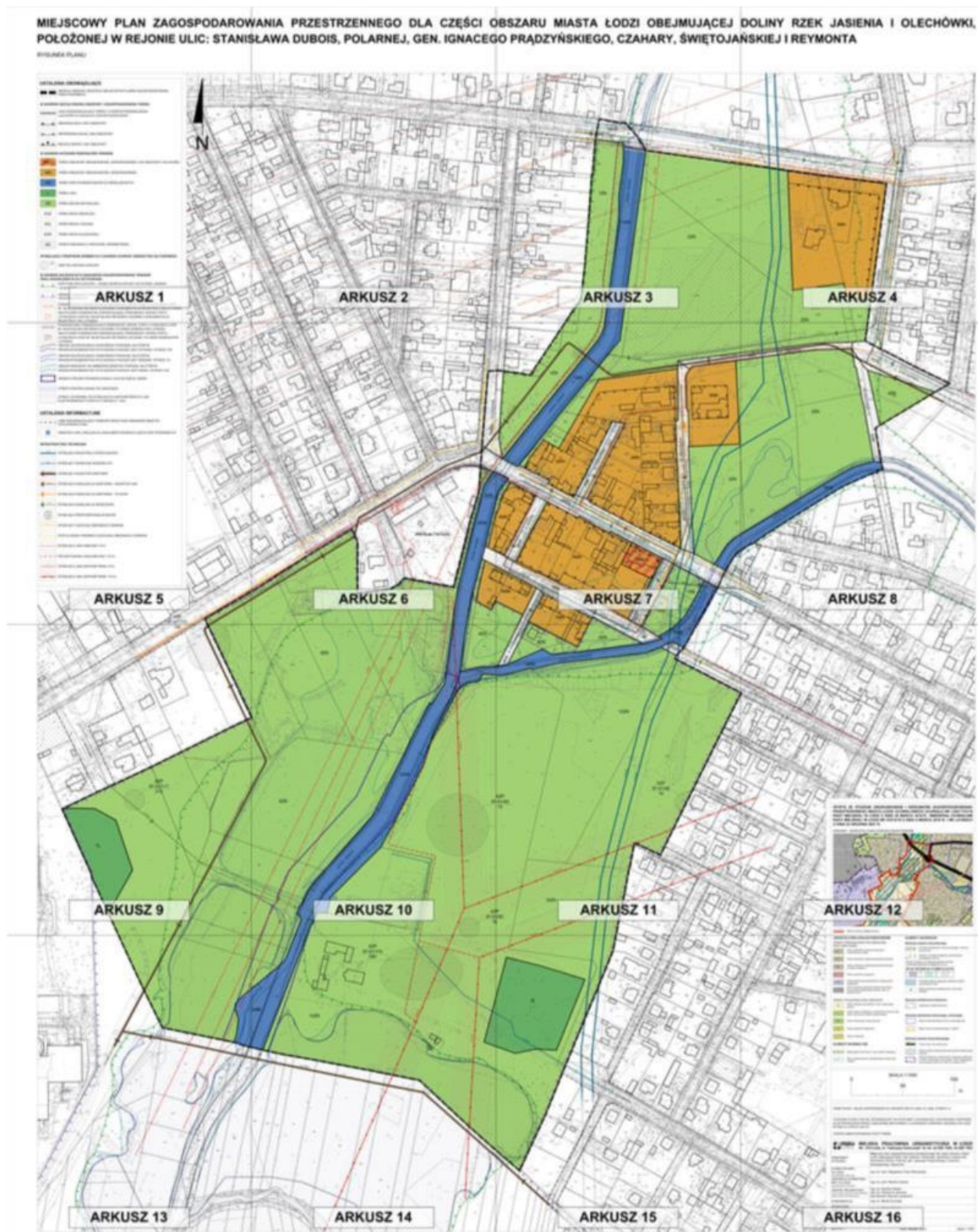
Bartosz Domaszewicz

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXXIII/2193/23

Rady Miejskiej w Łodzi

z dnia 15 marca 2023 r.

