



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 31 maja 2019 r.

Poz. 3220

UCHWAŁA NR IX/315/19 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI

z dnia 8 maja 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej część osiedla Bałuty Zachodnie w rejonie rzek Zimnej Wody i Aniołówki

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, 1432 i 2500) 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 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60 i 235), 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 obejmującej część osiedla Bałuty Zachodnie w rejonie rzek Zimnej Wody i Aniołówki, zwanego dalej „planem”, wraz z integralnymi jej częściami w postaci:

- 1) rysunku planu wykonanego na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000, 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, 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”, zmienionego uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” w zakresie dotyczącym określenia obszaru przestrzeni publicznej oraz obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 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) terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

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

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

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

- 1) ustaleń 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 ustalać 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 zlokalizowaną od strony przestrzeni publicznej;
- 3) front działki – odcinek granicy działki budowlanej przylegający do drogi publicznej, innego ciągu komunikacyjnego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 4) infrastruktura techniczna – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, 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) 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: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
 - c) tarasów, werand i ogrodów zimowych,
 - d) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem;
- 7) linia zabudowy obowiązująca – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie minimum 70% powierzchni ściany frontowej budynku;
- 8) miejsce zmiany linii zabudowy – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
- 9) nadzór archeologiczny – rodzaj badań archeologicznych polegający na obserwacji i analizie nawarstwień w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 10) podniesienie standardów jakości użytkowania – działania budowlane przy budynkach istniejących obejmujące w szczególności dobudowę ciągów komunikacji pionowej, tarasów, werand, ogrodów zimowych;
- 11) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego 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 danej działce,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
- 13) specjalistyczne gospodarstwo produkcji zwierzęcej – gospodarstwo hodowlane, którego przedmiotem działalności jest wychów, utrzymanie, opasanie zwierząt w fermach w celu pozyskania żywca rzeźnego bądź produktów zwierzęcych, takich jak: mleko, jaja, skóry, futra;

- 14) strefa ochrony archeologicznej – rodzaj strefy konserwatorskiej, obejmującej obszar, na którym zlokalizowane są zabytki archeologiczne lub istnieje uzasadnione podejrzenie, że mogą się one na nim znajdować;
- 15) 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;
- 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 lokalne – nieuciążliwe usługi z zakresu: oświaty, wychowania, 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 podstawowym przeznaczeniem terenu, zlokalizowaną na działce budowlanej od strony przestrzeni publicznych, która nie obejmuje wolnostojących obiektów gospodarczych i garaży, obiektów pomocniczych i technicznych;
- 24) zabudowa istniejąca – budynki istniejące lub posiadające ostateczną decyzję o udzieleniu pozwolenia na budowę w dniu wejścia w życie planu;
- 25) zagroda – część gospodarstwa rolnego, hodowlanego lub ogrodniczego, w obrębie której zlokalizowane są budynki mieszkalne, gospodarcze, inwentarskie wraz z podwórzem i otoczeniem, związane z funkcjonowaniem tego gospodarstwa.

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 poprzez:
 - a) zachowanie i ochronę terenów wspierających system ekologiczny Miasta,
 - b) ochronę walorów krajobrazowych terenów otwartych,
 - c) wyznaczenie granic urbanizacji oraz porządkowanie i uzupełnienie istniejących struktur zabudowy,
 - d) zabezpieczenie 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 na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów dopuszczonych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 U,
 - obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²,
 - specjalistycznych gospodarstw produkcji zwierzęcej,
- c) dopuszczenie wycofania zabudowy frontowej względem linii zabudowy obowiązującej na działkach o szerokości frontu mniejszej niż 10,0 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, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy bez konieczności jej realizacji w linii zabudowy obowiązującej,
- e) dla zabudowy istniejącej położonej na terenach nieprzeznaczonych na cele zabudowy dopuszcza się remont i przebudowę oraz inne działania budowlane, jeżeli zostały one 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 różę, oliwkowe zielenie
	maks. 50	maks. 10		
	maks. 75	maks. 02	pełny zakres	neutralne, biele, szarości, grafity

c) dopuszczenie innych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych niż wymienione w lit. a, w przypadku akcentów lub detali architektonicznych o łącznej powierzchni mniejszej niż 10% elewacji,

d) dla dachów innych niż płaskie - nakaz stosowania pokrycia w postaci: dachówki, blachy dachowej lub materiału bitumicznego w kolorze ceglastym, brązowym, szarym lub grafitowym oraz innych materiałów pochodzenia naturalnego w oryginalnej kolorystyce;

5) w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych 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 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: od 1KDL do 6KDL, od 1KDD do 10KDD.

§ 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 w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem drogi ekspresowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDS;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem, zabudowy mieszkaniowej, inwestycji z zakresu sieci infrastruktury technicznej, wylesień, obiektów mostowych, budowli przeciwpowodziowych, dróg i zbiorników wodnych;
- 4) zakaz 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;
- 5) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni nakaz zachowania i uzupełniania istniejącego szpaleru drzew wskazanego w ulicy Zimna Woda oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL oraz kontynuacji co najmniej jednostronnego szpaleru na pozostałych jej odcinkach, z dopuszczeniem indywidualnego doboru ilości, rozstawu i gatunku drzew;
- 6) w zakresie ochrony powietrza i ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym wprowadza się:
 - a) zakaz prowadzenia działalności powodującej emisję duszących wyziewów i fetorów,
 - b) zakaz lokalizowania obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa,
 - c) zakaz stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję spalin przekraczających dopuszczalne normy;
- 7) w zakresie ochrony wód wprowadza się:
 - a) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie wynikają z działań na rzecz ochrony przyrody albo racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,

- b) nakaz utrzymania rzeki Zimnej Wody i Aniołówki oraz cieków z Kochanówki i Szatonii w dotychczasowym przebiegu jako cieków otwartych,
 - c) zakaz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, wykonywania robót polegających na zasypywaniu i likwidacji cieków wodnych i stawów spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych, z dopuszczeniem ich przebudowy spowodowanej realizacją inwestycji celu publicznego,
 - d) nakaz likwidacji potencjalnych ognisk zanieczyszczeń wód podziemnych w postaci nieużytkowanych studni kopanych, szamb oraz składowisk odpadów;
- 8) w zakresie ochrony przed hałasem:
- a) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN, zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
 - b) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1U zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny domów opieki społecznej”, w rozumieniu przepisów odrębnych, dotyczących ochrony środowiska,
 - c) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2U zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
 - d) istniejącą zabudowę zagrodową i mieszkaniową jednorodziną znajdującą się w obrębie terenów rolnych oznaczonych na rysunku planu symbolem R, zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy zagrodowej” 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 oraz terenów 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 gminach.

2. Wskazuje się na obszarze planu pomniki przyrody ustanowione uchwałą Nr XXIII/558/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 20 stycznia 2016 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 847) i uchwałą Nr LXXV/1555/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 13 listopada 2013 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 5469), dla których sposób ochrony określają powyższe przepisy.

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

- 1) wskazuje się zabytek archeologiczny oznaczony na rysunku planu symbolem AZP 65-50/22, dla którego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;
- 2) wprowadza się strefę ochrony archeologicznej oznaczoną na rysunku planu, w której przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu nakazuje się prowadzenie nadzoru archeologicznego na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków.

§ 9. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych poprzez:

- 1) wskazanie na rysunku planu granic:

- a) zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Sokołówki”,
 - b) użytku ekologicznego „Dolina dolnej Wrzacej”;
- 2) wprowadzenie regulacji dotyczących sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z zasadami określonymi w:
- a) uchwale Nr XCI/1600/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 7 lipca 2010 r. w sprawie ustanowienia zespołu przyrodniczo - krajobrazowego „Dolina Sokołówki” (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 1976),
 - b) uchwale Nr XCI/1595/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 7 lipca 2010 r. w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego „Dolina dolnej Wrzacej” (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 1971).

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

- 1) nie wyznacza się granic obszarów określonych w przepisach odrębnych wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dokonywanego na wniosek określono w ustaleniach rozdziału 3.

2. Parametry dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod drogi oraz dla działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 11. 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 110 kV - do 18,0 m od osi linii,
 - b) dla linii napowietrznych o napięciu 15 kV - do 6,0 m od osi linii,
 - c) dla linii kablowych o napięciu 110 kV - do 1,5 m od osi linii;
- 2) w przypadku likwidacji linii elektroenergetycznej zakaz dotyczący strefy ochronnej nie obowiązuje;
- 3) zakaz lokalizacji budynków w strefach oddziaływania od sieci ciepłowniczej do 2 m od zewnętrznej krawędzi przewodu;
- 4) w przypadku likwidacji sieci ciepłowniczej, zakaz dotyczący strefy oddziaływania nie obowiązuje;
- 5) 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;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu stref kontrolowanych od gazociągów wskazanych na rysunku planu określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji sieci gazowych;
- 7) na obszarze zagrożonym zalaniem wodami rzek Zimnej Wody i Aniołówki wskazanym na rysunku planu:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem budowli przeciwpowodziowych dróg i infrastruktury technicznej,
 - b) zakaz zmiany ukształtowania terenu za wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymaniem wód,
 - c) zakaz gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, materiałów, które mogą zanieczyścić wody oraz składowania, prowadzenia odzysku i unieszkodliwiania odpadów.

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

- 1) drogi zapewniające połączenie planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym:
 - a) istniejąca ulica Sokołowska oznaczona symbolem 1KDL,
 - b) istniejąca ulica Zimna Woda oznaczona symbolem 2KDL,
 - c) istniejąca ulica Kąkolowa oznaczona symbolami: 3KDL, 4KDL i 5KDL,
 - d) istniejąca ulica Spadkowa oznaczona symbolem 6KDL;
- 2) drogi stanowiące lokalny układ komunikacyjny:

- a) ulice lokalne oznaczone symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL i 6KDL,
- b) ulice dojazdowe oznaczone symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD i 10KDD;
- 3) elementy infrastruktury drogowej stanowiące uzupełnienie lokalnego układu komunikacyjnego: istniejące drogi wewnętrzne w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem MN;
- 4) przebudowa, rozbudowa i budowa dróg publicznych wyznaczonych na rysunku planu w obrębie linii rozgraniczających zgodnie z klasyfikacją i parametrami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych;
- 5) przebudowa, rozbudowa i budowa dróg wewnętrznych w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i służących obsłudze komunikacyjnej tych terenów z zachowaniem następujących wymagań:
 - a) minimalna szerokość pasa drogi obsługującej więcej niż dwie działki budowlane 7,0 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 z zakresu budownictwa.

§ 13. 1. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów:

- 1) dla terenów o funkcji mieszkaniowej:
 - a) 2 stanowiska parkingowe dla samochodów osobowych na jedno gospodarstwo domowe,
 - b) 1 stanowisko dla rowerów na każde 100 m² powierzchni użytkowej przeznaczonej na usługi, nie mniej niż 2;
- 2) dla terenów o funkcji usługowej:
 - a) 3 stanowiska parkingowe dla samochodów osobowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej przeznaczonej na usługi,
 - b) 1 stanowisko dla rowerów na każde 100 m² powierzchni użytkowej przeznaczonej na usługi, nie mniej niż 2.

2. Na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc postojowych należy przeznaczyć minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż jedno miejsce postojowe, na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z zastrzeżeniem dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, dla których minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych.

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

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

- 1) wyposażenie terenów w infrastrukturę techniczną w oparciu o istniejące systemy infrastruktury technicznej, 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) związanej z bezpośrednią obsługą zabudowy i zagospodarowania tych terenów,
 - b) niezwiązanej z bezpośrednią obsługą zabudowy i zagospodarowania terenów, wymienionych w ustaleniach szczegółowych w ramach przeznaczenia uzupełniającego, w sposób niewykluczający realizacji zabudowy frontowej zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) nakaz lokalizacji nowych oraz przebudowywanych i rozbudowywanych sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych, z wyłączeniem napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu powyżej 110 kV i stacji transformatorowych zlokalizowanych poza przestrzeniami publicznymi.

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

- 1) podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę - magistrale wodociągowe zlokalizowane w ulicy Szparagowej i św. Teresy;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków - kolektor V zlokalizowany w ulicy Szczecińskiej;
- 3) podstawowy odbiornik nadmiaru wód opadowych - rzeka Zimna Woda;
- 4) podstawowe źródło zasilania w energię elektryczną - Główny Punkt Zasilania Zgierz 220/110/15 kV;
- 5) podstawowe źródło zaopatrzenia w gaz - gazociągi średniego ciśnienia: Dn 150 i Dn 100 zlokalizowane w ulicy Aleksandrowskiej oraz Dn 110 w ulicy Kąkolowej;
- 6) podstawowe źródło zaopatrzenia w ciepło - rurociągi wody gorącej biegnące po południowej stronie ulicy Św. Teresy z Elektrociepłowni Nr 3.

§ 15. 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 20 MN, 1U i 2U 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.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 16. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 6MN, 7MN, 13MN, 15MN, 16MN, 17MN i 18MN, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi lokalne,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) infrastruktura techniczna niezwiązana wyłącznie z bezpośrednią obsługą terenów:
 - elektroenergetyczna na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3MN, 6MN, 15MN, 16MN, 17MN i 18MN,
 - kanalizacji sanitarnej i deszczowej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3MN, 6MN i 7MN.

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 0,02,
 - maksimum 0,30,
 - 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 w zabudowie jednorodzinnej - maksimum 5,0 m,

b) dachy:

- dla budynków mieszkalnych: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 30° do 40°,
- dla budynków gospodarczych i garaży: płaskie lub spadowe o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 30° do 40°;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) nakaz zachowania istniejących dróg wewnętrznych związanych z bezpośrednią obsługą działek budowlanych z dopuszczeniem ich rozbudowy i przebudowy,
- b) zakaz lokalizacji nowej infrastruktury technicznej niezwiązanej z bezpośrednią obsługą terenów za wyjątkiem elektroenergetycznej linii kablowej 110 kV na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 6MN, 15MN, 16MN,
- c) dopuszczenie przebudowy oraz zmiany tras przebiegu istniejącej infrastruktury technicznej niezwiązanej z bezpośrednią obsługą terenu,
- d) dopuszczenie lokalizacji usług wyłącznie w ramach kubatury budynków mieszkalnych lub gospodarczych.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 2000 m². Parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących oraz działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

5. Dla istniejącej zabudowy zagrodowej ustala się:

- 1) dopuszczenie remontu i przebudowy obiektów w obrębie istniejących zagród;
- 2) dopuszczenie rozbudowy obiektów w obrębie istniejących zagród na następujących warunkach:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 900 m², w tym zabudowy o funkcji niemieszkalnej - 700 m²,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych 8,5 m, a pozostałej zabudowy 8,0 m,
 - c) dachy budynków wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 40° z dopuszczeniem dachów płaskich dla budynków o funkcji niemieszkalnej.

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

- 1) powierzchnię działek: minimum 2000 m²;
- 2) szerokości frontów działek: minimum 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 90°.

§ 17. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4MN, 5MN, 8MN, 9MN, 12MN, 14MN, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi lokalne,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) infrastruktura techniczna niezwiązana wyłącznie z bezpośrednią obsługą terenów:
 - elektroenergetyczna na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 5MN i 12MN,
 - wodociągowa na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 9MN.

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 0,03,
 - maksimum 0,30,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 55%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych - maksimum 8,5 m,
 - dla budynków gospodarczych i garaży w zabudowie jednorodzinnej - maksimum 5,0 m,
 - b) dachy:
 - dla budynków mieszkalnych: dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 30° do 40°,
 - dla budynków gospodarczych i garaży: płaskie lub spadowe o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 30° do 40°;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
- a) nakaz zachowania istniejących dróg wewnętrznych związanych z bezpośrednią obsługą działek budowlanych z dopuszczeniem ich rozbudowy i przebudowy,
 - b) zakaz lokalizacji nowej infrastruktury technicznej niezwiązanej z bezpośrednią obsługą terenów za wyjątkiem elektroenergetycznej linii kablowej 110 kV na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 5MN,
 - c) dopuszczenie przebudowy oraz zmiany tras przebiegu istniejących sieci elektroenergetycznych niezwiązanych z bezpośrednią obsługą terenów,
 - d) dopuszczenie lokalizacji usług wyłącznie w ramach kubatury budynków mieszkalnych lub gospodarczych.
4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 1500 m². Parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących oraz działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.
5. Dla istniejącej zabudowy zagrodowej ustala się:
- 1) dopuszczenie remontu i przebudowy obiektów w obrębie istniejących zagród;
 - 2) dopuszczenie rozbudowy obiektów w obrębie istniejących zagród na następujących warunkach:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 900 m², w tym zabudowy o funkcji niemieszkalnej - 700 m²,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych 8,5 m, a pozostałej zabudowy 8,0 m,
 - c) dachy budynków wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 40° z dopuszczeniem dachów płaskich dla budynków o funkcji niemieszkalnej.
6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) powierzchnię działek: minimum 1500 m²;
 - 2) szerokości frontów działek: minimum 25,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 90°.
- § 18. 1.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 10MN i 11MN, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.
2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi lokalne,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) infrastruktura techniczna niezwiązana wyłącznie z bezpośrednią obsługą terenów: wodociągowa na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 11MN.

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 0,04,
 - maksimum 0,30,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych - maksimum 8,5 m,
 - dla budynków gospodarczych i garaży w zabudowie jednorodzinnej - maksimum 5,0 m,
 - b) dachy:
 - dla budynków mieszkalnych: dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 30° do 40°,
 - dla budynków gospodarczych i garaży: płaskie lub spadowe o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 30° do 40°;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) nakaz zachowania istniejących dróg wewnętrznych związanych z bezpośrednią obsługą terenów z dopuszczeniem ich rozbudowy i przebudowy,
 - b) zakaz lokalizacji nowej infrastruktury technicznej niezwiązanej z bezpośrednią obsługą terenów,
 - c) dopuszczenie przebudowy oraz zmiany tras przebiegu istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej niezwiązanej z bezpośrednią obsługą terenów,
 - d) dopuszczenie lokalizacji usług wyłącznie w ramach kubatury budynków mieszkalnych lub gospodarczych.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000 m². Parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych 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 1100 m²;
- 2) szerokości frontów działek: minimum 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 90°.

§ 19. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 19MN i 20MN, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi lokalne,

b) infrastruktura techniczna niezwiązana wyłącznie z bezpośrednią obsługą terenów:

- elektroenergetyczna na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 19MN,

- wodociągowa na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 19MN i 20MN.

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 0,1,

- maksimum 0,40,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych - maksimum 8,5 m,

- dla budynków gospodarczych i garaży w zabudowie jednorodzinnej - maksimum 5,0 m,

b) dachy:

- dla budynków mieszkalnych: dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 30° do 40°,

- dla budynków gospodarczych i garaży: płaskie lub spadowe o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 30° do 40°;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

a) zakaz lokalizacji nowej infrastruktury technicznej niezwiązanej z bezpośrednią obsługą terenów,

b) dopuszczenie przebudowy oraz zmiany tras przebiegu istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej niezwiązanej z bezpośrednią obsługą terenów,

c) dopuszczenie lokalizacji usług wyłącznie w ramach kubatury budynków mieszkalnych lub gospodarczych.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 600 m². Parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych 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 600 m²;

2) szerokości frontów działek: minimum 20 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 90°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa - domy opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna niezwiązana wyłącznie z bezpośrednią obsługą terenu - elektroenergetyczna.

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 0,4,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- dla budynków usługowych: maksimum 12,0 m,

- dla budynków towarzyszących zabudowie usługowej - pomocniczych, gospodarczych, technicznych i garaży: maksimum 5,0 m,

b) dachy płaskie z dopuszczeniem innej formy dachu nad częścią budynku nieprzekraczającą 25% powierzchni rzutu dachu;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

a) zakaz lokalizacji nowej infrastruktury technicznej niezwiązanej z bezpośrednią obsługą terenu za wyjątkiem linii kablowej 110 kV,

b) dopuszczenie przebudowy oraz zmiany tras przebiegu istniejących sieci elektroenergetycznych niezwiązanych z bezpośrednią obsługą terenów,

c) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych o funkcji kultury, sportu i rekreacji, o powierzchni zabudowy obiektu nieprzekraczającej 100 m² i wysokości 5 m, w ilości nie większej niż 1 obiekt na każde 1000 m² powierzchni terenu.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 3 000 m². Parametr ten nie dotyczy działek wydzielanych pod nowe drogi lub urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1) powierzchnię działki: minimum 3 000 m²;

2) szerokość frontu działki: minimum 20 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 85° do 90°.

§ 21. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa;

2) drogi wewnętrzne;

3) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa mieszkaniowa związana z miejscem prowadzenia działalności usługowej,

b) infrastruktura techniczna niezwiązana wyłącznie z bezpośrednią obsługą terenów - elektroenergetyczna.

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 towarzyszących zabudowie usługowej - pomocniczych, gospodarczych, technicznych i garaży: maksimum 5,0 m,
- b) dachy płaskie z dopuszczeniem innej formy dachu nad częścią budynku nieprzekraczającą 25% powierzchni rzutu dachu;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) zakaz lokalizacji nowych sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych z bezpośrednią obsługą terenów za wyjątkiem linii kablowej elektroenergetycznej 110 kV,
- b) dopuszczenie lokalizacji funkcji mieszkaniowej wyłącznie w ramach kubatury budynku usługowego.

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

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

- 1) powierzchnię działki: minimum 2 000 m²;
- 2) szerokości frontów działki: minimum 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 85° do 90°.

§ 22. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1R do 24R, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) wody powierzchniowe,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) infrastruktura techniczna:
 - elektroenergetyczna na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2R, 4R, 5R, 7R, 8R, 17R, 19R, 20R, 22R i 23R,
 - wodociągowa na terenach oznaczonych w planie symbolami: 11R, 12R, 15R, 16R i 23R,
 - kanalizacji sanitarnej i deszczowej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4R, 5R, 6R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R i 17R,
 - gazowa na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 11R, 12R, 15R, 16R i 17R.

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

- 1) dla istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszczenie prowadzenia działań budowlanych obejmujących:

- a) remont i przebudowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, garaży oraz budynków gospodarczych i inwentarskich,
- b) rozbudowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych położonych poza obszarami zagrożonymi zalaniem wodami na następujących warunkach:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy - 200 m²,
 - maksymalna wysokość - 8,5 m,
 - dachy budynków dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 30° do 40°,
- c) rozbudowę budynków gospodarczych i inwentarskich w obrębie istniejących zagród na następujących warunkach:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy wszystkich obiektów w obrębie zagrody: 700 m²,
 - maksymalna wysokość budynków: 8,0 m,
 - dachy budynków płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 30° do 40°,
 - z zachowaniem odległości od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi budownictwa;

2) zakaz lokalizacji nowej infrastruktury technicznej za wyjątkiem:

- a) linii kablowej 110 kV na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4R, 5R, 7R, 19R i 23R,
- b) kanalizacji sanitarnej i deszczowej służącej obsłudze przyległych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R i 17R.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zieleń naturalna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - ciągi piesze i rowerowe.

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

- 1) nakaz zachowania istniejących skupisk zieleni wysokiej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków.

§ 24. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1WS do 10WS, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się: przeznaczenie podstawowe - wody powierzchniowe rzek Zimnej Wody i Aniołówki oraz cieków z Kochanówki i Szatonii wraz z urządzeniami wodnymi.

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

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

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - lasy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) przejścia i przejazdy,
 - b) infrastruktura techniczna niezwiązana wyłącznie z bezpośrednią obsługą terenów:

- elektroenergetyczna na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL, 26ZL i 27ZL,
- gazowa na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1ZL.

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

- 1) nakaz zachowania istniejących przejść i przejazdów;
- 2) zakaz lokalizacji budynków, za wyjątkiem obiektów związanych z prowadzeniem racjonalnej gospodarki leśnej;
- 3) zakaz lokalizacji nowej infrastruktury technicznej za wyjątkiem linii kablowej elektroenergetycznej 110 kV na terenie oznaczonym symbolem 27ZL.

§ 26. 1. Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDS, od 1KDL do 6KDL, od 1KDD do 10KDD obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - drogi i ulice wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego, w tym drogami rowerowymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) miejsca postojowe oraz obiekty małej architektury w terenach dróg klasy L i D.

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

- 1) dla projektowanej drogi oznaczonej symbolem 1KDS ustala się:
 - a) klasę S - droga ekspresowa S14,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL - ulica Sokołowska ustala się:
 - a) klasę L - lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL - ulica Zimna Woda ustala się:
 - a) klasę L - lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna 12,0 do 13,5 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań i łuków o dużych kątach zwrotu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3KDL, 4KDL i 5KDL - ulica Kąkolowa ustala się:
 - a) klasę L - lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) szerokość części pasa drogowego położonego na obszarze planu od ulicy Kąkolowej nr 91 w kierunku Aleksandrowa Łódzkiego 9 m;
- 5) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDL - ulica Spadkowa ustala się:
 - a) klasę L - lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających na obszarze planu od ulicy Aleksandrowskiej do ulicy Kujawskiej zmienna od 7,6 do 12,0 m z lokalnymi poszerzeniami do 25,0 m w rejonie łuków o dużych kątach zwrotu - zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) szerokość części pasa drogowego położonego na obszarze planu od ulicy Kujawskiej do ulicy Konopnej zmienna od 0,0 m do 3,5 m zgodnie z rysunkiem planu;

- 6) dla ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 7KDD i 8KDD, ustala się:
- a) klasę D - dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań - zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDD - ulica Szałwiowa ustala się:
- a) klasę D - dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 9,0 do 11,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań - zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 9KDD - ulica Drozdowa ustala się:
- a) klasę D - dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna 10,0 do 11,0 m - zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 10KDD - ulica Jagłana - szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m z lokalnymi poszerzeniami do 15,0 m w rejonie placu do zawracania i skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

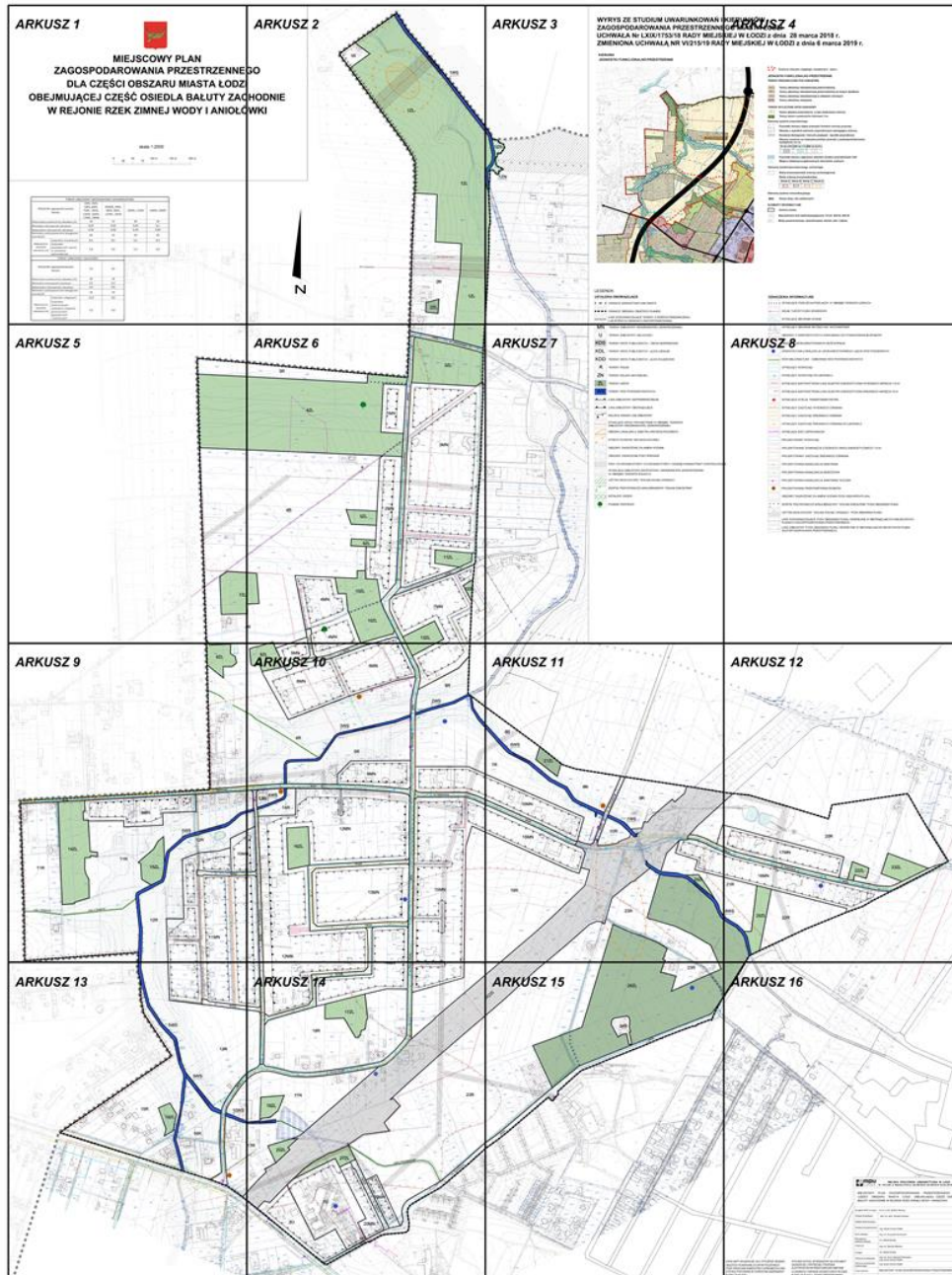
§ 28. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Marcin Gołaszewski

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr IX/315/19
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 8 maja 2019 r.

**RYSUNEK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI
OBSZARU MIASTA ŁODZI, OBEJMUJĄCEJ CZĘŚĆ OSIEDLA BAŁUTY ZACHODNIE
W REJONIE RZEK ZIMNEJ WODY I ANIOŁÓWKI**



ARKUSZ 1

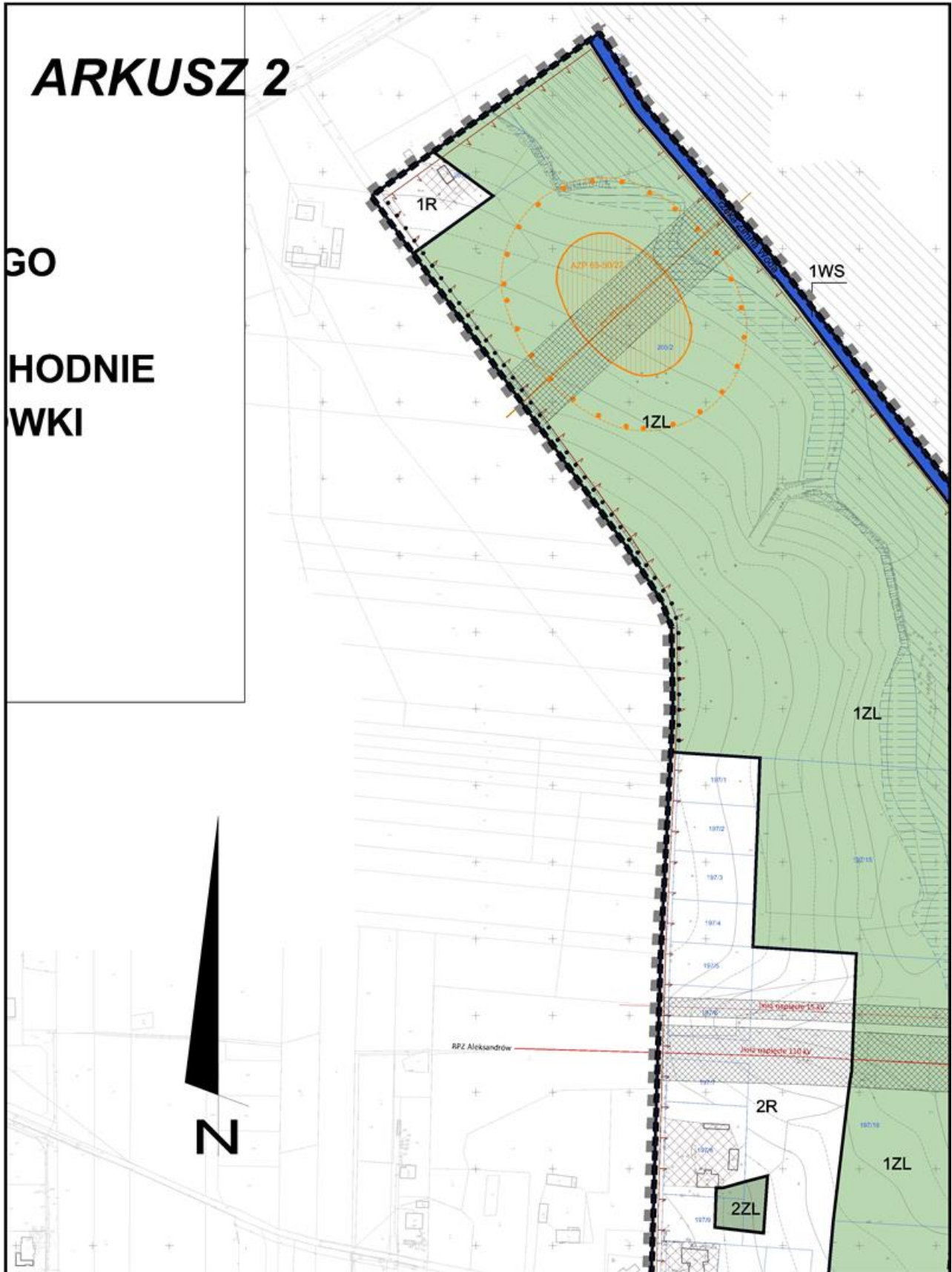
**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNE
DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁÓDZI
OBEJMUJĄCEJ CZĘŚĆ OSIEDLA BAŁUTY ZAC
W REJONIE RZEK ZIMNEJ WODY I ANIOŁÓ**

skala 1:2000



TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ				
Wskaźniki zagospodarowania terenu	1MN, 2MN, 3MN, 6MN, 7MN, 13MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN	4MMN, 5MN, 8MN, 9MN, 12MN, 14MN	10MN, 11MN	19MN, 20MN
Maksymalna powierzchnia zabudowy [%]	20	25	30	30
Minimalna intensywność zabudowy	0,02	0,03	0,04	0,1
Maksymalna intensywność zabudowy	0,30	0,30	0,30	0,40
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	60	55	50	30
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	budynków mieszkalnych	8,5	8,5	8,5
	budynków gospodarczych i garaży w zabudowie jednorodzinnej	5,0	5,0	5,0
TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ				
Wskaźniki zagospodarowania terenu	1U	2U		
Maksymalna powierzchnia zabudowy [%]	30	30		
Minimalna intensywność zabudowy	0,2	0,2		
Maksymalna intensywność zabudowy	0,4	0,6		
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	50	30		
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	budynków usługowych	12,0	9,0	
	budynków towarzyszących zabudowie usługowej - pomocniczych, gospodarczych i technicznych	5,0	5,0	