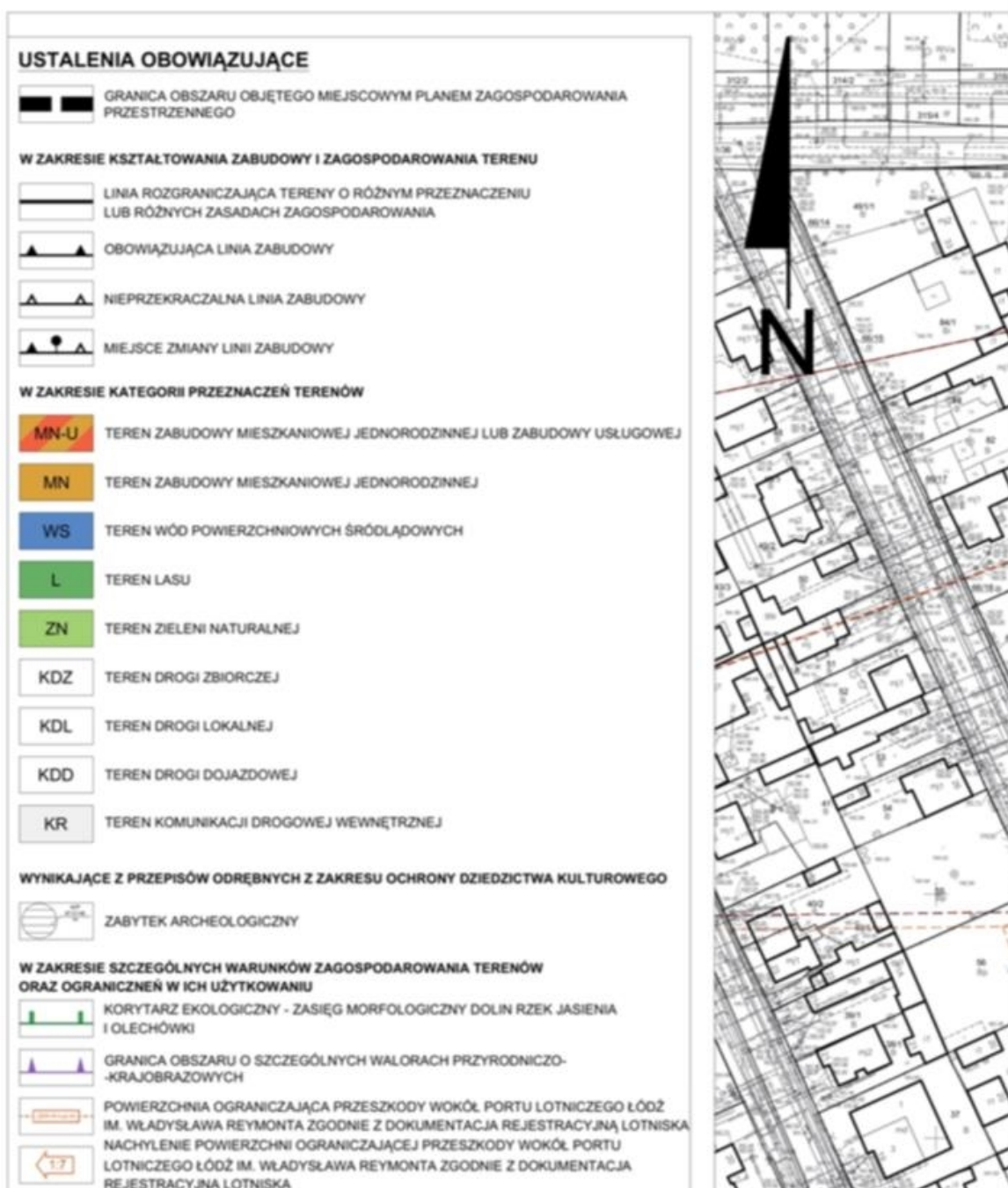
ARKUSZ ZBIORCZY



ARKUSZ 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC: STANISŁAWA

RYSUNEK PLANU



ARKUSZ 2

WYKAZ PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI O SŁAWA DUBOIS, POLARNEJ, GEN. IGNACEG



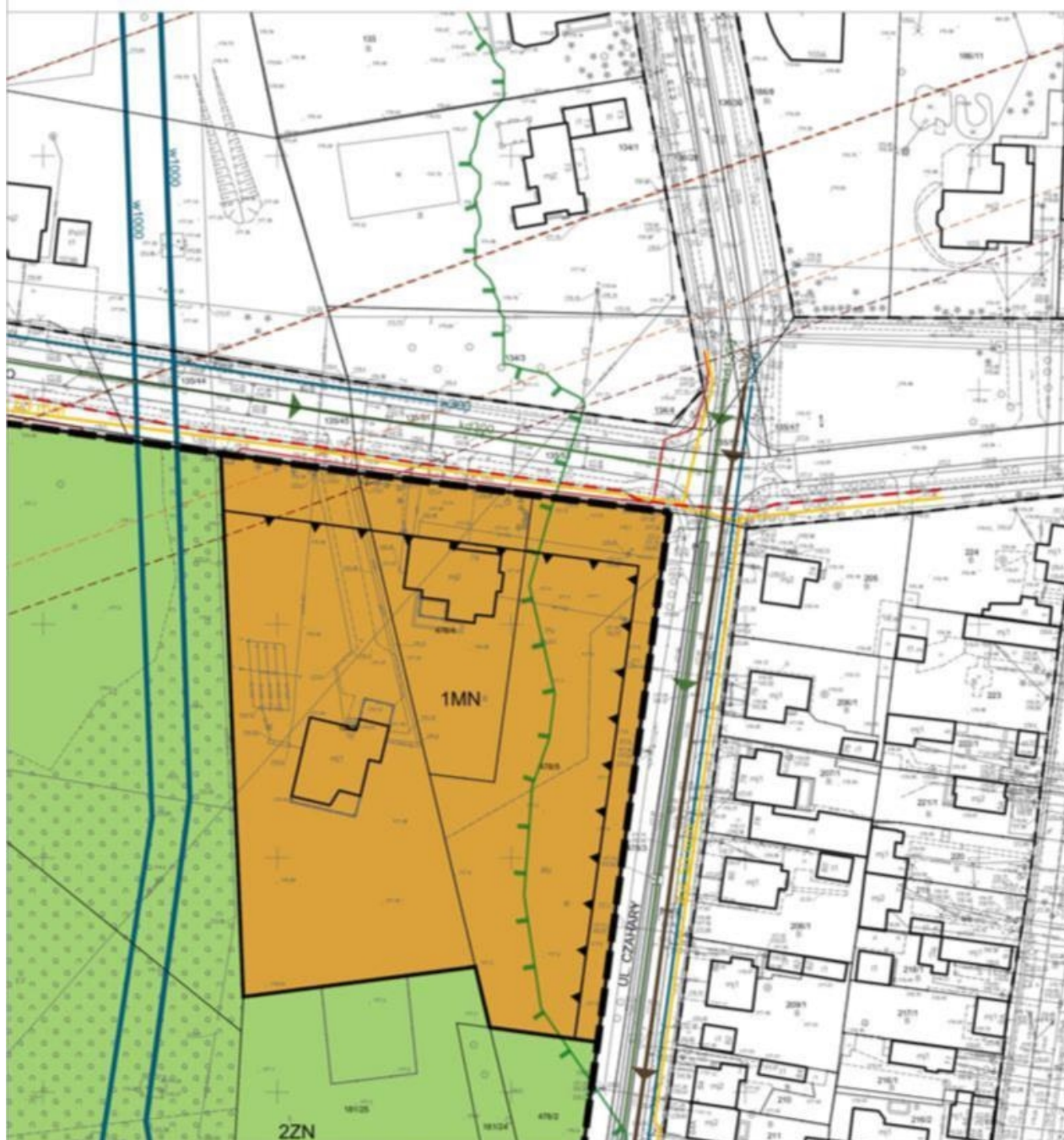
ARKUSZ 3

**TERENY OBYWATELSTWA POLSKIEGO W OBSZARU MIASTA ŁODZI OBEJMUJĄCEJ
DO PRĄDZYŃSKIEGO, CZAHARY, ŚWIĘTOJA**



ARKUSZ 4

DOLINY RZEK JASIEŃ I OLECHÓWKI, ŃSKIEJ I REYMONTA



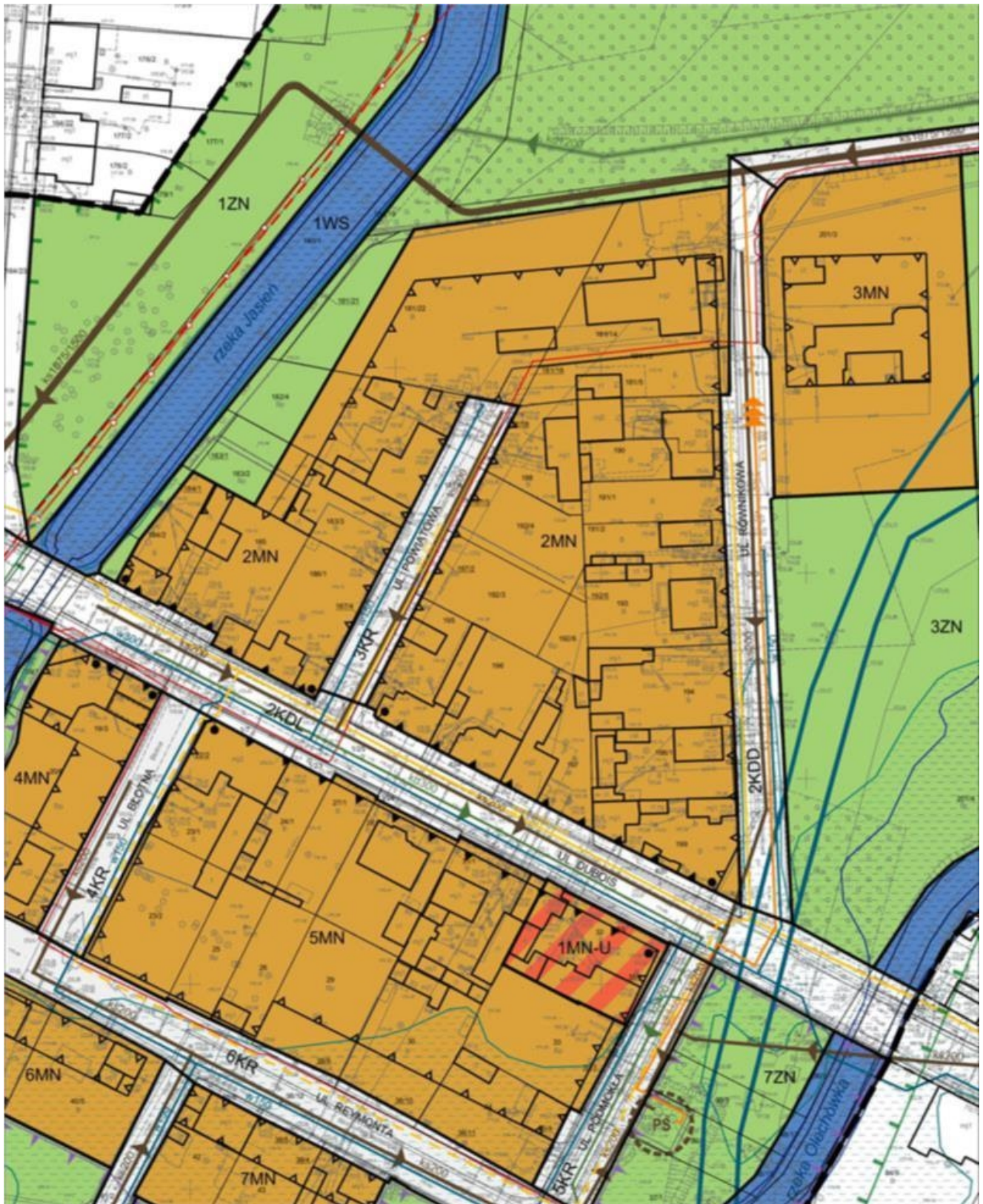
ARKUSZ 5



ARKUSZ 6



ARKUSZ 7



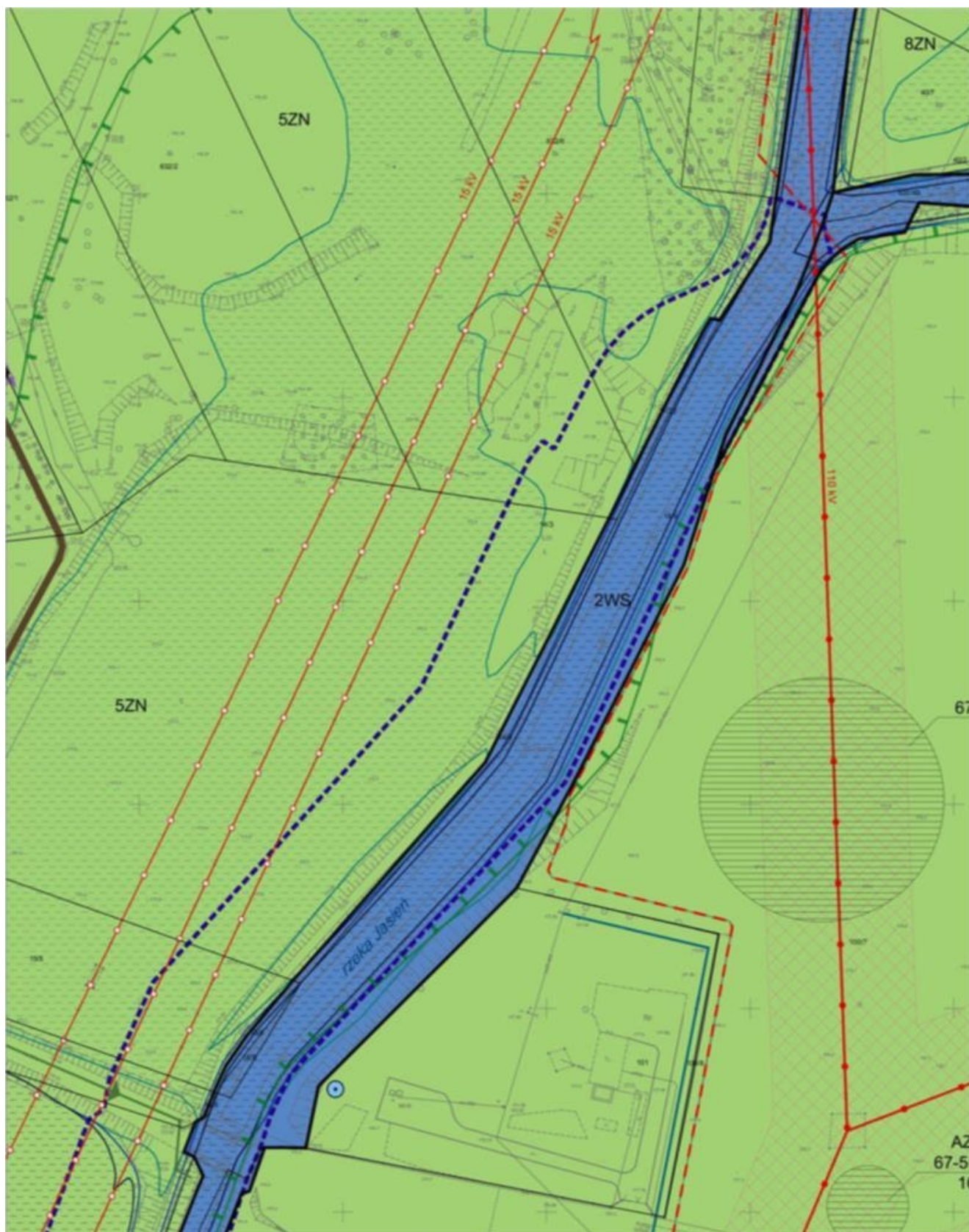
ARKUSZ 8



ARKUSZ 9



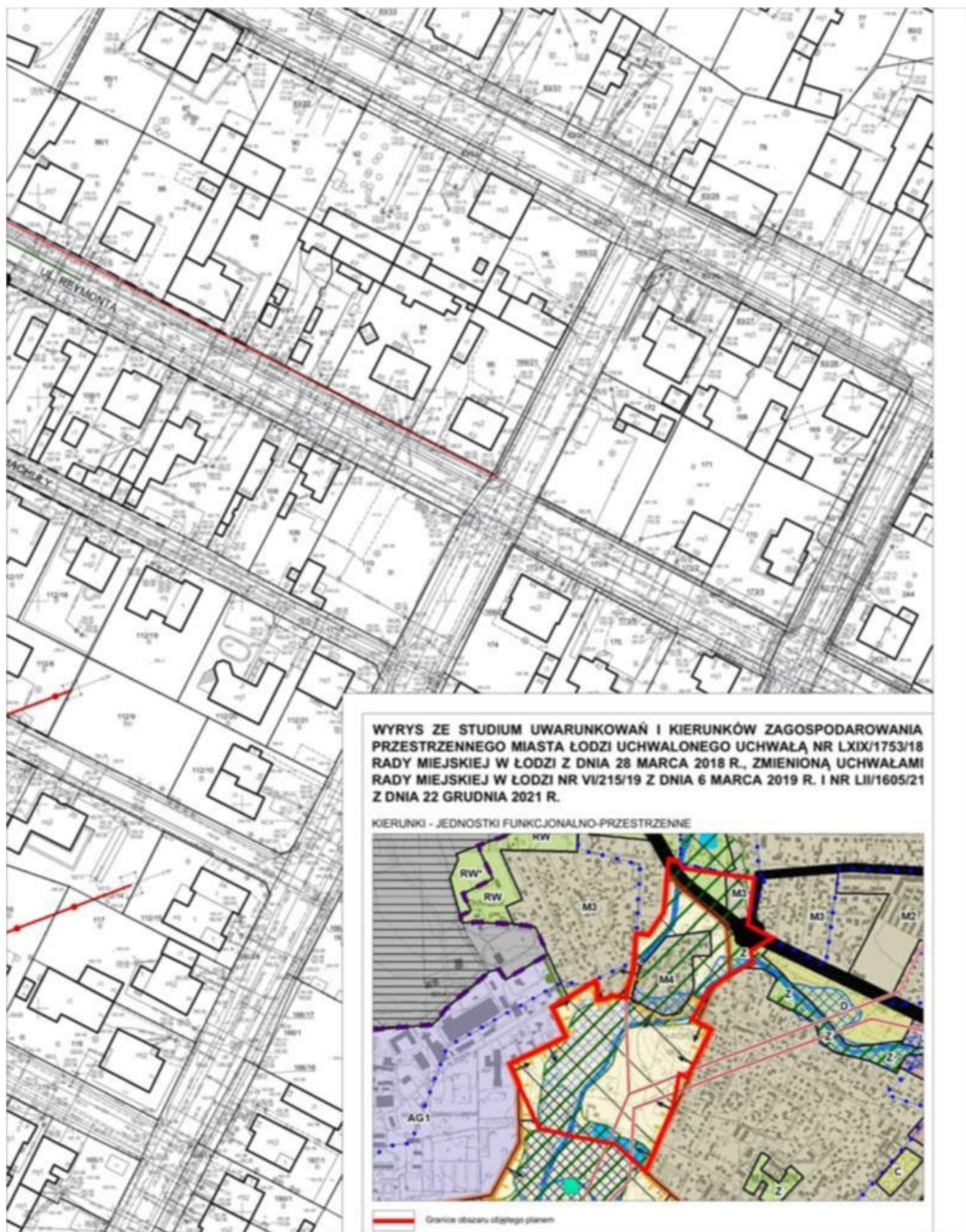
ARKUSZ 10



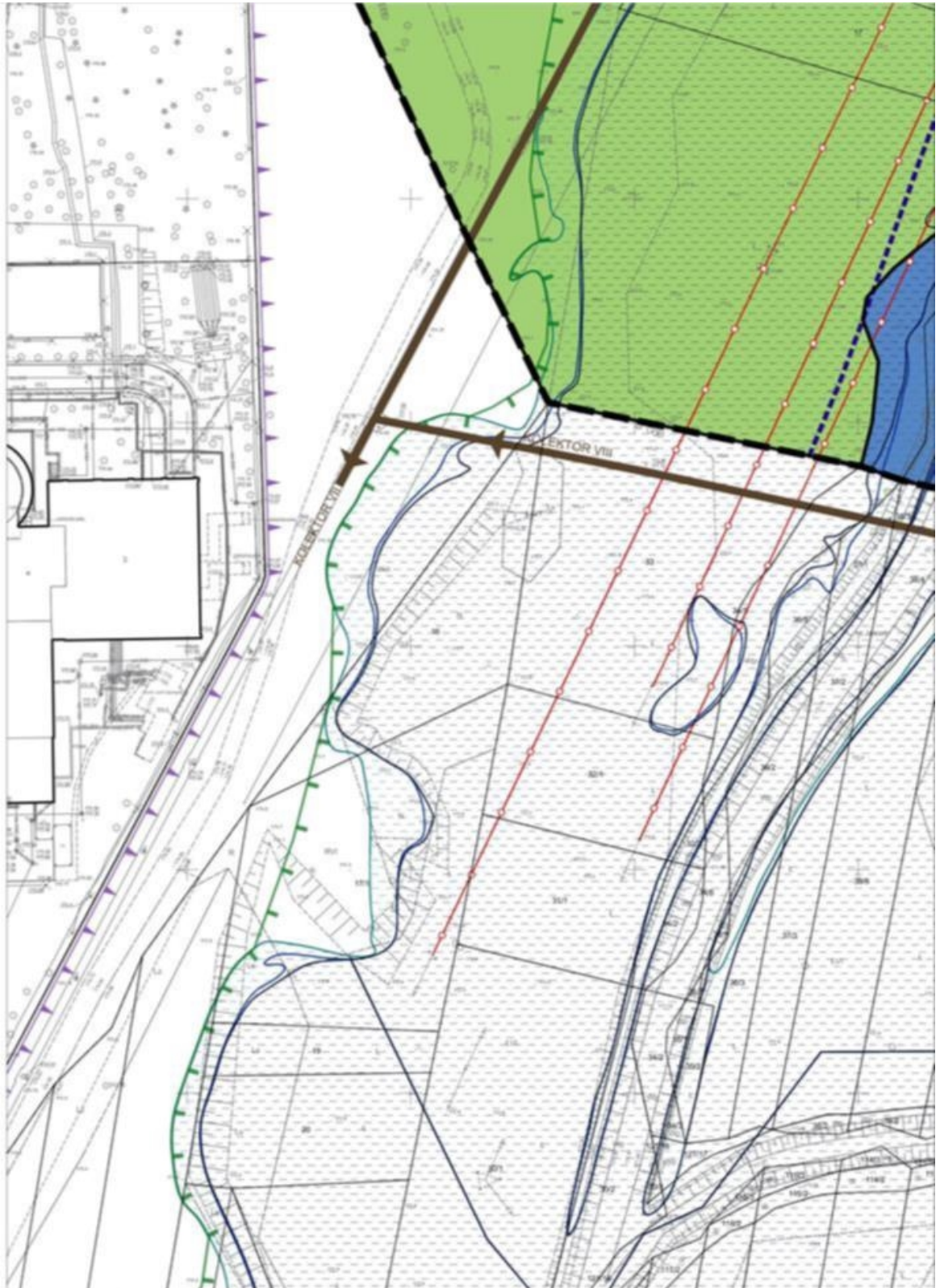
ARKUSZ 11



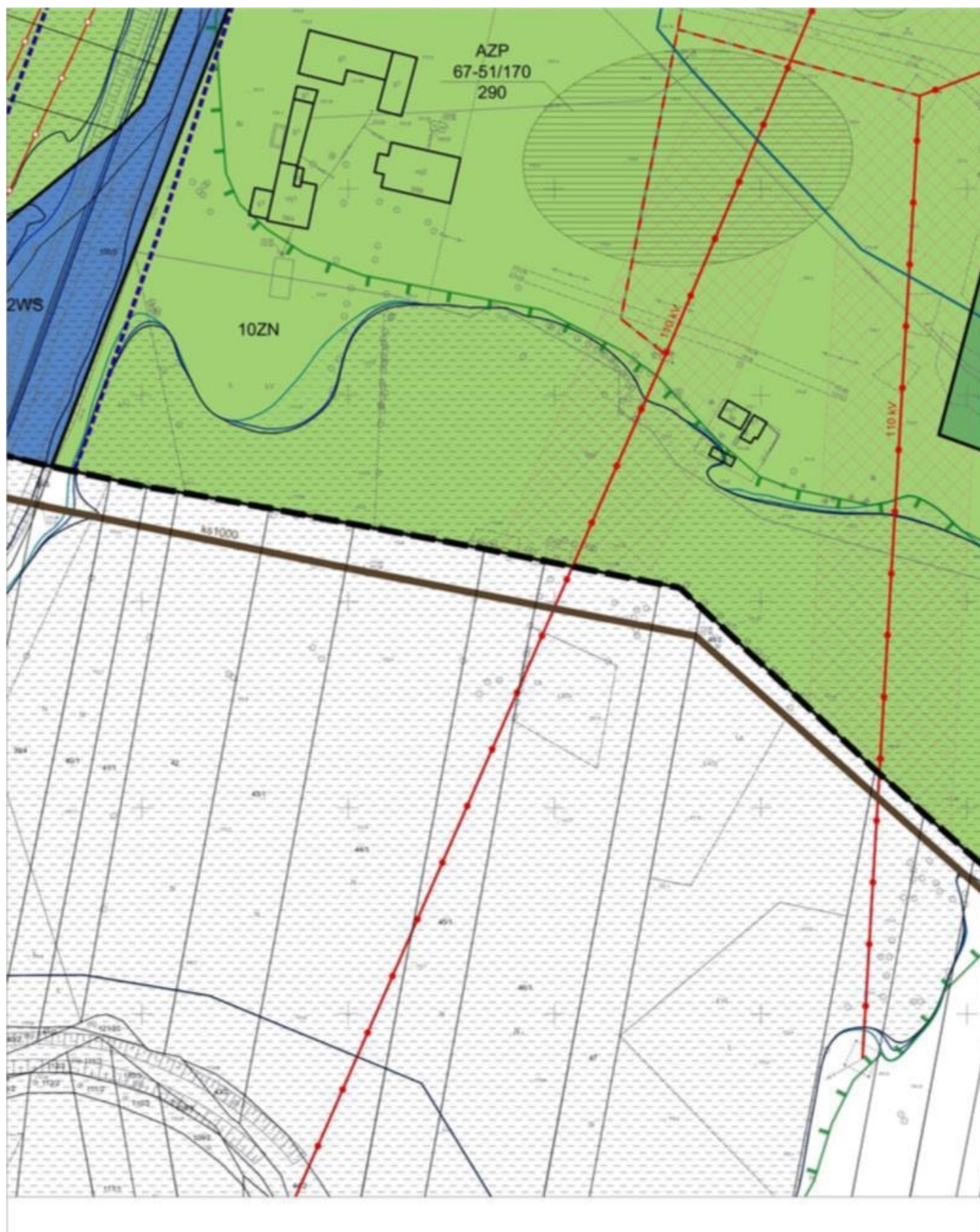
ARKUSZ 12



ARKUSZ 13



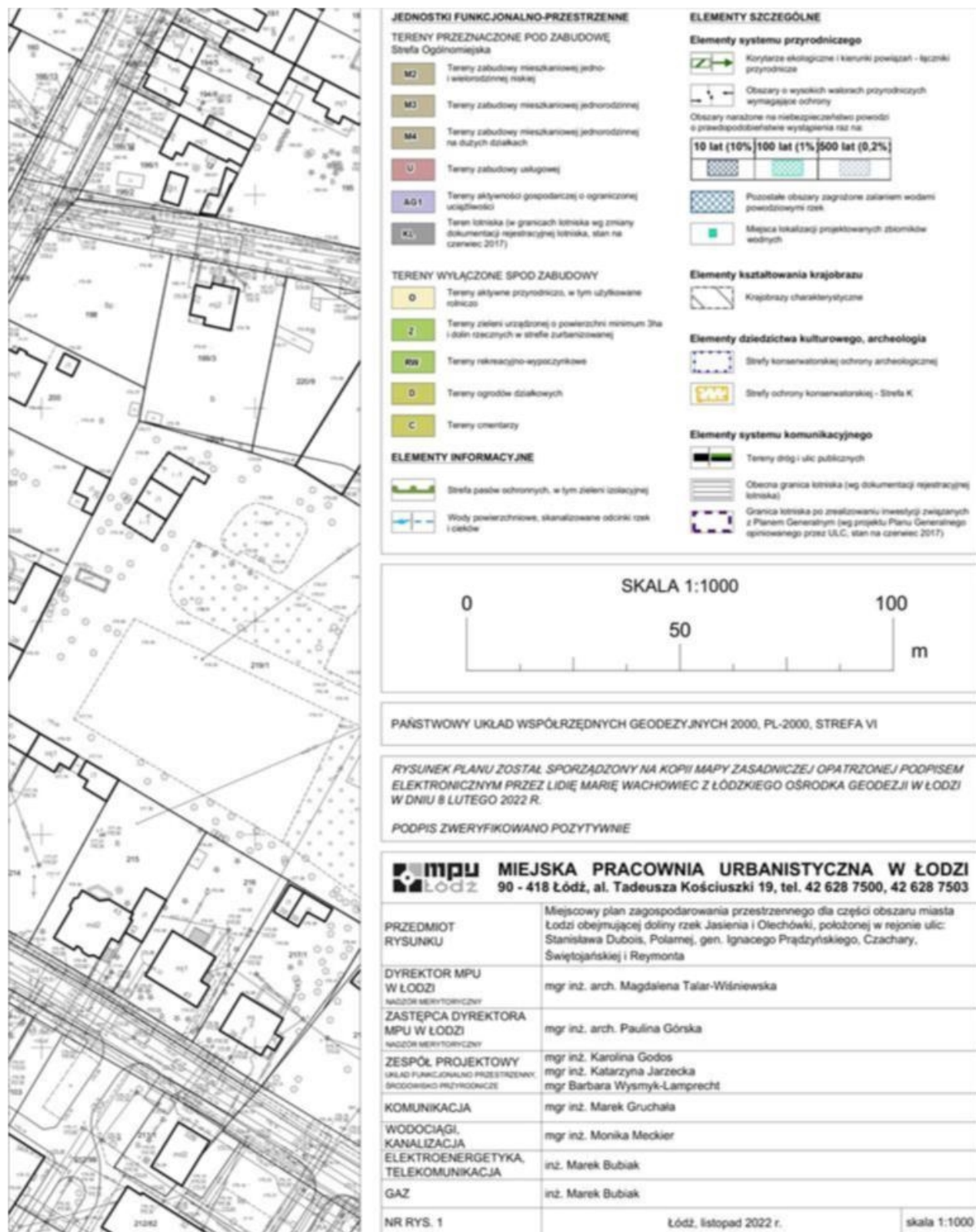
ARKUSZ 14



ARKUSZ 15



ARKUSZ 16



LEGENDA

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

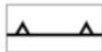
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



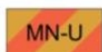
OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY



NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY



MIEJSCE ZMIANY LINII ZABUDOWY

W ZAKRESIE KATEGORII PRZEZNACZEŃ TERENÓW

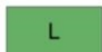
TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ



TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ



TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH



TEREN LASU



TEREN ZIELENI NATURALNEJ



TEREN DROGI ZBIORCZEJ



TEREN DROGI LOKALNEJ



TEREN DROGI DOJAZDOWEJ



TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH Z ZAKRESU OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

ZABYTEK ARCHEOLOGICZNY

W ZAKRESIE SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZEŃ W ICH UŻYTKOWANIU

KORYTARZ EKOLOGICZNY - ZASIĘG MORFOLOGICZNY DOLIN RZEK JASIEŃ I OLECHÓWKI



GRANICA OBSZARU O SZCZEGÓLNYCH WALORACH PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWYCH



POWIERZCHNIA OGRANICZAJĄCA PRZESZKODY WOKÓŁ PORTU LOTNICZEGO ŁÓDŹ IM. WŁADYSŁAWA REYMONTA ZGODNIE Z DOKUMENTACJĄ REJESTRACYJNĄ LOTNISKA



NACHYLENIE POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCEJ PRZESZKODY WOKÓŁ PORTU LOTNICZEGO ŁÓDŹ IM. WŁADYSŁAWA REYMONTA ZGODNIE Z DOKUMENTACJĄ REJESTRACYJNĄ LOTNISKA