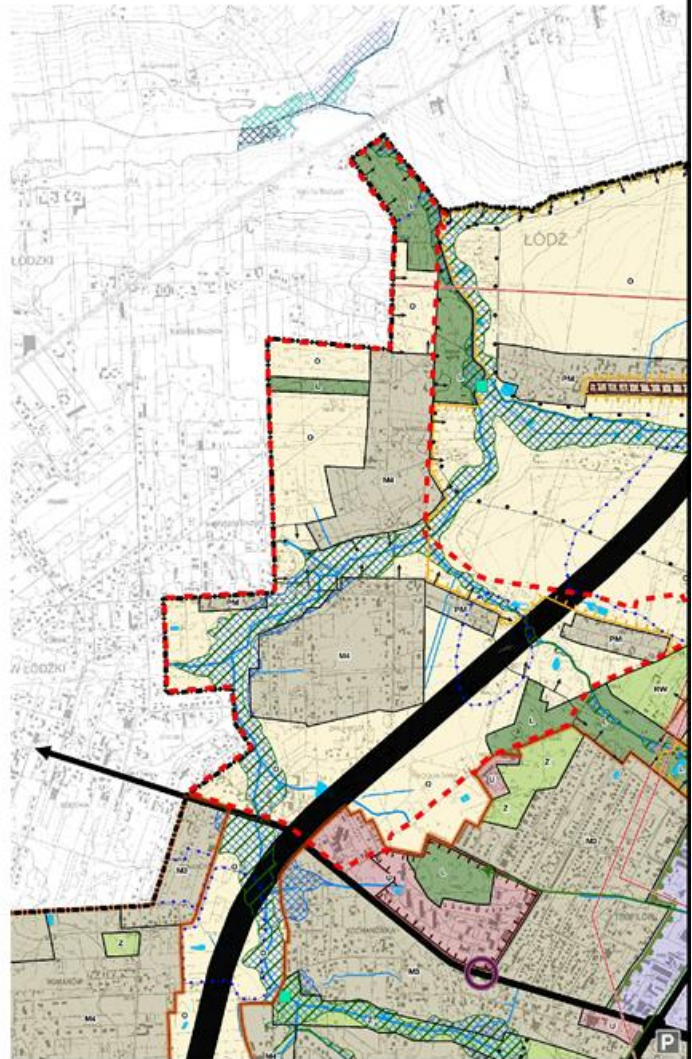
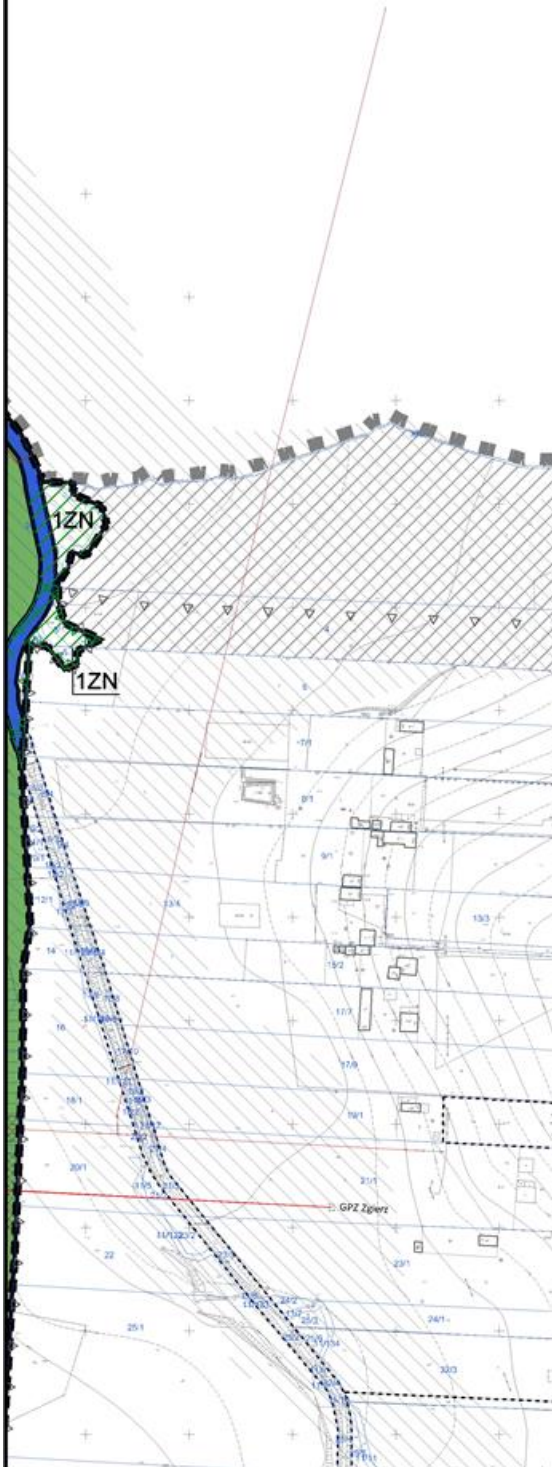




ARKUSZ 3




WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNE UCHWAŁA Nr LXIX/1753/18 RADY MIEJSKIEJ ZMIENIONA UCHWAŁĄ NR VI/215/19 RADY MIEJSKIEJ

KIERUNKI
JEDNOSTKI FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE



LEGENDA:

USTALENIA OBOWIAZUJĄCE

-  GRANICE ADMINISTRACYJNE MIASTA
-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

KIERUNKÓW GO MIASTA ŁÓDZI ARKUSZ 4

KIEJ W ŁÓDZI z dnia 28 marca 2018 r.

Y MIEJSKIEJ W ŁÓDZI z dnia 6 marca 2019 r.



Granica obszaru objętego ustaleniami planu

JEDNOSTKI FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE

TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ

- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na dużych działkach
- Tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych
- Tereny zabudowy usługowej

TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

- Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo
- Tereny lasów o powierzchni minimum 3 ha

Elementy systemu przyrodniczego

- Pozostałe obszary objęte prawnymi formami ochrony przyrody
- Obszary o wysokich walorach przyrodniczych wymagające ochrony
- Korytarze ekologiczne i kierunki powiązań - łączniki przyrodnicze
- Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na:

	10 lat (10%)		100 lat (1%)		500 lat (0,2%)
--	--------------	--	--------------	--	----------------

- Pozostałe obszary zagrożone zalaniem wodami powodziowymi rzek
- Miejsca lokalizacji projektowanych zbiorników wodnych

Elementy dziedzictwa kulturowego, archeologia

- Strefy konserwatorskie ochrony archeologicznej

Strefy ochrony konserwatorskiej:

Strefa A	Strefa B	Strefa C	Strefa K

Elementy systemu komunikacyjnego

- Tereny dróg i ulic publicznych

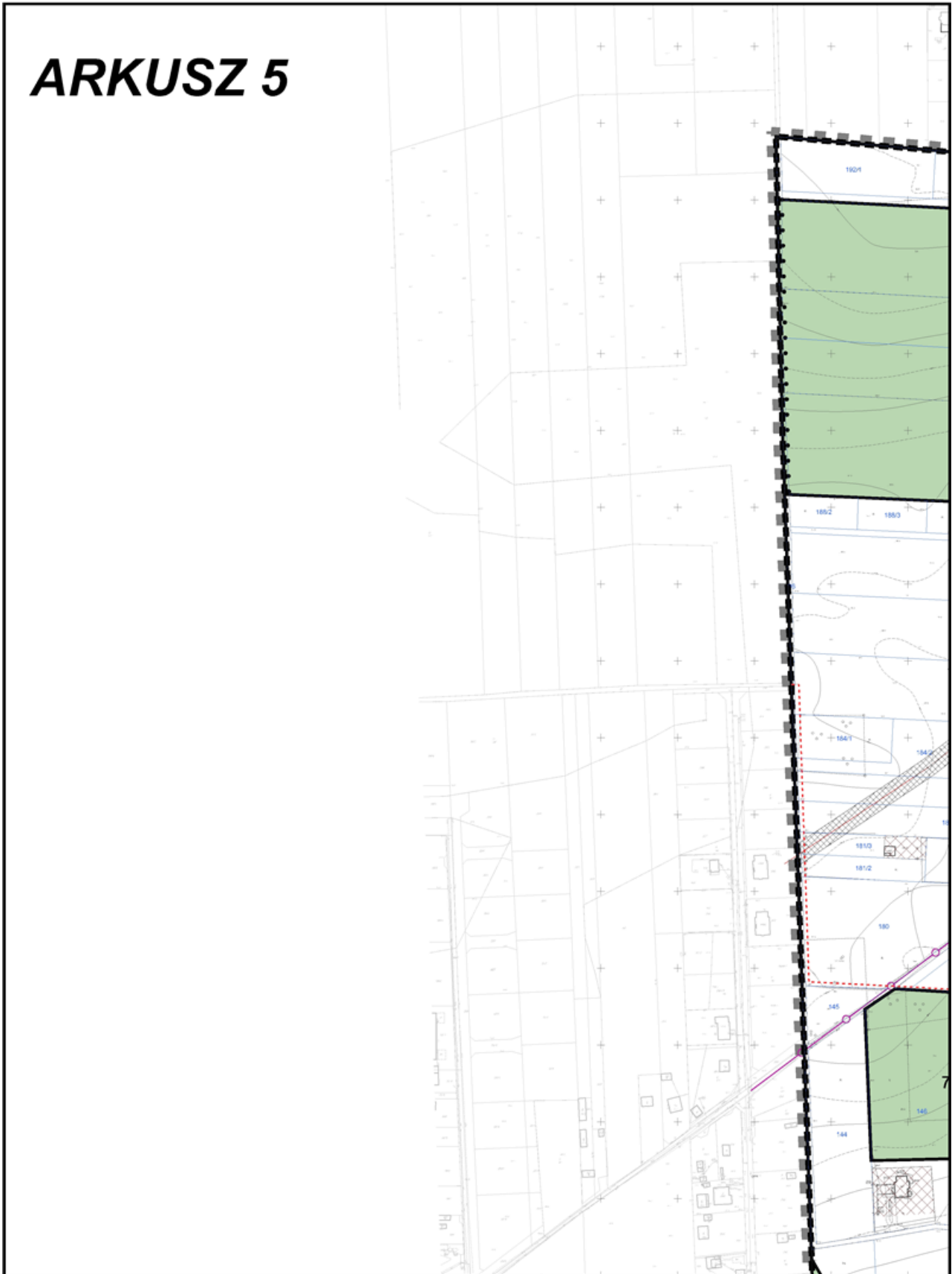
ELEMENTY INFORMACYJNE

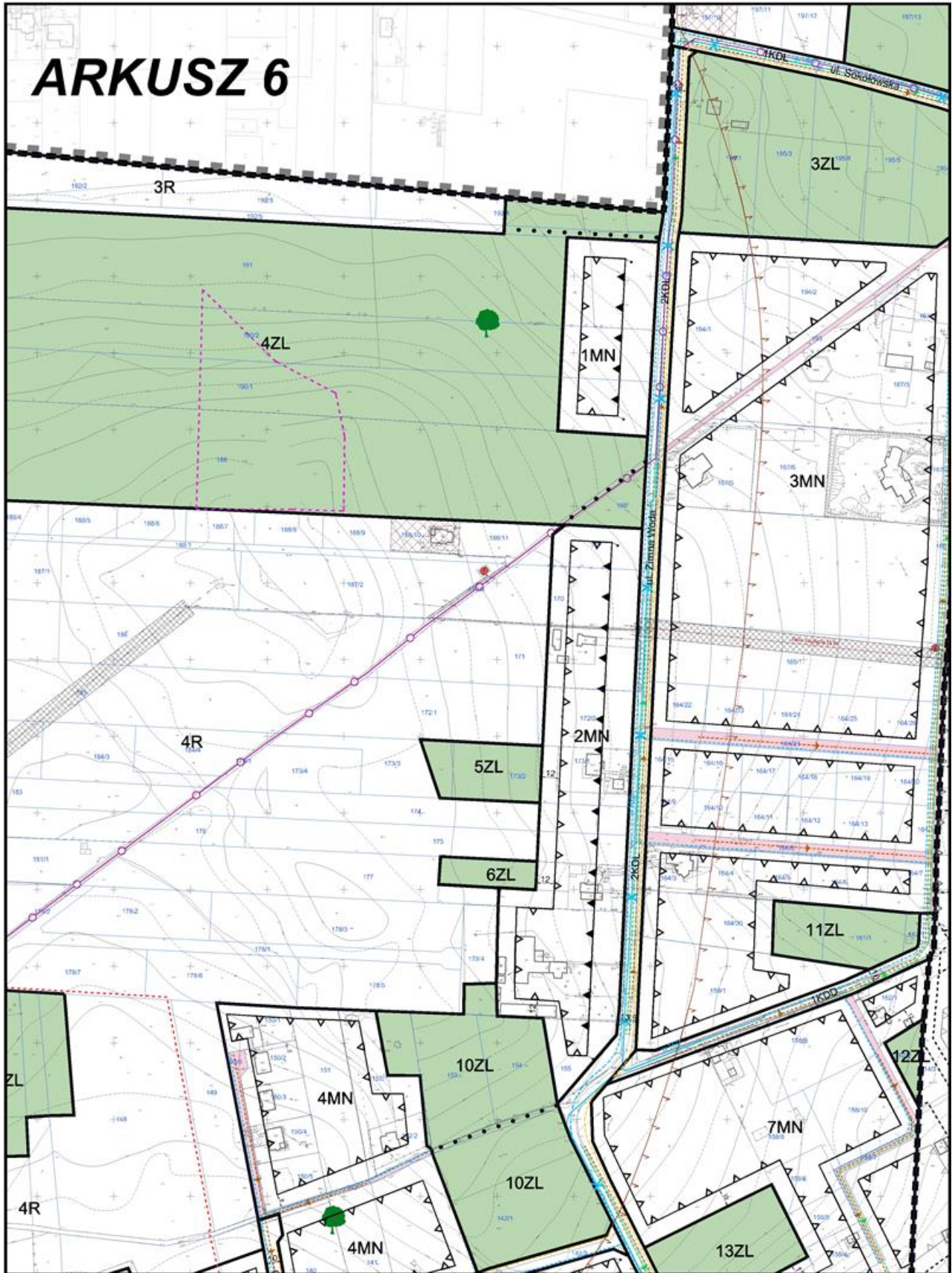
- Granica miasta
- Napowietrzne linie elektroenergetyczne 110 kV, 220 kV, 400 kV
- Wody powierzchniowe, skanalizowane odcinki rzek i cieków