	POWIERZCHNIA OGRANICZAJĄCA PRZESZKODY WOKÓŁ PORTU LOTNICZEGO ŁÓDŹ IM. WŁADYSŁAWA REYMONTA ZGODNIE Z PLANEM GENERALNYM LOTNISKA
	NACHYLENIE POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCEJ PRZESZKODY WOKÓŁ PORTU LOTNICZEGO ŁÓDŹ IM. WŁADYSŁAWA REYMONTA ZGODNIE Z PLANEM GENERALNYM LOTNISKA
	OBZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOSI 10%
	OBZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI 1%
	OBZAR NARAŻONY NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOSI 0,2%
	GRANICA PROJEKTOWANEGO KANAŁU ULGI NA RZECIE JASIEŃ
	STREFA KONTROLOWANA OD GAZOCIĄGU
	STREFA OCHRONNA OD ISTNIEJĄCYCH NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH O NAPIĘCIU 110kV
USTALENIA INFORMACYJNE	
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENÓW DRÓG POZA OBSZAREM OBJĘTYM USTALENIAMI PLANU
	ORIENTACYJNA LOKALIZACJA UDOKUMENTOWANEGO UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	
	ISTNIEJĄCA MAGISTRALA WODOCIĄGOWA
	ISTNIEJĄCY WODOCIĄG ROZDZIELCZY
	ISTNIEJĄCY KOLEKTOR SANITARNY
	ISTNIEJĄCA KANALIZACJA SANITARNA - GRAWITACYJNA
	ISTNIEJĄCA KANALIZACJA SANITARNA - TŁOCZNA
	ISTNIEJĄCA KANALIZACJA DESZCZOWA
	ISTNIEJĄCA PRZEPOMPOWNIA ŚCIEKÓW
	ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
	POSTULOWANY PRZEBIEG GAZOCIĄGU ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
	ISTNIEJĄCA LINIA KABLOWA 15 kV
	PROJEKTOWANA LINIA KABLOWA 110 kV
	ISTNIEJĄCA LINIA NAPOWIETRZNA 15 kV
	ISTNIEJĄCA LINIA NAPOWIETRZNA 110 kV

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXIII/2193/23

Rady Miejskiej w Łodzi

z dnia 15 marca 2023 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej doliny rzek Jasienia i Olechówki, położonej w rejonie ulic: Stanisława Dubois, Polarnej, gen. Ignacego Prądzyńskiego, Czahary, Świętojańskiej i Reymonta został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 27 września 2022 r. do 18 października 2022 r.

W terminie wyznaczonym do wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 2 listopada 2022 r. wpłynęło 5 uwag. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 115/2023 z dnia 23 stycznia 2023 r. rozpatrzył uwagi. W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Łodzi, Rada Miejska w Łodzi postanowiła przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Uwaga nr 1

- wpłynęła 19 października 2022 r.,
- dotyczy działki nr 8, w obrębie G-23, położonej przy ul. Zatokowej.

Uwaga dotyczy:

cytuję: „przesunięcia granicy zakazu zabudowy do kanału kanalizacji sanitarnej w kierunku południowym”.

Składający uwagę dodaje, cytuję: „w roku 2021 kupiłem przedmiotową działkę o powierzchni 2282, dla której Sprzedający uzyskał decyzję o warunkach zabudowy (...), w tym czasie teren ten nie posiadał planu miejscowego, a decyzja o wz nie zawierała ograniczeń jej zabudowy. (...) podstawą dla jego zakupu były przedstawione przez Sprzedającego warunki zabudowy. Obecnie chciałem na tym terenie wybudować dwa budynki jednorodzinne i wystąpiłem w związku z tym o wymagane do wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy mapy i promesy. Budynki chciałem zlokalizować w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących po stronie północnej zabudowań jednorodzinnych. Zgodnie z powstałym projektem planu teren działki nie będzie mógł być zabudowany.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, jednocześnie art. 15 ust. 1 ww. ustawy mówi, iż prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do obszaru objętego planem. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. (zwanym dalej Studium) zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Większość obszaru objętego planem miejscowym, w tym przedmiotowa działka wskazana została jako „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo” – symbol O. Wyznaczenie w przedmiotowym obszarze w projekcie planu miejscowego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej byłoby niezgodne z obowiązującym Studium, którego celem w jednostce o symbolu O jest m.in. zachowanie istniejących elementów systemu przyrodniczego oraz otwartego krajobrazu Miasta, a także ich ochrona. Dodatkowo Studium wskazuje na obszarze objętym przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego granice krajobrazów charakterystycznych, jak również (w zakresie południowej części obszaru) wyznacza strefę ochrony konserwatorskiej K – strefę ochrony krajobrazu kulturowego. Ustalenia projektu

planu zgodnie ze wskazaniem dokumentu Studium zachowują ciągłość i spójność przestrzenną krajobrazu otwartego dolin rzek Jasienia i Olechówki, jako krajobrazu z zakazem realizacji nowej zabudowy.

Należy również dodać, że nieruchomości, której dotyczy uwaga położona jest na terenach o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych, korytarza ekologicznego miasta Łodzi, wyznaczonego wzdłuż doliny rzeki Jasień. Obszar ten stanowi ważny element systemu ekologicznego silnie zurbanizowanego Miasta. Przedmiotowa działka zawiera się w wyznaczonej w projekcie planu granicy obszaru o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych, jak również jej część znajduje się w zasięgu wyznaczonego korytarza ekologicznego – zasięgu morfologicznego dolin rzek Jasienia i Olechówki. Ponadto na wskazanej w uwadze nieruchomości występuje użytek leśny, wyznaczony w projekcie planu jako teren o symbolu 1L – teren lasu. Wprowadzenie możliwości zabudowy na terenie użytku leśnego wymagałoby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Cel ten byłby niezgodny z dokumentem Studium.

Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakłada przeciwdziałanie urbanizacji na opracowywanym terenie oraz ochronę terenów dolin rzek Jasienia i Olechówki oraz towarzyszącej zieleni naturalnej. Projektowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego regulując zasady zagospodarowania terenów zapobiega procesom niekontrolowanego rozlewania się zabudowy.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ukształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza, że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości będzie realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym.

Uwaga nr 2

- wpłynęła 28 października 2022 r.,
- dotyczy działki nr 8, w obrębie G-23, położonej przy ul. Zatokowej.

Uwaga dotyczy:

cytuję: „przesunięcia granicy zakazu zabudowy do kanału kanalizacji sanitarnej w kierunku południowym”.

Składający uwagę dodaje, cytując: „w roku 2021 kupiłem przedmiotową działkę o powierzchni 2282, dla której Sprzedający uzyskał decyzję o warunkach zabudowy (...), w tym czasie teren ten nie posiadał planu miejscowego, a decyzja o wz nie zawierała ograniczeń jej zabudowy. W związku podstawą dla jego zakupu były przedstawione przez Sprzedającego warunki zabudowy. Obecnie chciałem na tym terenie wybudować dwa budynki jednorodzinne i wystąpiłem w związku, z tym o wymagane do wniosku, o wydanie decyzji o warunkach zabudowy mapy i promesy. Budynki chciałem zlokalizować w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących po stronie północnej zabudowań jednorodzinnych. Zgodnie z powstałym projektem planu teren działki nie będzie mógł być zabudowany. Nie wykluczam zabudowy przemysłowo-usługowej tak, jak było w poprzednich warunkach zabudowy”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, jednocześnie art. 15 ust. 1 ww. ustawy mówi, iż prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do obszaru objętego planem. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. (zwanym dalej Studium) zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Większość obszaru objętego planem miejscowym, w tym przedmiotowa działka wskazana została jako „Tereny aktywne przyrodniczo w tym użytkowane rolniczo” – symbol O. Wyznaczenie w przedmiotowym obszarze w projekcie planu miejscowego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy przemysłowo-usługowej byłoby niezgodne z obowiązującym Studium, którego celem w jednostce o symbolu

O jest m.in. zachowanie istniejących elementów systemu przyrodniczego oraz otwartego krajobrazu Miasta, a także ich ochrona. Dodatkowo Studium wskazuje na obszarze objętym przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego granice krajobrazów charakterystycznych, jak również (w zakresie południowej części obszaru) wyznacza strefę ochrony konserwatorskiej K – strefę ochrony krajobrazu kulturowego. Ustalenia projektu planu zgodnie ze wskazaniem dokumentu Studium zachowują ciągłość i spójność przestrzenną krajobrazu otwartego dolin rzek Jasienia i Olechówki, jako krajobrazu z zakazem realizacji nowej zabudowy.

Należy również dodać, że nieruchomości, której dotyczy uwaga położona jest na terenach o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych, korytarza ekologicznego Miasta wyznaczonego wzdłuż doliny rzeki Jasień. Obszar ten stanowi ważny element systemu ekologicznego silnie zurbanizowanego Miasta. Przedmiotowa działka zawiera się w wyznaczonej w projekcie planu granicy obszaru o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych, jak również jej część znajduje się w zasięgu wyznaczonego korytarza ekologicznego – zasięgu morfologicznego dolin rzek Jasienia i Olechówki. Ponadto na wskazanej w uwadze nieruchomości występuje użytek leśny, wyznaczony w projekcie planu jako teren o symbolu 1L – teren lasu. Wprowadzenie możliwości zabudowy na terenie użytku leśnego wymagałoby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Cel ten byłby niezgodny z dokumentem Studium.

Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakłada przeciwdziałanie urbanizacji na opracowywanym terenie oraz ochronę terenów dolin rzek Jasienia i Olechówki oraz towarzyszącej zieleni naturalnej. Projektowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego regulując zasady zagospodarowania terenów zapobiega procesom niekontrolowanego rozlewania się zabudowy.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ukształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza, że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości będzie realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym.

Uwaga nr 3

- wpłynęła 31 października 2022 r.,
- dotyczy działek nr: 10/4, 656 i 657, w obrębie G-23.

Uwaga dotyczy:

cytując: „jako pełnomocnik i projektant inwestycji zlokalizowanej na przedmiotowym terenie pragnę poinformować, że dla terenu tego została wydana w dniu 25.02.2022 Decyzja (...) o pozwoleniu na budowę zespołu budynków mieszkalno-usługowych z garażami w parterze. Decyzja ta jest ostateczna i niedługo inwestor rozpocznie realizację inwestycji”.

Do uwagi dołączono decyzję udzielającą pozwolenia na budowę dla wskazanych w uwadze działek oraz pełnomocnictwo.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, jednocześnie art. 15 ust. 1 ww. ustawy mówi, iż prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do obszaru objętego planem. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. (zwanym dalej Studium) zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Większość obszaru objętego planem miejscowym, w tym przedmiotowa działka o numerze ewidencyjnym 657 oraz fragment działki o numerze ewidencyjnym 656, w obrębie G-23 wskazane zostały jako „Tereny aktywne przyrodniczo w tym użytkowane rolniczo” – symbol O. Wyznaczenie w przedmiotowym obszarze

w projekcie planu miejscowego terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej byłoby niezgodne z obowiązującym Studium, którego celem w jednostce o symbolu O jest m.in. zachowanie istniejących elementów systemu przyrodniczego oraz otwartego krajobrazu Miasta, a także ich ochrona. Dodatkowo Studium wskazuje na obszarze objętym przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego granice krajobrazów charakterystycznych, jak również (w zakresie południowej części obszaru) wyznacza strefę ochrony konserwatorskiej K – strefę ochrony krajobrazu kulturowego. Ustalenia projektu planu zgodnie ze wskazaniem dokumentu Studium zachowują ciągłość i spójność przestrzenną krajobrazu otwartego dolin rzek Jasienia i Olechówki, jako krajobrazu z zakazem realizacji nowej zabudowy.

Należy również dodać, że nieruchomość o numerze ewidencyjnym 657 oraz fragment działki o numerze ewidencyjnym 656, w obrębie G-23, objęte granicami przystąpienia położone są na terenach o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych, korytarza ekologicznego Miasta wyznaczonego wzdłuż doliny rzeki Jasień. Obszar ten stanowi ważny element systemu ekologicznego silnie zurbanizowanego Miasta. Przedmiotowe działki zawierają się w wyznaczonej w projekcie planu granicy obszaru o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych, jak również jej część znajduje się w zasięgu wyznaczonego korytarza ekologicznego – zasięgu morfologicznego dolin rzek Jasienia i Olechówki.

Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy, tj. określa możliwość remontu i przebudowy. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 24 wskazano, iż poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące oraz budynki w trakcie realizacji w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

Uwaga nr 4

- wpłynęła 4 listopada 2022 r. (data stempla pocztowego: 02.11.2022 r.),
- dotyczy działek nr 201/6 i 201/7, w obrębie G-22, położonych przy ul. Zabrzeżnej 2 i ul. Międzyrzecze 8.

Uwaga dotyczy:

cytuję: „w związku z obwieszczonym projektem miejscowego planu zakładającym zmianę przeznaczenia terenów wyżej wymienionych nieruchomości na 3ZN – teren zieleni naturalnej, wnioskujemy o uwzględnienie w projekcie planu zapisów z prawomocnej decyzji (...) z dnia 07.06.2018 r. o warunkach zabudowy pozwalającej na budowę zespołu budynków wielorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną, urządzeniami budowlanymi, zjazdem z ulicy Zabrzeżnej oraz przebudowie fragmentów ulic: Zabrzeżnej, Międzyrzecze, Czahary i Świętojańskiej.

Wprowadzenie na wyżej wymienionym obszarze planu w obecnym proponowanym brzmieniu narazi spółkę na duże straty finansowe związane z brakiem możliwości realizacji projektu według otrzymanych prawomocnych warunków zabudowy”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, jednocześnie art. 15 ust. 1 ww. ustawy mówi, iż prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do obszaru objętego planem. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. większość obszaru objętego planem miejscowym, w tym przedmiotowe działki wskazana została jako tereny wyłączone spod zabudowy. Wskazane w uwadze nieruchomości w dokumencie Studium wskazano jako jednostkę funkcjonalno-przestrzenną „Tereny zieleni urządzonej o powierzchni minimum 3 ha i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej” – symbol Z. Wyznaczenie w przedmiotowym obszarze w projekcie planu miejscowego terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej byłoby niezgodne z obowiązującym Studium, którego celem w jednostce o symbolu Z jest m.in.

zachowanie istniejących elementów systemu przyrodniczego, poprawa jakości zamieszkania w terenach sąsiednich oraz poprawa warunków klimatycznych Miasta. Należy podkreślić, że przyjęta jednolita polityka przestrzenna na przedmiotowym obszarze od lat znajduje odzwierciedlenie w kolejnych dokumentach planistycznych.

Ustalenia projektu planu zgodnie ze wskazaniami dokumentu Studium zachowują ciągłość i spójność przestrzenną krajobrazu otwartego dolin rzek Jasienia i Olechówki, jako krajobrazu z zakazem realizacji nowej zabudowy. Działka o numerze ewidencyjnym 201/7 od południa graniczy z korytem rzeki Olechówki. Projekt planu na jej południowym obszarze wskazuje zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego oraz mapami ryzyka powodziowego: obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz obszar narażony na niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.

Należy również dodać, że nieruchomość, której dotyczy uwaga położona jest na terenach o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych, korytarza ekologicznego miasta Łodzi, wyznaczonego wzdłuż doliny rzeki Jasień i Olechówki. Obszar ten stanowi ważny element systemu ekologicznego silnie zurbanizowanego Miasta. Przedmiotowe działki zawierają się w wyznaczonym w projekcie planu zasięgu korytarza ekologicznego – zasięgu morfologicznego dolin rzek Jasienia i Olechówki.