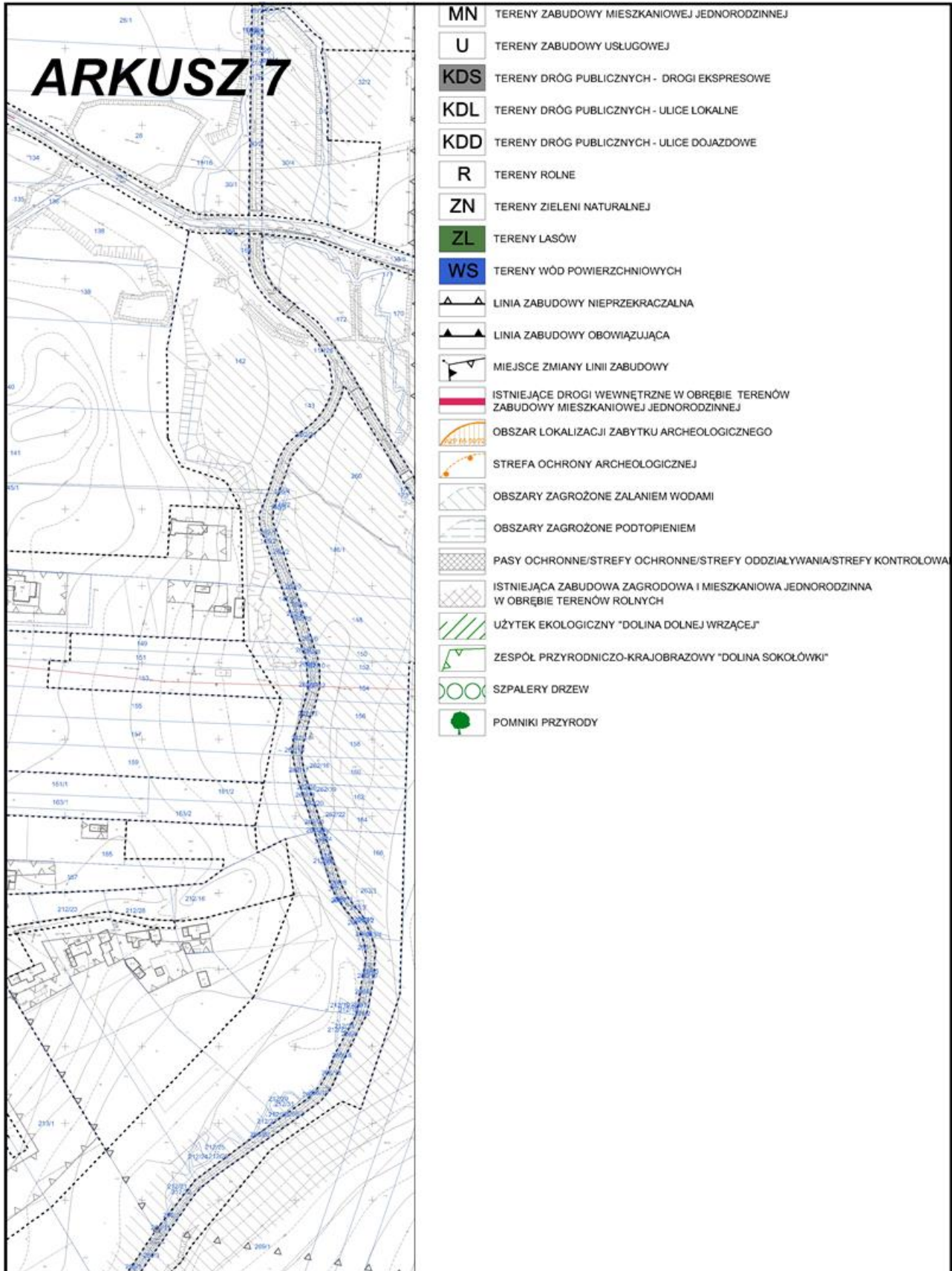
OZNACZENIA INFORMACYJNE

- ISTNIEJĄCE PRZEJŚCIA/PREJAZDY W OBRĘBIE TERENÓW LEŚNYCH
- SZLAK TURYSTYCZNY ROWEROWY
- ISTNIEJĄCE ZBIORNIKI WODNE

ARKUSZ 5

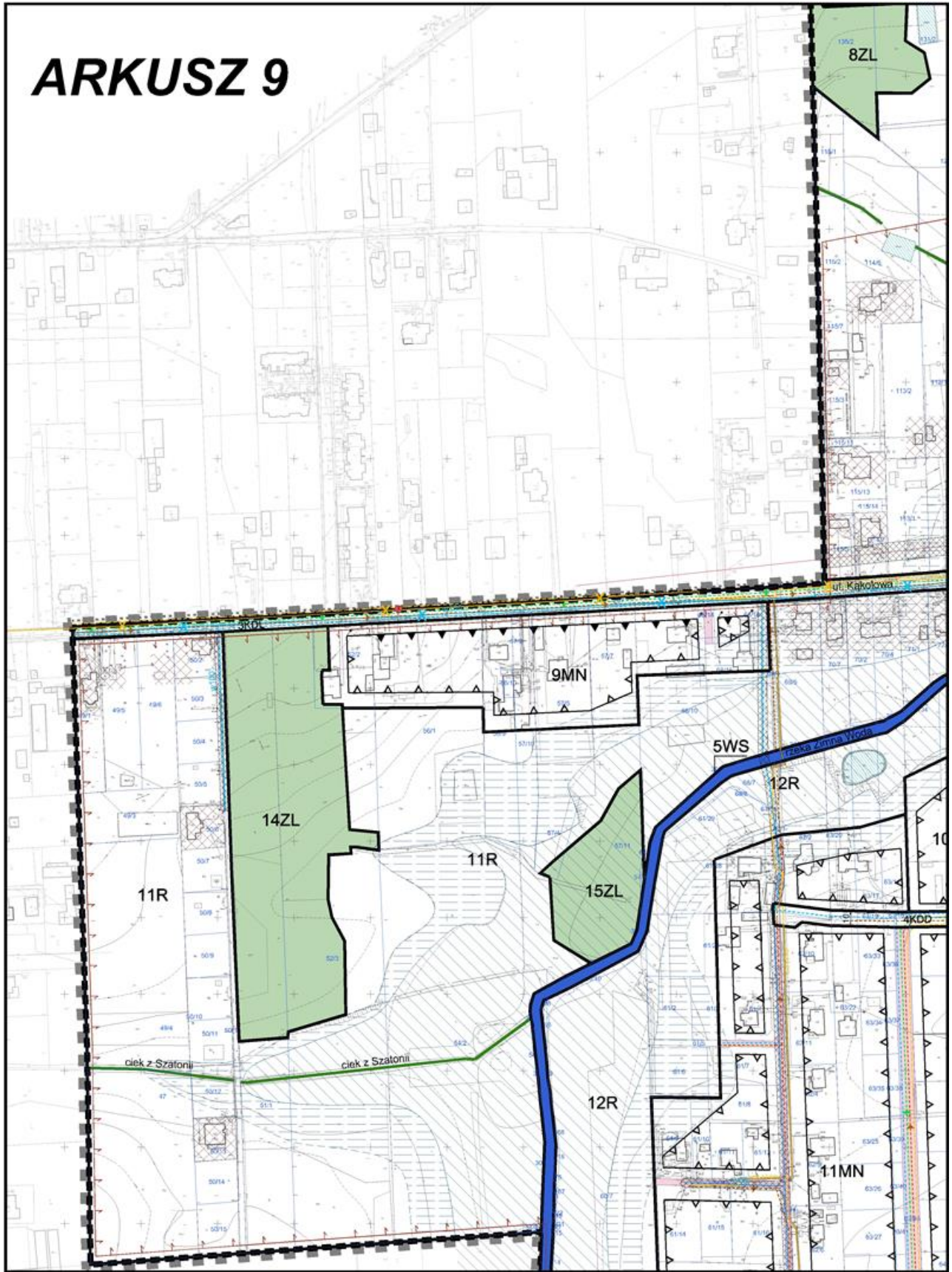


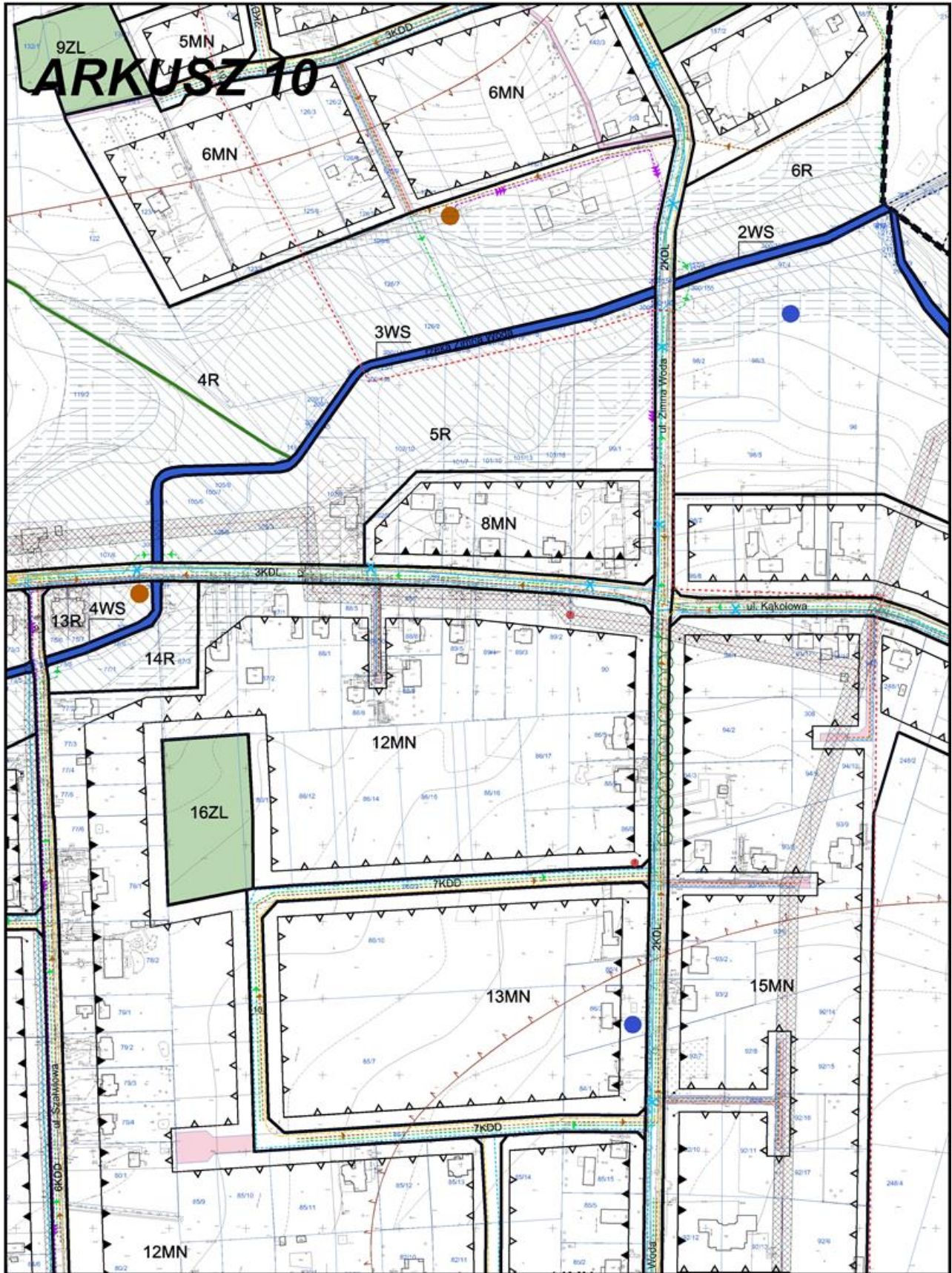


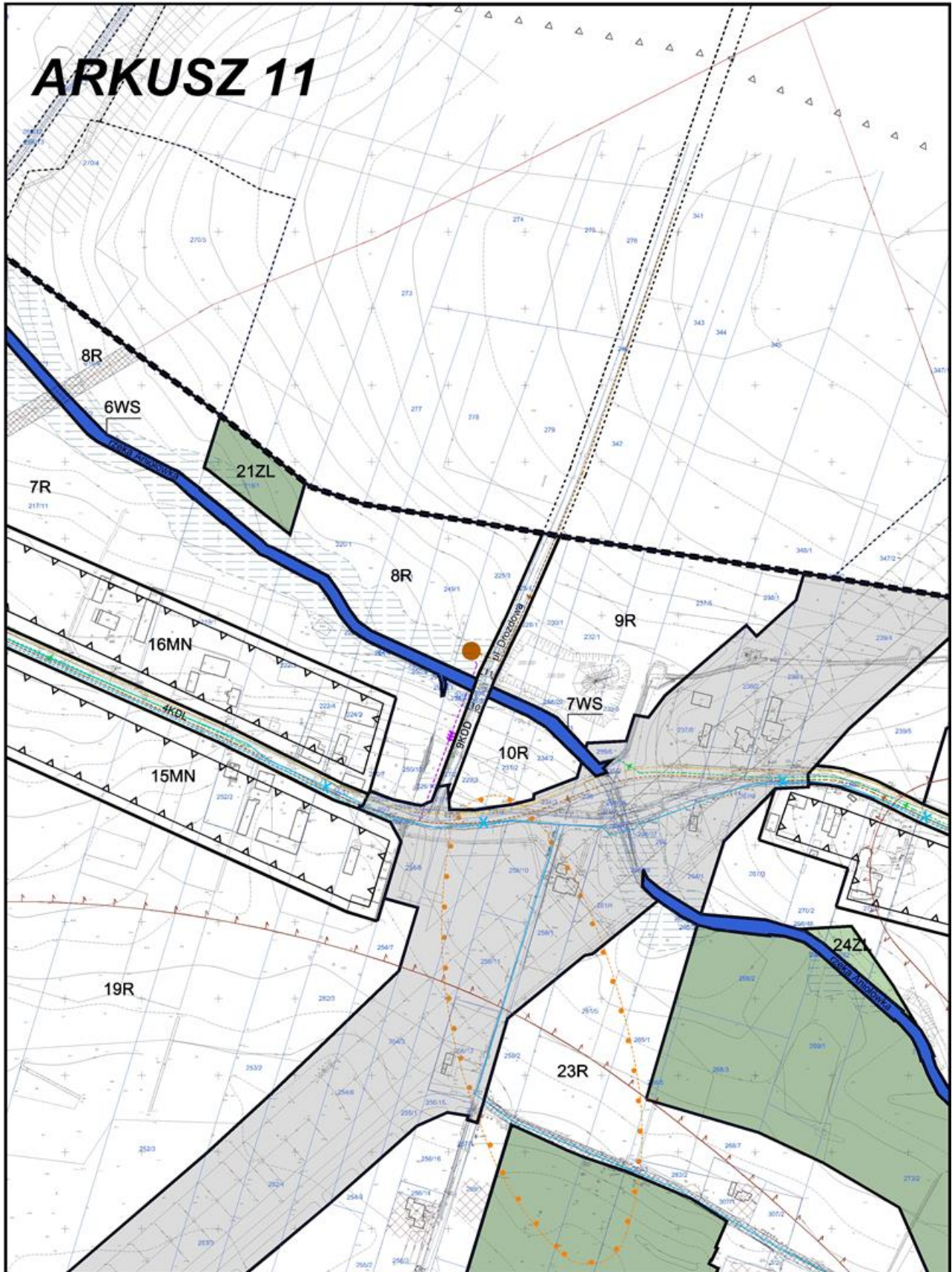


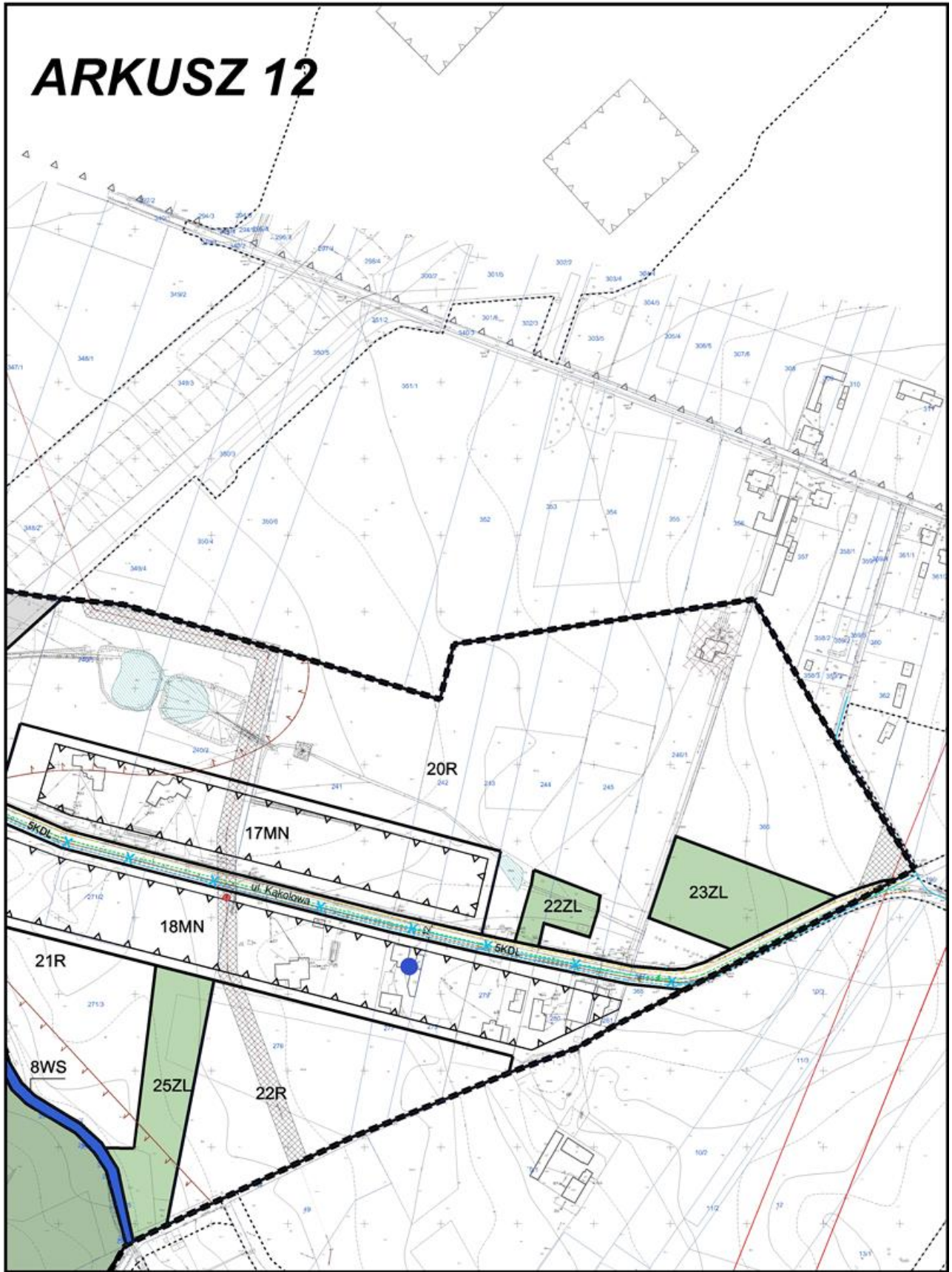
ARKUSZ 8

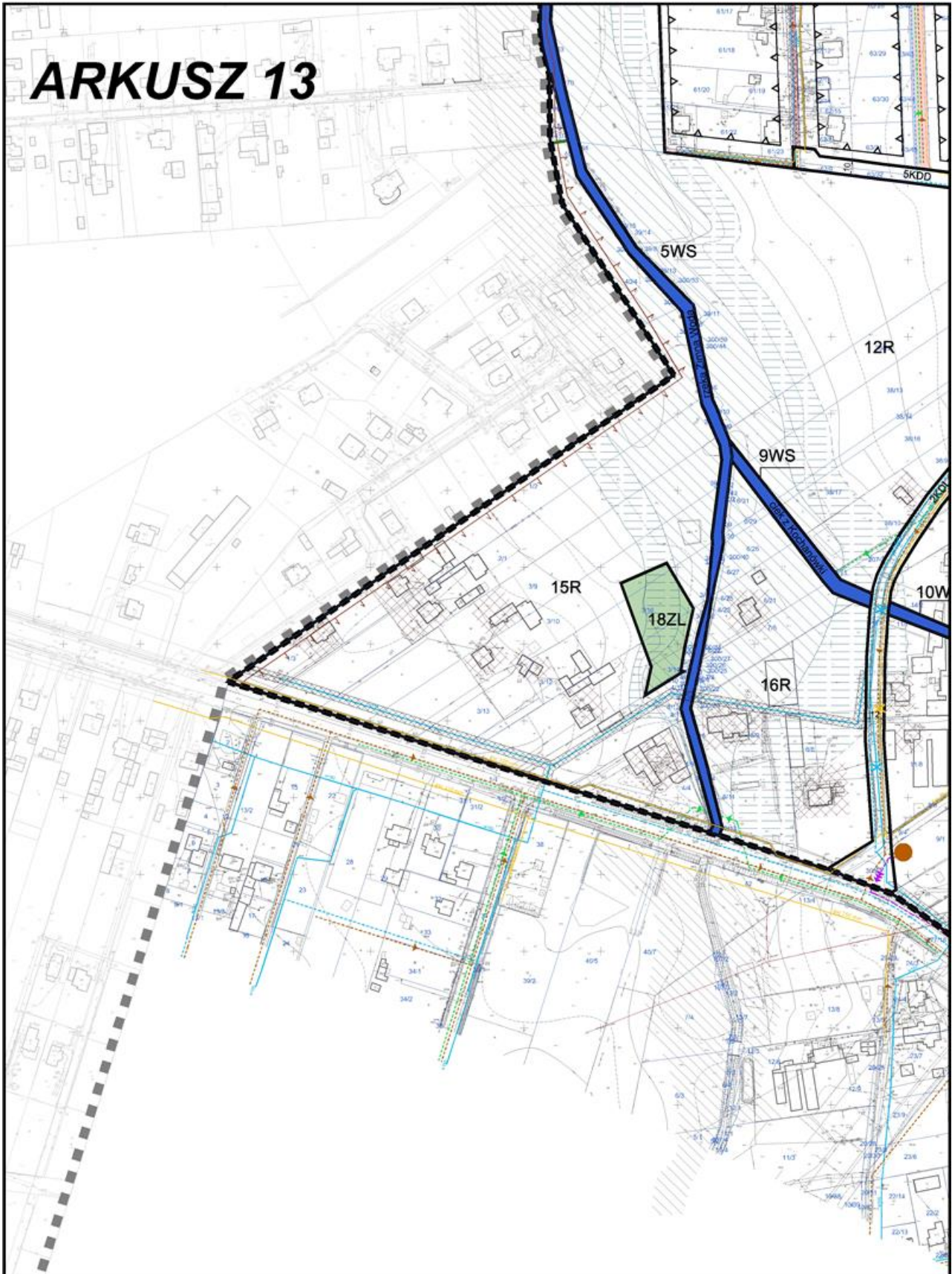
	ISTNIEJĄCY ZBIORNIK RETENCYJNY "KOCHANÓWKA"
	OBSZARY O NIEKORZYSTNYCH WARUNKACH DO POSADOWIENIA BUDYNKÓW
	OBSZARY UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ KOPALIN
	ORIENTACYJNA LOKALIZACJA UDOKUMENTOWANEGO UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH
	RÓW MELIORACYJNY - ODBIORNIK WÓD POWIERZCHNIOWYCH
	ISTNIEJĄCY WODOCIĄG
	ISTNIEJĄCY WODOCIĄG DO LIKWIDACJI
	ISTNIEJĄCA NAWIETRZNA LINIA ELEKTRO-ENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
	ISTNIEJĄCA NAWIETRZNA LINIA ELEKTRO-ENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
	ISTNIEJĄCE STACJE TRANSFORMATOROWE
	ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
	ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
	ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA DO LIKWIDACJI
	ISTNIEJĄCA SIEĆ CIEPŁOWNICZA
	PROJEKTOWANY WODOCIĄG
	PROJEKTOWANE DOMKNĘCIE ŁÓDZKIEGO RINGU ENERGETYCZNEGO 110 kV
	PROJEKTOWANY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
	PROJEKTOWANA KANALIZACJA SANITARNA
	PROJEKTOWANA KANALIZACJA DESZCZOWA
	PROJEKTOWANA KANALIZACJA SANITARNA TŁOCZNA
	PROJEKTOWANA PRZEPOMPOWNIĄ ŚCIEKÓW
	OBSZARY ZAGROŻONE ZALANIEM WODAMI POZA OBSZAREM PLANU
	ZESPÓŁ PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWY "DOLINA SOKOŁÓWKI" POZA OBSZAREM PLANU
	UŻYTEK EKOLOGICZNY "DOLINA DOLNEJ WRZĄCEJ" POZA OBSZAREM PLANU
	LINIE RÓZGRANICZAJĄCE POZA OBSZAREM PLANU OKREŚLONE W OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
	LINIE ZABUDOWY POZA OBSZAREM PLANU OKREŚLONE W OBOWIĄZUJĄCYM MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