Należy wyjaśnić, że zainicjowane w ostatnich latach, w granicach przystąpienia do sporządzenia planu procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustaleniami obowiązującego Studium. Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakłada przeciwdziałanie urbanizacji na opracowywanym terenie oraz ochronę terenów dolin rzek Jasienia i Olechówki oraz towarzyszącej zieleni naturalnej. Projektowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego regulując zasady zagospodarowania terenów zapobiega procesom niekontrolowanego rozlewania się zabudowy.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ukształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza, że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości będzie realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym. Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

Uwaga nr 5

- wpłynęła 2 listopada 2022 r.,

- dotyczy działek nr: 632/1, 632/2, 632/3, 632/4 i 632/6, w obrębie G-23, położonych przy ul. Dubois.

Uwaga dotyczy:

cytuję: „objęcie ww. obszaru ustaleniami planistycznymi zgodnymi z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu: Decyzja nr (...) z dnia 5 września 2018 roku, Decyzja nr (...) z dnia 28 lipca 2021 roku, Decyzja nr (...) z dnia 5 listopada 2019 roku, które określają następujące parametry przedmiotowego obszaru oraz kluczowe zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej,
- 2) Linie zabudowy zgodne z załącznikami graficznymi ww. decyzji,
- 3) Wskaźnik zabudowy dla działek 632/1 oraz 632/2 w przedziale 0,17-0,22, a dla działek 632/3, 632/4 oraz 632/6 w przedziale 0,20-0,24,
- 4) Szerokości elewacji frontowych od 11 m do 16 m,
- 5) Wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych od 6 m do 12 m,
- 6) Geometria dachów budynków mieszkalnych – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dach od 1° do 10°.

W załączeniu do niniejszej uwagi przedkładałam kopie ww. decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, z których można odczytać komplet ustaleń, o których wprowadzenie wnioskuje.

Wskazuję, że w obecnym stanie prawnym uchwalenie planu o parametrach „gorszych” od tych, które wynikają z decyzji o warunkach zabudowy, spowoduje powstanie po stronie właściciela nieruchomości roszczenia określonego w art. 36 ust. 1 u.p.z.p. Należy przy tym wskazać, że o ile faktyczne użytkowanie terenu i gruntu nie zmieni się, o tyle jest ono tylko jedną z dwóch przesłanek wpływających na sposób kalkulacji wysokości odszkodowania za szkodę planistyczną. Zgodnie bowiem z art. 37 ust. 1 pkt 11 u.p.z.p., „wartość nieruchomości [decydująca o wysokości odszkodowania] określa się na podstawie [...], w sytuacji gdy na skutek uchwalenia planu miejscowego dla terenów dotychczas nieobjętych takim planem albo nieobjętych obowiązującym w dniu uchwalenia tego planu planem miejscowym niemożliwe lub istotnie ograniczone stało się dalsze faktyczne użytkowanie terenu i gruntu w sposób zgodny z mającym miejsce w dniu uchwalenia planu miejscowego faktycznym użytkowaniem – wyłącznie faktycznego użytkowania terenu i gruntu oraz dostępu do istniejących w dniu wejścia w życie planu miejscowego dróg publicznych, sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych, gazowych, ciepłowniczych oraz telekomunikacyjnych”. Tymczasem w przedmiotowym przypadku nieruchomość objęta projektowanym planem ma pełen dostęp do wymienionych elementów infrastruktury.

Należy również wskazać, że realizacja ustaleń planu miejscowego zgodnie z aktualnymi założeniami doprowadzi do sytuacji, w której część miasta leżąca w obszarze doskonale skomunikowanym, wyposażonym w pełną infrastrukturę, otoczonym istniejącą, intensywną zabudową (w tym również zabudową wielokondygnacyjną) oraz pełną infrastrukturą społeczną (dostęp do komunikacji miejskiej, placówek oświatowych itd.) – nie będzie mogła zostać zabudowana zabudową zgodną z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy, potwierdzającymi przecież istnienie ładu urbanistycznego o określonym kształcie. Tak ukształtowany plan miejscowy doprowadzi zatem do nieekonomicznego i sprzecznego z dokumentami strategicznymi Miasta Łodzi „wypychania” zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej na tereny, na których konieczne będzie dopiero skonstruowanie infrastruktury technicznej i społecznej, bo będzie wymagać znacznych nakładów finansowych ze strony gminy”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, jednocześnie art. 15 ust. 1 ww. ustawy mówi, iż prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do obszaru objętego planem. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. (zwanym dalej Studium) zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Większość obszaru objętego planem miejscowym, w tym przedmiotowe działki wskazane zostały jako „Tereny aktywne przyrodniczo w tym użytkowane rolniczo” – symbol O. Wyznaczenie w przedmiotowym obszarze w projekcie planu miejscowego terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej byłoby niezgodne z obowiązującym Studium, którego celem w jednostce o symbolu O jest m.in. zachowanie istniejących elementów systemu przyrodniczego oraz otwartego krajobrazu Miasta, a także ich ochrona. Dodatkowo Studium wskazuje na obszarze objętym przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego granice krajobrazów charakterystycznych, jak również (w zakresie południowej części obszaru) wyznacza strefę ochrony konserwatorskiej K – strefę ochrony krajobrazu kulturowego. Ustalenia projektu planu zgodnie ze wskazaniem dokumentu Studium zachowują ciągłość i spójność przestrzenną krajobrazu otwartego dolin rzek Jasienia i Olechówki, jako krajobrazu z zakazem realizacji nowej zabudowy.

Należy również dodać, że przedmiotowe nieruchomości położone są na terenach o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych, korytarza ekologicznego Miasta wyznaczonego wzdłuż doliny rzeki Jasień. Obszar ten stanowi ważny element systemu ekologicznego silnie zurbanizowanego Miasta. Przedmiotowe działki zawierają się w wyznaczonej w projekcie planu granicy obszaru o szczególnych walorach przyrodniczo-

krajobrazowych, jak również ich część znajduje się w zasięgu wyznaczonego korytarza ekologicznego – zasięgu morfologicznego dolin rzek Jasienia i Olechówki.

Ustalenia projektu planu zgodnie ze wskazaniem dokumentu Studium zachowują ciągłość i spójność przestrzenną krajobrazu otwartego dolin rzek Jasienia i Olechówki, jako krajobrazu z zakazem realizacji nowej zabudowy. Działki o numerach ewidencyjnych 632/3 i 632/6 od południa graniczą z korytem rzeki Jasień. Projekt planu na przedmiotowych działkach wskazuje zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego oraz mapami ryzyka powodziowego obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz obszar narażony na niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.

Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakłada przeciwdziałanie urbanizacji na opracowywanym terenie oraz ochronę terenów dolin rzek Jasienia i Olechówki oraz towarzyszącej zieleni naturalnej. Projektowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego regulując zasady zagospodarowania terenów zapobiega procesom niekontrolowanego rozlewania się zabudowy.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ukształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza, że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości będzie realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym. Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXIII/2193/23

Rady Miejskiej w Łodzi

z dnia 15 marca 2023 r.

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

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

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

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

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

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

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

Załącznik Nr 4

do uchwały Nr LXXIII/2193/23

Rady Miejskiej w Łodzi

z dnia 15 marca 2023 r.

Zalacznik4.gml

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