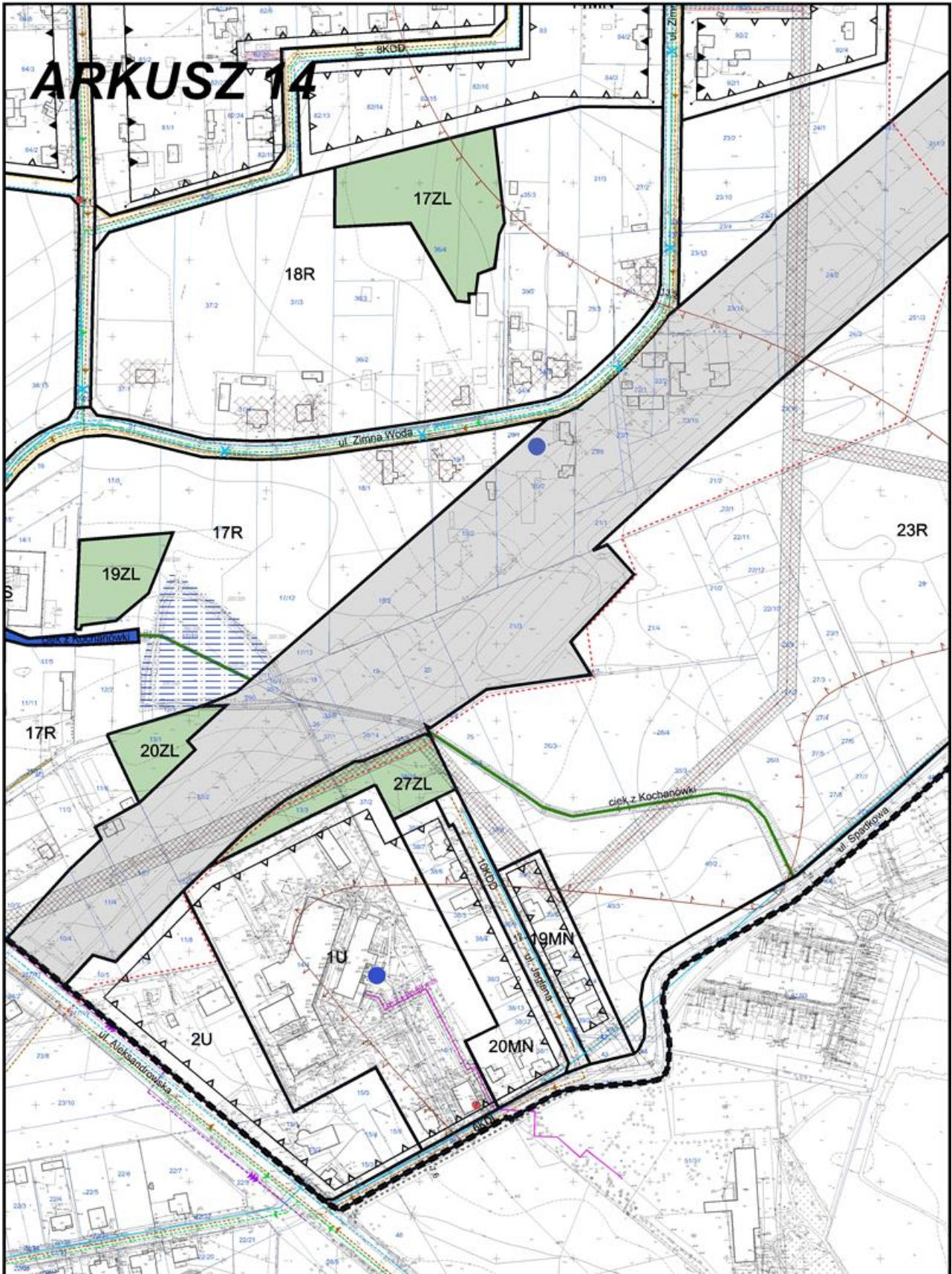


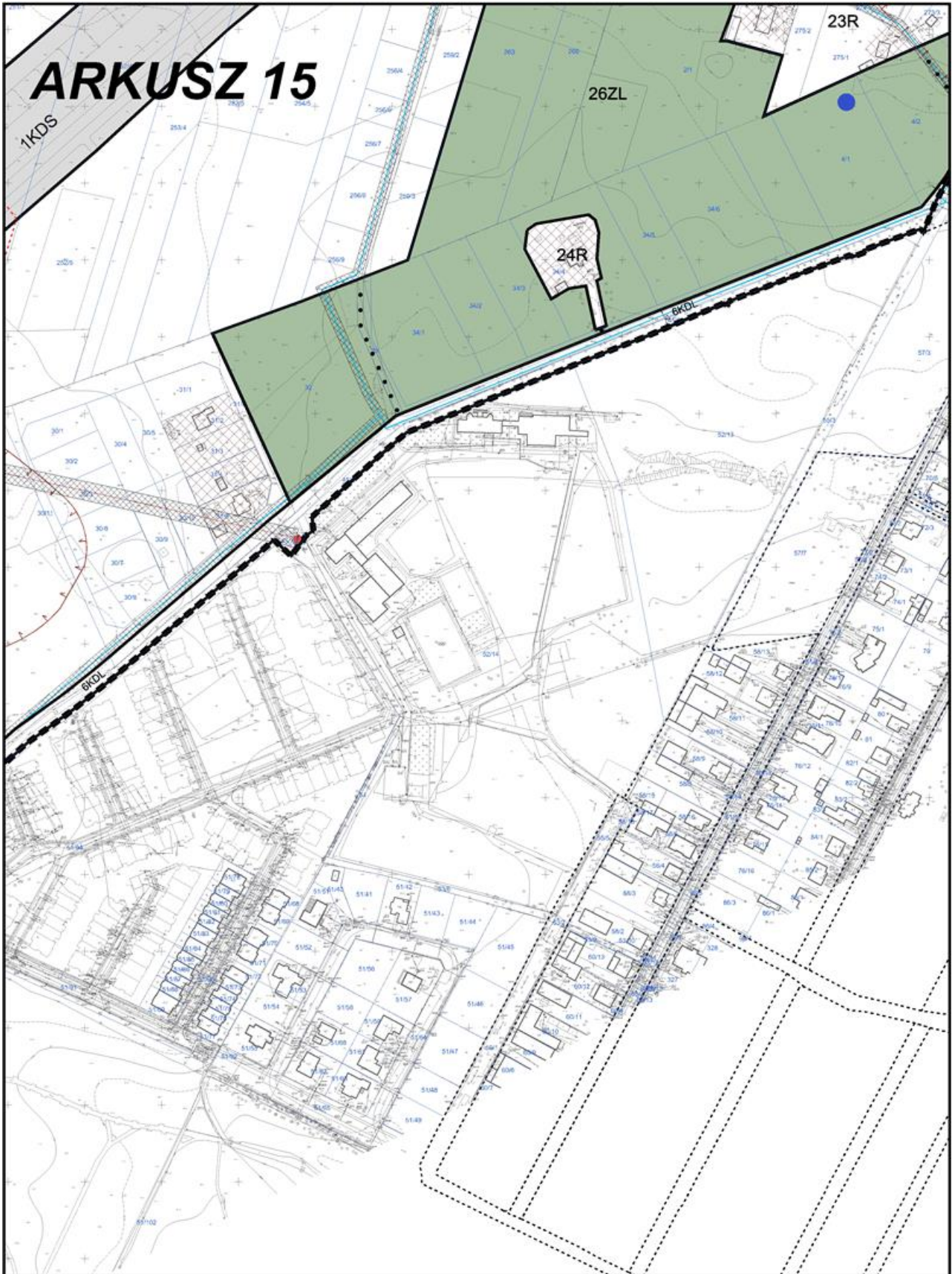


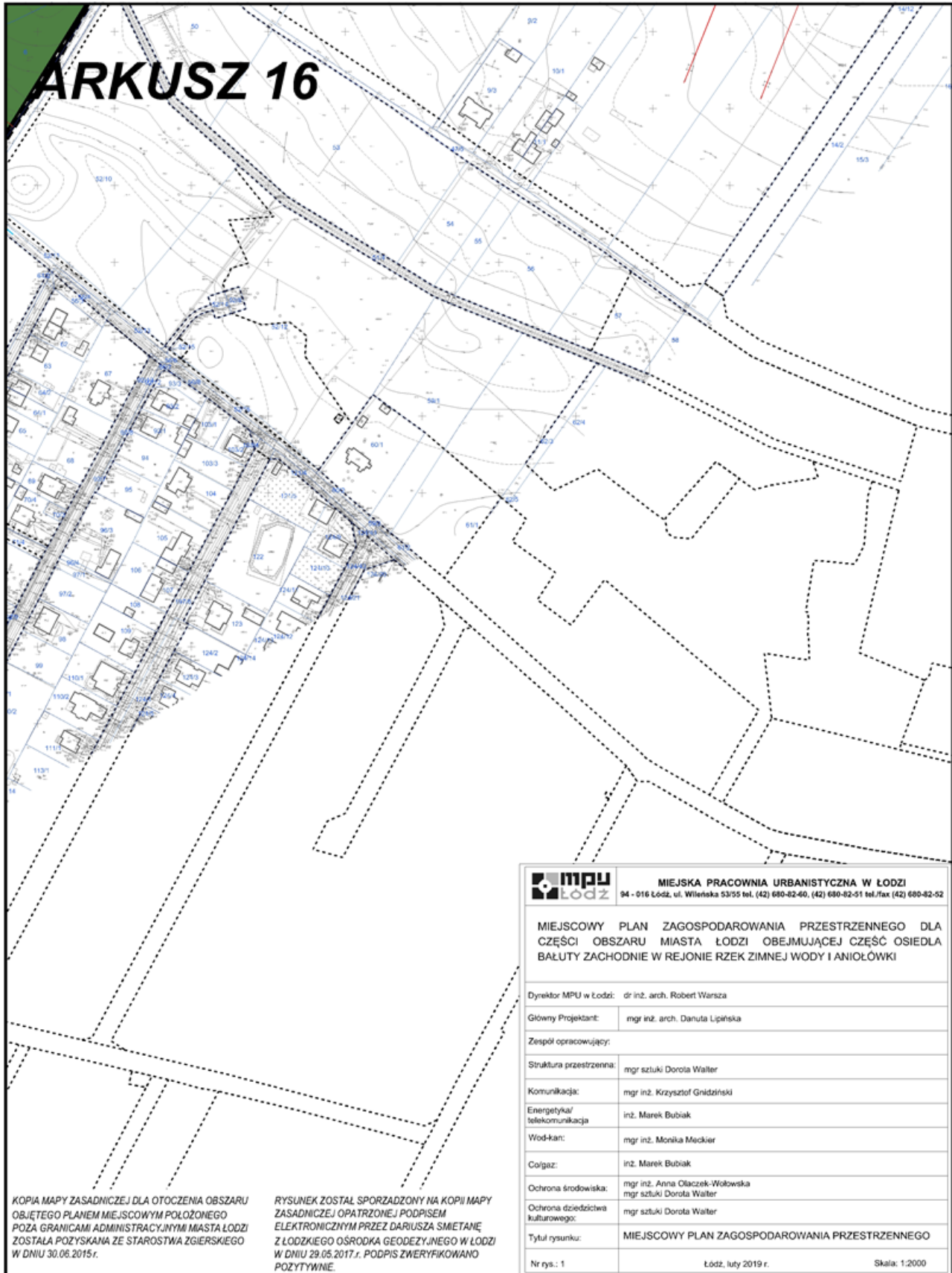






































LEGENDA:**USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE**

	GRANICE ADMINISTRACYJNE MIASTA
	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGI EKSPRESOWE
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE LOKALNE
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE DOJAZDOWE
	TERENY ROLNE
	TERENY ZIELENI NATURALNEJ
	TERENY LASÓW
	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
	LINIA ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNA
	LINIA ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCA
	MIEJSCE ZMIANY LINII ZABUDOWY
	ISTNIEJĄCE DROGI WEWNĘTRZNE W OBRĘBIE TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	OBSZAR LOKALIZACJI ZABYTKU ARCHEOLOGICZNEGO
	STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
	OBSZARY ZAGROŻONE ZALANIEM WODAMI
	OBSZARY ZAGROŻONE PODTOPIENIEM
	PASY OCHRONNE/STREFY OCHRONNE/STREFY ODDZIAŁYWANIA/STREFY KONTROLOWANE
	ISTNIEJĄCA ZABUDOWA ZAGRODOWA I MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA W OBRĘBIE TERENÓW ROLNYCH
	UŻYTEK EKOLOGICZNY "DOLINA DOLNEJ WRZĄCEJ"
	ZESPÓŁ PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWY "DOLINA SOKOŁÓWKI"
	SZPALERY DRZEW
	POMNIKI PRZYRODY

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	ISTNIEJĄCE PRZEJŚCIA/PRZEJAZDY W OBRĘBIE TERENÓW LEŚNYCH
	SZLAK TURYSTYCZNY ROWEROWY
	ISTNIEJĄCE ZBIORNIKI WODNE
	ISTNIEJĄCY ZBIORNIK RETENCYJNY "KOCHANÓWKA"
	OBSZARY O NIEKORZYSTNYCH WARUNKACH DO POSADOWIENIA BUDYNKÓW
	OBSZARY UDOKUMENTOWANYCH ZŁOŻ KOPALIN
	ORIENTACYJNA LOKALIZACJA UDOKUMENTOWANEGO UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH
	RÓW MELIORACYJNY - ODBIORNIK WÓD POWIERZCHNIOWYCH
	ISTNIEJĄCY WODOCIĄG
	ISTNIEJĄCY WODOCIĄG DO LIKWIDACJI
	ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTRO-ENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
	ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTRO-ENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
	ISTNIEJĄCE STACJE TRANSFORMATOROWE
	ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
	ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
	ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA DO LIKWIDACJI
	ISTNIEJĄCA SIEĆ CIEPŁOWNICZA
	PROJEKTOWANY WODOCIĄG
	PROJEKTOWANE DOMKNIĘCIE ŁÓDZKIEGO RINGU ENERGETYCZNEGO 110 kV
	PROJEKTOWANY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
	PROJEKTOWANA KANALIZACJA SANITARNA
	PROJEKTOWANA KANALIZACJA DESZCZOWA
	PROJEKTOWANA KANALIZACJA SANITARNA TŁOCZNA
	PROJEKTOWANA PRZEPOMPOWNIĄ ŚCIEKÓW
	OBSZARY ZAGROŻONE ZALANIEM WODAMI POZA OBSZAREM PLANU
	ZESPÓŁ PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWY "DOLINA SOKOŁÓWKI" POZA OBSZAREM PLANU
	UŻYTEK EKOLOGICZNY "DOLINA DOLNEJ WRZĄCEJ" POZA OBSZAREM PLANU
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE POZA OBSZAREM PLANU OKREŚLONE W OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
	LINIE ZABUDOWY POZA OBSZAREM PLANU OKREŚLONE W OBOWIĄZUJĄCYM MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr IX/315/19
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 8 maja 2019 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI
OBEJMUJĄCEJ CZĘŚĆ OSIEDLA BAŁUTY ZACHODNIE W REJONIE RZEK ZIMNEJ WODY
I ANIOŁÓWKI**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej część osiedla Bałuty Zachodnie w rejonie rzek Zimnej Wody i Aniołówki został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 11 grudnia 2018 r. do 14 stycznia 2019 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 28 stycznia 2019 r. wpłynęło 27 uwag. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 581/VIII/19 z dnia 18 lutego 2019 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 27 grudnia 2018 r.
- dotyczy działek o nr ewid. nr 32/1 i 29/3 w obrębie B-56,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu część działek została przeznaczona na teren rolny (18R) i część na teren drogi publicznej (2KDL).

Pan S. Z. w uwadze:

wnosi o możliwość rozbudowy budynku mieszkalnego i budynku gospodarczego na działce o nr ewid. 32/1 oraz o możliwość budowy budynku gospodarczego, garażu związanego z rolnictwem na działce o nr ewidencyjnym 29/3.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Wymieniona w treści uwagi działka o nr ewid. 32/1 stanowi użytek rolno-budowlany, a działka o nr ewid. 29/3 użytek rolny. Działki te są położone w bezpośrednim styku z korytarzem przyszłej uciążliwej arterii komunikacyjnej - drogi ekspresowej S-14. Położenie działek w strefie oddziaływania drogi ekspresowej stanowi istotną barierę dla rozwoju funkcji mieszkaniowych w tym rejonie. Na działce o nr ewid. 32/1 znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny i budynek gospodarczy, na działce o nr ewid. 29/3 zabudowa nie występuje. Znaczną część działek zajmują użytki rolne. 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 na działce o nr ewid. 32/1. Ponieważ 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, działki wskazane w treści uwagi znalazły się w obrębie terenów rolnych, oznaczonych symbolem 18R.

Po wnikliwym przeanalizowaniu treści złożonej uwagi oraz występujących uwarunkowań lokalizacyjnych stwierdzić należy, że możliwa jest, na warunkach określonych w § 22 projektu planu, rozbudowa położonego na działce nr 32/1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego, natomiast funkcja gospodarczo-garażowa związana z rolnictwem może być realizowana w formie rozbudowy istniejącego budynku gospodarczego, w ramach uzupełnienia istniejącej zagrody. Projekt planu nie uzależnia kształtu zagrody od granic

działki ewidencyjnej gruntu, lecz od faktycznego jej występowania. Celem ww. regulacji było stworzenie warunków dla prawidłowego funkcjonowania istniejących na terenach rolnych gospodarstw, co pozostaje w zgodności z zapisami Studium, nie zaś wyznaczanie nowych terenów budowlanych, co z ustaleniami studium byłoby niezgodne.

Uwaga nr 2

- wpłynęła 7 stycznia 2019 r.,
- dotyczy działki o nr ewid. nr 23/2 w obrębie B-56,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, część działki została przeznaczona na teren rolny (19R) i część na teren drogi publicznej (2KDL).

Pan W. P. w uwadze:

wnosi o włączenie działki o nr ewid. 23/2 lub jej części do terenu 15MN przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową.

Treść uwagi wnioskodawca uzasadnia w następujący sposób cyt:

„Działkę nabyłem w latach 90-tych z przeznaczeniem pod budowę domu jednorodzinnego, pozwalają na to wówczas obowiązujące przepisy.

W projektowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego moja działka ma się znajdować na terenie rolnym, gdzie nie jest planowana nowa zabudowa mieszkaniowa. Koliduje to z moimi planami, ponieważ zamierzam na tej działce w najbliższym czasie wybudować dom. Wystąpiłem o warunki zabudowy.

Moja działka od strony północnej bezpośrednio graniczy z jednostką urbanistyczną 15MN - przeznaczoną pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Działka posiada wjazd z ul. Zimna Woda, która jest głównym ciągiem komunikacyjnym, co powinno kwalifikować moją działkę pod zabudowę mieszkaniową. Chcę korzystać z infrastruktury technicznej, którą już dziś oferuje miasto - sieć wodociągowa. Nadmieniam, że zarówno wielkość działki (2500 m²) jak i rodzaj występującej tam gleby (V klasa - gleby mało żyzne, słabo urodzajne, ubogie w substancje organiczne) nie pozwalają na efektywne wykorzystanie tego terenu w celach rolniczych. Przy braku możliwości zabudowy teren ten straci dużo na wartości.

Wnoszę, więc o przyłączenie mojej działki lub jej części do terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową - do jednostki urbanistycznej 15MN. Umożliwi mi to wybudowanie domu na mojej działce. Akceptuję utrudnienia, jakie mogą wyniknąć z faktu planowanej w pobliżu drogi ekspresowej S14.”

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 obejmującej część osiedla Bałuty Zachodnie w rejonie rzek Zimnej Wody i Aniołówki. 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 60%,
- realizację priorytetowych zadań publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, do których należy droga ekspresowa S-14 stanowiąca 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 rzek Zimna Woda i Aniołówka oraz występowanie systemów melioracyjnych wykluczających lokalizację zabudowy,
- występowanie większych skupisk leśnych tworzących wraz z arealami łąk i pól system przyrodniczy o znacznych walorach krajobrazowych.

Wymieniona w treści uwagi działka o nr ewid. 23/2 stanowi użytek rolny. Działka ta jest położona w bezpośrednim sąsiedztwie wyznaczonego korytarza przyszłej uciążliwej arterii komunikacyjnej - drogi ekspresowej S-14, poza istniejącymi, wykształconymi strukturami osiedlowymi w mieście i jest niezabudowana. Działka ta pełni funkcję naturalnego bufora przestrzennego pomiędzy funkcjami wzajemnie kolizyjnymi – komunikacyjną i mieszkaniową. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi działka 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 nie występują na działce o nr ewid. 23/2. Obowiązujące Studium dopuszcza uściślenie wyznaczonych granic jednostek funkcjonalno-przestrzennych jedynie w sytuacji, gdy istnieją indywidualne przesłanki projektowe potwierdzające zasadność dopełnienia istniejących struktur kompozycyjno-przestrzennych.

Po wnikliwym przeanalizowaniu treści złożonej uwagi oraz występujących uwarunkowań lokalizacyjnych, nie znaleziono uzasadnienia do wyznaczenia terenów budowlanych na działce o nr ewid. 23/2, 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 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 rolnicze.

Uwaga nr 3

- wpłynęła 7 stycznia 2019 r.,
- dotyczy działki o nr ewid. nr 31/3 w obrębie B-56,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, część działki została przeznaczona na teren rolny (18R) i część na teren drogi publicznej (2KDL).

Pan W. P. w uwadze:

wnosi o włączenie działki o nr ewid. 31/3 do terenu 14MN przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową.

Treść uwagi wnioskodawca uzasadnia w następujący sposób cyt:

„Działkę nabyłem w latach 90-tych z przeznaczeniem pod budowę domu jednorodzinnego, pozwalają na to obowiązujące wówczas przepisy. Działka posiada służebność gruntową o szerokości 6 m, która przebiega przez działkę 27/2 od strony północnej. Umożliwia to swobodny dojazd do ul. Zimna Woda. Moja działka w projektowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego znajduje się w obrębie jednostki urbanistycznej 18R, jako teren rolny z brakiem możliwości budowy domu. Z faktem tym nie mogę się zgodzić ponieważ na tej działce moja córka planuje budowę domu, chciałaby również korzystać z istniejącej tam infrastruktury technicznej - sieć wodociągowa.

Nadmieniam, iż obszar 18R graniczy z terenem zabudowanym i przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w projektowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego o oznaczeniach 12MN i 14MN.

Na obszarze jednostki urbanistycznej 18R znajdują się działki już dzisiaj w większości zabudowane, przylegające bezpośrednio do ul. Zimna Woda, która jest głównym ciągiem komunikacyjnym, ma charakter drogi lokalnej, przy którym powinna być możliwość budowy nowych domów jednorodzinnych. Tak, jak jest to w przypadku ul. Kąkolowej, wzdłuż której jest planowana jednostka urbanistyczna (15MN) o szer. ok. 50 - 60 m, która od strony wschodniej przylega do planowanej drogi S 14.

Nadmieniam, że zarówno wielkość działki (2000 m²) jak i rodzaj występującej tam gleby (V klasa - gleby mało żyzne, słabo urodzajne, ubogie w substancje organiczne) nie pozwalają na efektywne wykorzystanie tego terenu w celach rolniczych. Przy braku możliwości zabudowy teren ten straci dużo na wartości.”

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 obejmującej część osiedla

Bałuty Zachodnie w rejonie rzek Zimnej Wody i Aniołówki. 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 60%,
- realizację priorytetowych zadań publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, do których należy droga ekspresowa S-14 stanowiąca 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 rzek Zimna Woda i Aniołówka oraz występowanie systemów melioracyjnych wykluczających lokalizację zabudowy,
- występowanie większych skupisk leśnych tworzących wraz z arealami łąk i pól system przyrodniczy o znacznych walorach krajobrazowych.

Wymieniona w treści uwagi działka o nr ewid. 31/3 stanowi użytek rolny. Działka ta jest położona w bliskim sąsiedztwie wyznaczonego korytarza przyszłej uciążliwej arterii komunikacyjnej - drogi ekspresowej S-14, poza istniejącymi, wykształconymi strukturami osiedlowymi w mieście i jest niezabudowana. Działka ta pełni funkcję naturalnego bufora przestrzennego pomiędzy funkcjami wzajemnie kolizyjnymi – komunikacyjną i mieszkaniową. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi działka zlokalizowana jest 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 nie występują na działce o nr ewid. 31/3. Obowiązujące Studium dopuszcza uściślenie wyznaczonych granic jednostek funkcjonalno- przestrzennych jedynie w sytuacji, gdy istnieją indywidualne przesłanki projektowe potwierdzające zasadność dopełnienia istniejących struktur kompozycyjno-przestrzennych.

Po wnikliwym przeanalizowaniu treści złożonej uwagi oraz występujących uwarunkowań lokalizacyjnych, nie znaleziono uzasadnienia do wyznaczenia terenów budowlanych na działce o nr ewid. 31/3, 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 niewprowadzania w bezpośrednim sąsiedztwie nowych funkcji wzajemnie się wykluczających. Z tych powodów nie tylko działki wymienione w treści uwagi, ale również 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 rolnicze.

Uwaga nr 4

- wpłynęła 10 stycznia 2019 r.,
- dotyczy działki o nr ewid. nr 98/5 w obrębie B-56,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, część działki została przeznaczona na teren rolny (7R), część na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (16MN) i część na tereny dróg publicznych (2KDL i 4 KDL).

Pan B. W. w uwadze:

wnosi o wprowadzenie terenu 16MN na części działki 98/5 zgodnie z załączonym do uwagi rysunkiem.

Treść uwagi wnioskodawca uzasadnia w następujący sposób cyt:

„...chciałbym podzielić swoją działkę tak, aby jej fragment (o którego poszerzenie wnoszę we wniosku) móc przekazać swoim dzieciom, aby mogły się tam pobudować. Bez powyższej zmiany jest to niemożliwe. W mojej opinii zmiana ta nie wpływa na cały obraz planu zagospodarowania przestrzennego – wręcz jest kosmetyczną, a dla mnie jest niesamowicie ważną.”

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 między innymi 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 obejmującej część osiedla Bałuty Zachodnie w rejonie rzek Zimnej Wody i Aniołówki. 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 60%,

- 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 rzek Zimna Woda i Aniołówka oraz występowanie systemów melioracyjnych wykluczających lokalizację zabudowy,
- występowanie większych skupisk leśnych tworzących wraz z arealami łąk i pól system przyrodniczy o znacznych walorach krajobrazowych.

Wymieniona w treści uwagi działka o nr ewid. 98/5 stanowi użytek rolno–budowlany. Część działki przylegająca do ulicy Kąkolowej zabudowana jest budynkiem mieszkaniowym jednorodzinny oraz budynkami gospodarczymi, położonymi w ciągu istniejącej zabudowy przyulicznej jednorodzinnej i zagrodowej. Pozostała część działki to grunty użytkowane rolniczo. Działka położona jest w sąsiedztwie ujścia rzeki Aniołówki do rzeki Zimna Woda. W projekcie planu część działki nr 98/5, od strony ulicy Kąkolowej przeznaczona została pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oznaczoną na rysunku projektu planu symbolem 16MN, pozostała część pod tereny rolne oznaczone na rysunku projektu planu symbolem 7R. Grunty, które według projektu planu położone są w obrębie terenu 7R, pełnią funkcję istotną dla środowiska, jako element systemu ekologicznego o znaczeniu ogólnomiejskim. 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 granicach istniejącego zainwestowania.

Ponieważ plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium, wyznaczone w projekcie planu granice pomiędzy terenami budowlanymi i terenami rolnymi winny odpowiadać zasięgowi jednostek funkcjonalno-przestrzennych określonych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Doprecyzowanie wyznaczonych w Studium granic wyżej wymienionych jednostek w projekcie planu miejscowego winno wynikać wyłącznie z dopełnienia istniejących struktur kompozycyjno-przestrzennych, w granicach uzasadnionych istniejącym zainwestowaniem.

Po wnikliwym przeanalizowaniu treści złożonej uwagi oraz występujących uwarunkowań lokalizacyjnych, nie znaleziono podstaw do wyznaczenia dodatkowych terenów budowlanych na części działki 98/5 wskazanej w uwadze, ani zmiany ustalonych w projekcie planu wskaźników i parametrów dotyczących kształtowania zabudowy.

Należy zauważyć, że wyznaczony w projekcie planu wzdłuż ulicy Kąkolowej teren oznaczony symbolem 16MN pod zabudowę mieszkaniową posiada znaczne rezerwy budowlane wynoszące około 60%, w ramach których winna uzupełniać się zabudowa w pierwszej kolejności. Granica pomiędzy terenami budowlanymi i terenami rolnymi została wyznaczona w projekcie planu w zgodzie z ustaleniami Studium, w którym tereny rolne położone wzdłuż rzek Zimnej Wody i Aniołówki, o dużym potencjale przyrodniczo-krajobrazowym oraz pełniące rolę korytarza ekologicznego istotną w procesie przewietrzania Miasta, uznane zostały za niewskazane do zabudowy.

Określone w projekcie planu parametry zabudowy dotyczące wysokości obiektów budowlanych i formy dachów oraz wskaźniki dotyczące intensywności, powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej zostały określone w oparciu o analizę stanu faktycznego, w tym dominującego charakteru zabudowy istniejącej na terenie osiedla, gdzie zabudowa zagrodowa miesza się z zabudową jednorodziną i której uzupełnienia winny stanowić harmonijnie dopełnienie.

Uwaga nr 5

- wpłynęła 10 stycznia 2019 r.,
- dotyczy działki o nr ewid. nr 167/7 w obrębie B-56,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka została przeznaczona na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (3MN).

Pan T. Ch. w uwadze:

wnosi o zmianę ustalonych w projekcie planu parametrów kształtowania zabudowy w obrębie terenu 3MN:

- zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 9 m,
- zmianę kąta nachylenia połaci dachowych: od 25° do 40°.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Wymieniona w treści uwagi działka o nr ewid. 167/7 stanowi użytek budowlany, który w projekcie planu przeznaczony został pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku projektu planu symbolem 3MN. Na wyżej wymienionej działce znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny o charakterze rezydencjonalnym. W obrębie terenu 3MN zlokalizowane są cztery budynki jednorodzinne o różniących się między sobą kątach nachylenia połaci dachowych, różnych powierzchniach zabudowy i wysokościach. Celem planu miejscowego jest kształtowanie nowej zabudowy w sposób zapewniający zachowanie ładu przestrzennego między innymi poprzez wprowadzenie wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy sprzyjających realizacji tego celu. Z tego powodu w projekcie planu przyjęto parametry i wskaźniki w oparciu o dominującą na terenie osiedla typologię istniejącej zabudowy.

Po wnikliwym przeanalizowaniu treści złożonej uwagi oraz występujących uwarunkowań lokalizacyjnych, nie znaleziono uzasadnienia do zmiany przyjętych w projekcie planu parametrów kształtowania zabudowy.

Należy w tym miejscu podkreślić, że dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań dotyczących między innymi parametrów i wskaźników określonych dla nowej zabudowy, zostały w § 5 pkt 3 projektu planu zawarte stosowne uregulowania w zakresie adaptacji tej zabudowy i dopuszczonych działań budowlanych uwzględniających ten fakt.

Uwaga nr 6

- wpłynęła 16 stycznia 2019 r.,
- dotyczy działki o nr ewid. nr 178 w obrębie B-56 (obecnie działki o nr ewid. 178/1, 178/2, 178/3, 178/4, 178/5, 178/6, 178/7),
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działki o nr ewid. 178/1, 178/2, 178/3, 178/5, 178/6, 178/7 i część działki 178/4 zostały przeznaczone na teren rolny (4R), część działki o nr ewid. 178/4 na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (2MN), teren drogi publicznej (2KDL) i teren lasów (10ZL).

Pan B. S. w uwadze:

wnosi o cyt.: „...*nietworzenie w obrębie mojej działki terenów aktywnych przyrodniczo. Bardzo proszę o możliwość utworzenia w tym miejscu obszarów, gdzie będzie możliwa zabudowa...*”.

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, określone 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 obejmującej część osiedla Bałuty Zachodnie w rejonie rzek Zimnej Wody i Aniołówki. 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 60%,
- realizację priorytetowych zadań publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, do których należy droga ekspresowa S-14 stanowiąca 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 rzek Zimna Woda i Aniołówka oraz występowanie systemów melioracyjnych wykluczających lokalizację zabudowy,
- występowanie większych skupisk leśnych tworzących wraz z arealami łąk i pól system przyrodniczy o znacznych walorach krajobrazowych.

Wymieniona w treści uwagi działka o nr ewid. 178 została podzielona na działki o nr ewid. 178/1, 178/2, 178/3, 178/4, 178/5, 178/6 i 178/7. Działki o nr ewid. 178/1, 178/2, 178/3, 178/5, 178/6, 178/7 i część działki 178/4 stanowią grunty rolne przeznaczone w projekcie planu na teren rolny oznaczony symbolem 4R. Niewielki, zalesiony fragment działki nr 178/4 został włączony do kompleksu leśnego oznaczonego w projekcie planu symbolem 10ZL. Pozostała część działki o nr ewid. 178/4 stanowi użytek rolno-budowlany zabudowany budynkiem mieszkalnym jednorodzinny i budynkami gospodarczymi, przeznaczony w projekcie planu na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem 2MN. W obowiązującym Studium działki o nr ewid. 178/1, 178/2, 178/3, 178/5, 178/6, 178/7 i część działki 178/4 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. Część działki o nr ewid. 178/4 jest zlokalizowana w obowiązującym Studium w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „M4”, w której głównymi celami polityki przestrzennej są: podnoszenie jakości życia mieszkańców, zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej Miasta oraz kształtowanie i porządkowanie struktury przestrzennej.

Wyznaczone w projekcie planu granice pomiędzy terenami budowlanymi i terenami rolnymi winny odpowiadać zasięgowi jednostek funkcjonalno-przestrzennych określonych w Studium, a doprecyzowanie wyznaczonych w Studium granic wyżej wymienionych jednostek w planie miejscowym winno wynikać wyłącznie z dopełnienia istniejących struktur kompozycyjno-przestrzennych, w zakresie uzasadnionym istniejącym zainwestowaniem.

Po wnikliwym przeanalizowaniu treści złożonej uwagi oraz występujących uwarunkowań lokalizacyjnych, nie znaleziono uzasadnienia do powiększenia terenów budowlanych wyznaczonych w projekcie planu w sposób zawarty w treści uwagi, co potwierdziła dokonana ocena stanu faktycznego oraz sprzeczność z zapisami Studium.

Powiększanie wyznaczonych w projekcie planu terenów budowlanych, przy występowaniu rezerw terenowych wynoszących blisko 60% w ramach dopełnienia istniejących struktur, nie znajduje uzasadnienia z punktu widzenia ekonomicznego wykorzystania przestrzeni. Należy zwrócić uwagę, że skutkiem wyznaczania nowych terenów budowlanych winna być prawidłowo rozwiązana dostępność komunikacyjna dla obsługi planowanej zabudowy oraz zapewniona możliwość obsługi w infrastrukturę techniczną. Z tych powodów w pierwszej kolejności zabudowie podlegać powinny obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci uzbrojenia terenu, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy. Działki będące przedmiotem uwagi znajdują się w oderwaniu od istniejących dróg publicznych i poza zasięgiem sieci uzbrojenia terenu, a istniejąca w ich sąsiedztwie sieć dróg wewnętrznych nie zapewnia właściwych standardów obsługi komunikacyjnej.

Uwaga nr 7

- wpłynęła 16 stycznia 2019 r.,
- dotyczy działki o nr ewid. 178 w obrębie B-56 (obecnie działki o nr ewid. 178/1, 178/2, 178/3, 178/4, 178/5, 178/6, 178/7),
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działki o nr ewid. 178/1, 178/2, 178/3, 178/5, 178/6, 178/7 i część działki 178/4 zostały przeznaczone na teren rolny (4R), część działki o nr ewid. 178/4 na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (2MN), teren drogi publicznej (2KDL) i teren lasów (10ZL).

Pan K. Sz. w uwadze:

wnosi o przeznaczenie wymienionej w uwadze działki o nr ewid. 178 (obecnie działki o nr ewid. 178/1, 178/2, 178/3, 178/4, 178/5, 178/6, 178/7) na tereny budowlane nie wskazując na jaką funkcję.

Treść uwagi wnioskodawca uzasadnia w następujący sposób cyt:

„Zwracam się z uprzejmą prośbą o nieblokowanie w możliwości sprzedaży jedyne go majątku jaki posiadam. Jestem osobą w ciężkiej sytuacji, utraciłem częściowo wzrok i posiadam duże zadłużenie. Tym samym możliwość sprzedaży tej ziemi jako budowlanej, o co chciałem wystąpić w najbliższym czasie, stała się dla mnie w tej chwili priorytetem. Wszyscy na Zimnej Wodzie wiedzą, że ziemia klasy VI, jaka jest w naszym rejonie, kompletnie nie nadaje się uprawy, chyba, że ktoś ma duże finanse na nawożenie jej, tym samym blokowanie jej jako miejsca, gdzie mogłyby stanąć domy jest dość dziwnym założeniem. Rozumiem, że chodzi o ochronę środowiska, ale wystarczy wprowadzić odpowiednie wytyczne, jak brak możliwości stawiania na tym terenie wysokich domów, czy fabryk, czemu nagle wystąpiła kwestia stworzenia aż takich zakazów? Tym samym zwracam się z uprzejmą prośbą o nie blokowanie tego rejonu zwłaszcza, że zaraz obok mojej działki w ostatnim czasie stanęło kilka domów.”

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. Spo-

rządzone 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 obejmującej część osiedla Bałuty Zachodnie w rejonie rzek Zimnej Wody i Aniołówki. 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 60%,
- realizację priorytetowych zadań publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, do których należy droga ekspresowa S-14 stanowiąca 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 rzek Zimna Woda i Aniołówka oraz występowanie systemów melioracyjnych wykluczających lokalizację zabudowy,
- występowanie większych skupisk leśnych tworzących wraz z arealami łąk i pól system przyrodniczy o znacznych walorach krajobrazowych.

Wymieniona w treści uwagi działka o nr ewid. 178 została podzielona na działki o nr ewid. 178/1, 178/2, 178/3, 178/4, 178/5, 178/6 i 178/7. Działki o nr ewid. 178/1, 178/2, 178/3, 178/5, 178/6/, 178/7 i część działki 178/4 stanowią grunty rolne przeznaczone w projekcie planu na teren rolny oznaczony symbolem 4R. Niewielki, zalesiony fragment działki nr 178/4 został włączony do kompleksu leśnego oznaczonego w projekcie planu symbolem 10ZL. Pozostała część działki o nr ewid. 178/4 stanowi użytek rolno-budowlany zabudowany budynkiem mieszkalnym jednorodzinny i budynkami gospodarczymi, przeznaczony w projekcie planu na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem 2MN. W obowiązującym Studium działki o nr ewid. 178/1, 178/2, 178/3, 178/5, 178/6/, 178/7 i część działki 178/4 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. Część działki o nr ewid. 178/4 jest zlokalizowana w obowiązującym Studium w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „M4”, w której głównymi celami polityki

przestrzennej są: podnoszenie jakości życia mieszkańców, zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej Miasta oraz kształtowanie i porządkowanie struktury przestrzennej.

Wyznaczone w projekcie planu granice pomiędzy terenami budowlanymi i terenami rolnymi winny odpowiadać zasięgowi jednostek funkcjonalno-przestrzennych określonych w Studium, a doprecyzowanie wyznaczonych w Studium granic wyżej wymienionych jednostek w planie miejscowym winno wynikać wyłącznie z dopełnienia istniejących struktur kompozycyjno-przestrzennych, w zakresie uzasadnionym istniejącym zainwestowaniem.

Po wnikliwym przeanalizowaniu treści złożonej uwagi oraz występujących uwarunkowań lokalizacyjnych, nie znaleziono uzasadnienia do powiększenia terenów budowlanych wyznaczonych w projekcie planu w sposób zawarty w treści uwagi, co potwierdziła dokonana ocena stanu faktycznego oraz sprzeczność z zapisami Studium.

Powiększanie wyznaczonych w projekcie planu terenów budowlanych, przy występowaniu rezerw terenowych wynoszących blisko 60% w ramach dopełnienia istniejących struktur, nie znajduje uzasadnienia z punktu widzenia ekonomicznego wykorzystania przestrzeni. Należy zwrócić uwagę, że skutkiem wyznaczania nowych terenów budowlanych winna być prawidłowo rozwiązana dostępność komunikacyjna dla obsługi planowanej zabudowy oraz zapewniona możliwość obsługi w infrastrukturę techniczną. Z tych powodów w pierwszej kolejności zabudowie podlegać powinny obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci uzbrojenia terenu, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy. Działki będące przedmiotem uwagi znajdują się w oderwaniu od istniejących dróg publicznych i poza zasięgiem sieci uzbrojenia terenu, a istniejąca w ich sąsiedztwie sieć dróg wewnętrznych nie zapewnia właściwych standardów obsługi komunikacyjnej.

Uwaga nr 8

- wpłynęła 16 stycznia 2019 r.,
- dotyczy działki nr 178/5 w obrębie B-56,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka została przeznaczona na teren rolny (4R).

Pani I. Sz. w uwadze:

wnosi o niewyznaczenie terenów aktywnych przyrodniczo w obrębie działki 178/5.

Treść uwagi wnioskodawczyni uzasadnia w następujący sposób cyt:

„...zwracam się z uprzejmą prośbą o nietworzenie w obrębie mojej działki terenów aktywnych przyrodniczo. Bardzo proszę o możliwość utworzenia w tym miejscu obszarów, gdzie będzie możliwość zabudowy. Wydaje mi się, że wiele miejsc takich jak Lutomiersk bardzo dobrze rozwiązało podobne kwestie i wprowadzili tereny „zabudowy rekreacji indywidualnej”, na których można się budować przestrzegając wielu wytycznych. Tym samym zgłaszam, iż absolutnie, jako właścicielka ziemi położonych w tym obrębie, nie wyrażam zgody na tworzenie w tym rejonie terenów aktywnych przyrodniczo...”

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 prze-

strzennego 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 obejmującej część osiedla Bałuty Zachodnie w rejonie rzek Zimnej Wody i Aniołówki. 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 60%,
- realizację priorytetowych zadań publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, do których należy droga ekspresowa S-14 stanowiąca 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 rzek Zimna Woda i Aniołówka oraz występowanie systemów melioracyjnych wykluczających lokalizację zabudowy,
- występowanie większych skupisk leśnych tworzących wraz z arealami łąk i pól system przyrodniczy o znacznych walorach krajobrazowych.

Wymieniona w treści uwagi działka o nr ewid. 178/5 stanowi użytek rolny przeznaczony w projekcie planu na teren rolny (4R). W obowiązującym Studium ww. działka jest zlokalizowana 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.

Wyznaczone w projekcie planu granice pomiędzy terenami budowlanymi i terenami rolnymi winny odpowiadać zasięgowi jednostek funkcjonalno-przestrzennych określonych w Studium, a doprecyzowanie wyznaczonych w Studium granic wyżej wymienionych jednostek w planie miejscowym winno wynikać wyłącznie z dopełnienia istniejących struktur kompozycyjno-przestrzennych, w zakresie uzasadnionym istniejącym zainwestowaniem.

Po wnikliwym przeanalizowaniu treści złożonej uwagi oraz występujących uwarunkowań lokalizacyjnych, nie znaleziono uzasadnienia do powiększenia terenów budowlanych wyznaczonych w projekcie planu w sposób zawarty w treści uwagi, co potwierdziła dokonana ocena stanu faktycznego oraz sprzeczność z zapisami Studium.

Powiększanie wyznaczonych w projekcie planu terenów budowlanych, przy występowaniu rezerw terenowych wynoszących blisko 60% w ramach dopełnienia istniejących struktur, nie znajduje uzasadnienia z punktu widzenia ekonomicznego wykorzystania przestrzeni. Należy zwrócić uwagę, że skutkiem wyznaczania nowych terenów budowlanych winna być prawidłowo rozwiązana dostępność komunikacyjna dla obsługi planowanej zabudowy oraz zapewniona możliwość obsługi w infrastrukturę techniczną. Z tych powodów w pierwszej kolejności zabudowie podlegać powinny obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci uzbrojenia terenu, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy. Działka będąca przedmiotem uwagi znajduje się w oderwaniu od istniejących dróg publicznych i poza zasięgiem sieci uzbrojenia terenu, a istniejąca w ich sąsiedztwie sieć dróg wewnętrznych nie zapewnia właściwych standardów obsługi komunikacyjnej.

Uwaga nr 9

- wpłynęła 16 stycznia 2019 r.,
- dotyczy działki o nr ewid. nr 178 w obrębie B-56 (obecnie działki o nr ewid. 178/1, 178/2, 178/3, 178/4, 178/5, 178/6, 178/7),
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działki o nr ewid. 178/1, 178/2, 178/3, 178/5, 178/6, 178/7 i część działki 178/4 zostały przeznaczone na teren rolny (4R), część działki o nr ewid. 178/4 na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (2MN) i teren drogi publicznej (2KDL).

Pani S. Sz. w uwadze:

wnosi cyt.: „...o nietworzenie na terenie, który od dziesiątek lat należy do mnie terenów aktywnych przyrodniczo...”

Treść uwagi wnioskodawczyni uzasadnia w następujący sposób cyt:

„...Skończyłam ponad 80 lat, nie wiem ile jeszcze wiosen dane będzie mi przeżyć. Chciałabym móc przekazać synowi działkę która będzie coś warta. Tym samym występuję z prośbą o nietworzenie na obszarze ww. terenów aktywnych przyrodniczo.

Nie rozumiem blokowania takich obszarów zwłaszcza, że Zimna Woda od lat jest zaludniona. Nikt nie wkroczył na dziewiczy teren rok temu i nie zaczął go dewastować. Ziemie te są jałowe. Rozumiałabym gdyby były całe zalesione, ale w tym przypadku jaki jest sens zostawiania ich na zmarnowanie?...”

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 obejmującej część osiedla Bałuty Zachodnie w rejonie rzek Zimnej Wody i Aniołówki. 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 60%,
- realizację priorytetowych zadań publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, do których należy droga ekspresowa S-14 stanowiąca 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 rzek Zimna Woda i Aniołówka oraz występowanie systemów melioracyjnych wykluczających lokalizację zabudowy,
- występowanie większych skupisk leśnych tworzących wraz z arealami łąk i pól system przyrodniczy o znacznych walorach krajobrazowych.

Wymieniona w treści uwagi działka o nr ewid. 178 została podzielona na działki o nr ewid. 178/1, 178/2, 178/3, 178/4, 178/5, 178/6 i 178/7. Działki o nr ewid. 178/1, 178/2, 178/3, 178/5, 178/6, 178/7 i część działki 178/4 stanowią grunty rolne przeznaczone w projekcie planu na teren rolny oznaczony symbolem 4R. Niewielki, zalesiony fragment działki nr 178/4 został włączony do kompleksu leśnego oznaczonego w projekcie planu symbolem 10ZL. Pozostała część działki o nr ewid. 178/4 stanowi użytek rolno-budowlany zabudowany budynkiem mieszkalnym jednorodzinny i budynkami gospodarczymi, przeznaczony w projekcie planu na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem 2MN. W obowiązującym Studium działki o nr ewid. 178/1, 178/2, 178/3, 178/5, 178/6, 178/7 i część działki 178/4 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. Część działki o nr ewid. 178/4 jest zlokalizowana w obowiązującym Studium w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „M4”, w której głównymi celami polityki przestrzennej są: podnoszenie jakości życia mieszkańców, zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej Miasta oraz kształtowanie i porządkowanie struktury przestrzennej.

Wyznaczone w projekcie planu granice pomiędzy terenami budowlanymi i terenami rolnymi winny odpowiadać zasięgowi jednostek funkcjonalno-przestrzennych określonych w Studium, a doprecyzowanie wyznaczonych w Studium granic wyżej wymienionych jednostek w planie miejscowym winno wynikać wyłącznie z dopełnienia istniejących struktur kompozycyjno-przestrzennych, w zakresie uzasadnionym istniejącym zainwestowaniem.

Po wnikliwym przeanalizowaniu treści złożonej uwagi oraz występujących uwarunkowań lokalizacyjnych, nie znaleziono uzasadnienia do powiększenia terenów budowlanych wyznaczonych w projekcie planu w sposób zawarty w treści uwagi, co potwierdziła dokonana ocena stanu faktycznego oraz sprzeczność z zapisami Studium.

Powiększanie wyznaczonych w projekcie planu terenów budowlanych, przy występowaniu rezerw terenowych wynoszących blisko 60% w ramach dopełnienia istniejących struktur, nie znajduje uzasadnienia z

punktu widzenia ekonomicznego wykorzystania przestrzeni. Należy zwrócić uwagę, że skutkiem wyznaczania nowych terenów budowlanych winna być prawidłowo rozwiązana dostępność komunikacyjna dla obsługi planowanej zabudowy oraz zapewniona możliwość obsługi w infrastrukturę techniczną. Z tych powodów w pierwszej kolejności zabudowie podlegać powinny obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci uzbrojenia terenu, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy. Działki będące przedmiotem uwagi znajdują się w oderwaniu od istniejących dróg publicznych i poza zasięgiem sieci uzbrojenia terenu, a istniejąca w ich sąsiedztwie sieć dróg wewnętrznych nie zapewnia właściwych standardów obsługi komunikacyjnej.

Uwaga nr 10

- wpłynęła 16 stycznia 2019 r.,
- dotyczy działki o nr ewid. 146 w obrębie B-56 oraz zawiera uwagi ogólne do całego obszaru projektu planu,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu część działki została przeznaczona na teren rolny (4R) i część na teren leśny (7ZL).

Pan T. J. w uwadze:

wnosi o podanie, z jakich powodów nie została uwzględniona w projekcie planu decyzja o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie domu jednorodzinnego na działce będącej przedmiotem uwagi oraz o uwzględnienie ww. decyzji w projekcie planu. Składający uwagę wnosi również uwagi ogólne do projektu planu cyt.: „*Jakimi przesłankami kierowali się autorzy projektu zagospodarowania pozostawiając w różnych częściach terenu projektowanego osiedla miniaturowe enklawy działek przeznaczonych do produkcji rolnej, o powierzchni od 1000 – 5000 m², których istnienie w dłuższej perspektywie pozbawione jest sensu...*”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Wyrazem polityki przestrzennej Miasta w zakresie kształtowania ładu przestrzennego jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Dokument ten został przyjęty uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 28 marca 2018 r. Prace projektowe nad planem zagospodarowania przestrzennego poprzedzone są między innymi analizą wydanych w obszarze planu decyzji o warunkach zabudowy. Ostateczne decyzje o warunkach zabudowy mogą być uwzględnione w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o ile ich ustalenia nie pozostają w sprzeczności z ustaleniami obowiązującego Studium.

Wymieniona w treści uwagi działka o nr ewid. 146 stanowi użytek rolno-budowlany oraz użytki rolne i leśny. Część działki stanowiąca użytek rolno-budowlany zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz budynkami gospodarczymi, W obowiązującym Studium działka zlokalizowana jest 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.

Po wnikliwym przeanalizowaniu treści złożonej uwagi oraz występujących uwarunkowań lokalizacyjnych, nie znaleziono uzasadnienia do wyznaczenia terenów budowlanych na działce 146, co potwierdziła dokonana ocena stanu faktycznego oraz sprzeczność z zapisami Studium.

Należy w tym miejscu podkreślić, że zadaniem planu miejscowego jest dążenie do zachowania ładu przestrzennego poprzez między innymi planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod zabudowę. Z tych powodów nie tylko działki wymienione w treści uwagi, ale również inne działki posiadające podobne uwarunkowania przyrodnicze, środowiskowe i przestrzenne zostały w projekcie planu utrzymane w dotychczasowym użytkowaniu, tj. jako tereny rolne i tereny lasów.

Odnosząc się do części drugiej złożonej uwagi stwierdzić należy, że 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 obejmującej część osiedla Bałuty Zachodnie w rejonie rzek Zimnej Wody i Aniołówki. 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, zasad podziału nieruchomości, parametrów kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu 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 60%,
- 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 rzek Zimna Woda i Aniołówka oraz występowanie systemów melioracyjnych wykluczających lokalizację zabudowy,
- występowanie większych skupisk leśnych tworzących wraz z arealami łąk i pól system przyrodniczy o znacznych walorach krajobrazowych.

Należy w tym miejscu podkreślić, że podstawą do zweryfikowania granic terenów budowlanych wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a w dalszej perspektywie w planie miejscowym, jest ocena aktualności studium. Ocena aktualności obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjętego uchwałą Nr LXXIX/2113/18 Rady Miejskiej w Łodzi dnia 14 listopada 2018 r. nie wykazała braku aktualności Studium na obszarze objętym projektem planu.

Uwaga nr 11

- wpłynęła 16 stycznia 2019 r.,
- dotyczyć działki o nr ewid. 142/1 w obrębie B-56,

- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, część działki została przeznaczona na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (4MN), część na teren leśny (10ZL) i część na teren drogi publicznej (3KDD).

Pan M. S. w uwadze:

wnosi o niezalesianie części działki o nr ewid. 142/1 zgodnie z załączonym do uwagi rysunkiem. Treść uwagi składający uwagę potwierdził ustnie w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Wymieniona w treści uwagi działka o nr ewid. 142/1 stanowi użytek rolno-leśny, przeznaczony w projekcie planu na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem 4MN oraz teren lasów oznaczony symbolem 10ZL. W obowiązującym Studium działka zlokalizowana jest w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „M4”, której głównymi celami polityki przestrzennej są: podnoszenie jakości życia mieszkańców, zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej Miasta oraz kształtowanie i porządkowanie struktury przestrzennej.

Przy kształtowaniu zagospodarowania terenów w obszarze projektu planu kierowano się przede wszystkim racjonalnym wykorzystaniem istniejących zasobów środowiska przyrodniczego. Dokonane analizy potwierdziły atrakcyjność terenu objętego projektem zarówno ze względu na jego ukształtowanie, jak i na dużą różnorodność środowiska przyrodniczego dolin rzecznych. Zwrócono również szczególną uwagę na występujące w obszarze planu liczne enklawy leśne ujęte w Inwentaryzacji stanu lasów sporządzonej w styczniu 2017 roku, które uwzględniono w projekcie planu. Projekt planu utrzymał istniejącą w obrębie terenu 4MN enklawę leśną wskazaną w wyżej wymienionym opracowaniu jako wydzielenie leśne o powierzchni 0,28 ha zalesione w 90% sosną w wieku 15 lat, wskazaną do pozostawienia w użytkowaniu leśnym. Należy w tym miejscu podkreślić, że wyznaczając teren leśny na części działki nr 142/1 dążono do utworzenia większego kompleksu, jaki w podobnych enklawach występuje w granicach obszaru sporządzenia planu, odzwierciedlającą cechę charakterystyczną tego obszaru i stanowiącą wartość lokalną osiedla.

Zaznaczyć należy, że wymieniona w uwadze działka nie została całkowicie pozbawiona możliwości budowlanych, a na jej znacznej części możliwe jest lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uwaga nr 12

- wpłynęła 22 stycznia 2019 r.,
- dotyczy działek o nr ewid. 140, 139, 129/1, 141, 142/1 i 143 w obrębie B-56,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, część działki 140 została przeznaczona na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (4MN) i część na tereny dróg publicznych (2KDD i 3KDD), część działki 139 została przeznaczona na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (5MN), część na tereny dróg publicznych (2KDD i 3KDD) i część na teren rolny (4R), część działki 129/1 została przeznaczona na tereny dróg publicznych (3KDD i 2KDL), część na teren rolny (4R) i część na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (6MN), część działki 141 została przeznaczona na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (4MN) i część na teren drogi publicznej (3KDD), część działki 142/1 została przeznaczona na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (4MN), część na teren leśny (10ZL) i część na teren drogi publicznej (3KDD).

Pan J. G. w uwadze:

wnosi o:

1. Cyt.: „*Ograniczenie zaboru terenu działki nr 140 B-56 pod planowaną jednostkę 2KDD oraz planowaną jednostkę 3KDD (ograniczenie zmniejszenia powierzchni działki nr 140 B-56, na której wyznaczono w projekcie jednostki 2KDD i 3KDD).*”

2. Cyt.: „*...sporządzenie projektu MPZP zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2018 roku, w zakresie dotychczasowej niezgodności, jaką*

zidentyfikowano i opisano powyżej, tzn. dla działki nr 139 B-56 zaprojektowanie jednostki, która nie narusza ustaleń Studium i w sposób analogiczny do pozostałych terenów z tego rejonu (na jednostce M ze Studium zaprojektowanie jednostki MN, a na jednostce O ze Studium zaprojektowanie jednostki R, ZL lub innej pozwalającej zachować ten teren aktywny przyrodniczo lub w inny sposób użytkowany rolniczo)”.

3. Cyt.: „...ustalenie linii zabudowy od północnej strony dz. ewid. 140 B-56 na jednakową odległość jak na działce nr 150/5, tj. ok. 10 m od granicy działek ewidencyjnych.”.

Składający uwagę przedstawia również propozycje zmian do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie lokalizacji jednostek 2KDD i 3KDD.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad. 1. Wymieniona w treści uwagi działka o nr ewid. 140 stanowi użytek budowlany przeznaczony w projekcie planu na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem 4MN oraz teren dróg publicznych oznaczonych symbolem 2KDD i 3KDD. W obowiązującym Studium działka zlokalizowana jest w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „M4”, dla której głównymi celami polityki przestrzennej są: podnoszenie jakości życia mieszkańców, zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej Miasta oraz kształtowanie i porządkowanie struktury przestrzennej.

Konsekwencją wyznaczenia w planie zagospodarowania przestrzennego terenów budowlanych poza istniejącym układem komunikacyjnym jest wymóg jego rozbudowy w celu skomunikowania nowych terenów budowlanych z istniejącymi drogami publicznymi. W związku z tym na części działki będącej przedmiotem uwagi, wzdłuż jej zachodniej i południowej granicy, wprowadzony został układ komunikacyjny spinający układ dróg wewnętrznych, którego zadaniem jest obsługa wyznaczonych w planie terenów budowlanych. Projektując układ drogowy w obszarze planu dążono do najprostszych i najbardziej funkcjonalnych dla całego terenu przebiegów. Droga 2KDD poprowadzona została wzdłuż granicy działek 140 i 139, zajmując teren obu działek w zbliżonych proporcjach. Droga 3KDD, stanowiąca połączenie wyznaczonych terenów budowlanych z istniejącą ulicą Zimnej Wody, została poprowadzona częściowo w śladzie istniejącej drogi gminnej oraz częściowo w śladzie drogi prywatnej. Droga ta została poszerzona przy udziale gruntów prywatnych w zbliżonych proporcjach. Konsekwencją wyznaczenia dróg publicznych w terenach prywatnych będzie wykup tych terenów przez Miasto. Należy w tym miejscu zwrócić uwagę, że każdy z zaproponowanych przez składającego uwagę wariantów zawartych w załączniku nr 2 do uwagi ingeruje w grunty prywatne, gdyż Miasto nie posiada w tym rejonie gruntów komunalnych, w których istniałaby możliwość prowadzenia dróg publicznych obsługujących wyznaczone tereny mieszkaniowe. Nadmienić również należy, że pomimo, że część działki nr 140 objętej uwagą została w projekcie planu przeznaczona pod drogę, pozostała jej część posiada nadal status działki budowlanej, a ustalone parametry wielkości dla nowo wydzielanych działek umożliwiają jej wtórny podział.

Ad. 2. Wymieniona w treści uwagi działka o nr ewid. 139 stanowi użytek rolny przeznaczony w projekcie planu w części na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 5MN, w części pod tereny dróg publicznych 2KDD i 3KDD, w pozostałej części pod teren rolny 4R. W obowiązującym Studium działka zlokalizowana jest na granicy jednostek funkcjonalno-przestrzennych:

- strefy ogólnomiejskiej „M4”, obejmującej tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na dużych działkach, której głównymi celami polityki przestrzennej są: podnoszenie jakości życia mieszkańców, zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej Miasta oraz kształtowanie i porządkowanie struktury przestrzennej,
- strefy terenów wyłączonych spod zabudowy „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo.

Obowiązujące Studium dopuszcza, w uzasadnionych przypadkach, w tym w sytuacji, gdy istnieją indywidualne przesłanki projektowe potwierdzające zasadność dopełnienia istniejących struktur kompozycyjno-przestrzennych, uściślenie wyznaczonych granic jednostek funkcjonalno-przestrzennych w planie miejscowym.

Wyznaczenie terenu 5MN podyktowane było ekonomicznym wykorzystaniem przestrzeni oraz dopełnieniem struktury kompozycyjno-przestrzennej, uzasadnionym wyznaczeniem drogi publicznej 3KDD i domknięciem naturalną formą zagospodarowania w postaci enklawy leśnej oznaczonej symbolem 9ZL. Podkreślić należy, że teren 5MN został wyznaczony w sposób w zgodny z określonymi w Studium zasadami delimitacji terenów, związanymi z uściśleniem granic jednostek funkcjonalno-przestrzennych w ramach planu miejscowego.

Ad. 3. Wymieniona w treści uwagi działka o nr ewid. 140 stanowi część terenu oznaczonego symbolem 4MN. Teren ten dzieli istniejąca droga wewnętrzna, biegnąca od ulicy Zimna Woda do granic Miasta, obecnie mało uczęszczana, której parametry, wraz z zapełnianiem się terenu nową zabudową mogą okazać się niewystarczające. Wyznaczony w projekcie planu przebieg linii zabudowy uwzględnia ewentualną potrzebę wycofania się nowych ogrodzeń względem tej drogi a także możliwość jej poszerzenia, co uregulowane zostało w § 12 pkt 5 projektu planu. Nadmienić należy, że znaczny obszar wyznaczony nieprzekraczalnymi liniami zabudowy na działce o nr ewid. 40 umożliwia swobodną lokalizację nowej zabudowy również w przypadku wtórnego podziału tej działki.

Uwaga nr 13

- wpłynęła 23 stycznia 2019 r.,
- dotyczy działek o nr ewid. 188/9 i 188/1 w obrębie B-56,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działki zostały przeznaczone na teren rolny (4R).

Pani A. K. w uwadze:

wnosi o cyt.: „...*podjęcie pozytywnej dla mnie decyzji i przyznanie warunków zabudowy dla mojej działki...*”.

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 obejmującej część osiedla Bałuty Zachodnie w rejonie rzek Zimnej Wody i Aniołówki. 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 60%,
- realizację priorytetowych zadań publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, do których należy droga ekspresowa S-14 stanowiąca 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 rzek Zimna Woda i Aniołówka oraz występowanie systemów melioracyjnych wykluczających lokalizację zabudowy,
- występowanie większych skupisk leśnych tworzących wraz z areałami łąk i pól system przyrodniczy o znacznych walorach krajobrazowych.

Wymienione w treści uwagi działki o nr ewid. 188/9 i 188/1 stanowią użytek rolny. Działka o nr ewid. 188/9 znajduje się w sąsiedztwie innych działek o zbliżonych parametrach połączonych wydzieloną z użytku rolnego działką dojazdową. Działki te są położone w bezpośrednim sąsiedztwie większego kompleksu leśnego oznaczonego w projekcie planu symbolem 4ZL. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi działki wymienione w uwadze zlokalizowane są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. 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.

Wyznaczone w projekcie planu granice pomiędzy terenami budowlanymi i terenami rolnymi winny odpowiadać zasięgowi jednostek funkcjonalno-przestrzennych określonych w Studium, a doprecyzowanie wyznaczonych w Studium granic wyżej wymienionych jednostek w planie miejscowym winno wynikać wyłącznie z dopełnienia istniejących struktur kompozycyjno-przestrzennych, w zakresie uzasadnionym istniejącym zainwestowaniem.

Po wnikliwym przeanalizowaniu treści złożonej uwagi oraz występujących uwarunkowań lokalizacyjnych, nie znaleziono uzasadnienia do powiększenia terenów budowlanych wyznaczonych w projekcie planu w sposób zawarty w treści uwagi, co potwierdziła dokonana ocena stanu faktycznego oraz sprzeczność z zapisami Studium.

Powiększanie wyznaczonych w projekcie planu terenów budowlanych, przy występowaniu rezerw terenowych wynoszących blisko 60% w ramach dopełnienia istniejących struktur, nie znajduje uzasadnienia z punktu widzenia ekonomicznego wykorzystania przestrzeni. Należy zwrócić uwagę, że skutkiem wyznaczenia nowych terenów budowlanych winna być prawidłowo rozwiązana dostępność komunikacyjna dla obsługi planowanej zabudowy oraz zapewniona możliwość obsługi w infrastrukturę techniczną. Z tych powodów w pierwszej kolejności zabudowie podlegać powinny obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci uzbrojenia terenu, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy. Działki będące przedmiotem uwagi znajdują się w oderwaniu od istniejących dróg publicznych i poza zasięgiem sieci uzbrojenia terenu, a istniejąca w ich otoczeniu sieć dróg wewnętrznych nie zapewnia właściwych standardów obsługi komunikacyjnej.

Uwaga nr 14

- wpłynęła 23 stycznia 2019 r.,

- dotyczy działki o nr ewid. 51/1 w obrębie B-56,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, część działki została przeznaczona na teren rolny (11R), część na teren leśny (14ZL) i część na teren drogi publicznej (3KDL).

Pan W. K. w uwadze:

wnosi o zmianę przeznaczenia działki objętej uwagą z terenu rolnego i leśnego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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 obejmującej część osiedla Bałuty Zachodnie w rejonie rzek Zimnej Wody i Aniołówki. 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 60%,
- 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 rzek Zimna Woda i Aniołówka oraz występowanie systemów melioracyjnych wykluczających lokalizację zabudowy,
- występowanie większych skupisk leśnych tworzących wraz z areałami łąk i pól system przyrodniczy o znacznych walorach krajobrazowych.

Wymieniona w treści uwagi działka o nr ewid. 51/1 stanowi użytek rolny, przeznaczony w projekcie planu na teren lasów (14ZL) i teren rolny (11R). W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi działka zlokalizowana jest 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 oraz w sytuacji, gdy istnieją indywidualne przesłanki projektowe potwierdzające zasadność dopełnienia istniejących struktur kompozycyjno-przestrzennych.

Przy kształtowaniu zagospodarowania terenów w obszarze planu kierowano się przede wszystkim racjonalnym wykorzystaniem istniejących zasobów środowiska przyrodniczego oraz walorami ekonomicznymi przestrzeni. Dokonane analizy potwierdziły atrakcyjność obszaru zarówno ze względu na jego ukształtowanie, jak i na dużą różnorodność środowiska przyrodniczego dolin rzecznych, a także znaczne rezerwy budowlane w obrębie terenów przeznaczonych w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową. Szczególną uwagę zwrócono na występujące na tym obszarze liczne enklawy leśne ujęte w Inwentaryzacji stanu lasów sporządzonej w styczniu 2017 roku, co znalazło odzwierciedlenie w projekcie planu. Projekt planu uwzględnił istniejącą na działce wymienionej w uwadze enklawę leśną wskazaną w wyżej wymienionym opracowaniu jako wydzielenie leśne o powierzchni 0,92 ha zalesione w 100 % brzozą w wieku 10 lat. Wyznaczając teren leśny na części działki o nr ewid. 51/1 dążono do zachowania większego kompleksu, jaki w podobnych enklawach występuje w granicach obszaru sporządzenia planu, odzwierciedlającą cechą charakterystyczną tego obszaru i stanowi jego wartość lokalną. W projekcie planu uwzględniono również korytarz ekologiczny wzdłuż rzeki Zimna Woda, który przebiega przez południową część działki wymienionej w uwadze, pełniący funkcję istotną dla środowiska jako element systemu ekologicznego o znaczeniu ogólnomiejskim, niewskazany do zabudowy.

Uwaga nr 15

- wpłynęła 24 stycznia 2019 r.,
- dotyczy działki o nr ewid. 217/11 w obrębie B-56,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, część działki została przeznaczona na teren rolny (7R), część na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (16MN) i część na teren drogi publicznej (4KDL).

Pan P. P. w uwadze:

wnosi o powiększenie terenu 16MN pod budownictwo mieszkaniowe i o cyt.: „...przesunięcie linii zabudowy budownictwa mieszkaniowego w kierunku rzeki Aniołówki o około 40 m to jest na odległość 100 m od ulicy Kąkolowej...”.

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 obejmującej część osiedla Bałuty Zachodnie w rejonie rzek Zimnej Wody i Aniołówki. 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 60%,
- 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 rzek Zimna Woda i Aniołówka oraz występowanie systemów melioracyjnych wykluczających lokalizację zabudowy,
- występowanie większych skupisk leśnych tworzących wraz z arealami łąk i pól system przyrodniczy o znacznych walorach krajobrazowych.

Wymieniona w treści uwagi działka o nr ewid. 217/11 to częściowo grunty rolne zabudowane, częściowo grunty na użytkach rolnych, grunty pod rowami oraz grunty orne które w projekcie planu przeznaczone zostały pod teren rolny oznaczony na rysunku projektu planu symbolem 7R i teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku projektu planu symbolem 16MN. Niewielki fragment działki objętej uwagą został w projekcie planu przeznaczony pod poszerzenie ulicy Kąkolowej. Część działki o przeznaczeniu rolno-budowlanym zabudowana jest budynkami gospodarczymi i budynkiem mieszkaniowym jednorodzinny. Działka położona jest w sąsiedztwie ujścia rzeki Aniołówki do rzeki Zimna Woda. Grunty, które wg projektu planu położone są w obrębie terenu 7R, pełnią funkcję istotną dla środowiska, jako element systemu ekologicznego miasta. 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.

Ponieważ plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium, wyznaczone w projekcie planu granice pomiędzy terenami budowlanymi i terenami rolnymi winny odpowiadać zasięgowi jednostek funkcjonalno-przestrzennych określonych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Doprecyzowanie wyznaczonych w Studium granic wyżej wymienionych jednostek w projekcie planu miejscowego winno wynikać wyłącznie z dopełnienia istniejących struktur kompozycyjno-przestrzennych, w granicach uzasadnionych istniejącym zainwestowaniem.

Po wnikliwym przeanalizowaniu treści złożonej uwagi oraz występujących uwarunkowań lokalizacyjnych, nie znaleziono podstaw do wyznaczenia dodatkowych terenów budowlanych na części działki wskazanej w uwadze, ani zmiany ustalonych w projekcie planu wskaźników i parametrów dotyczących kształtowania zabudowy.

Należy zauważyć, że wyznaczony w projekcie planu wzdłuż ulicy Kąkolowej teren oznaczony symbolem 16MN pod zabudowę mieszkaniową posiada znaczne rezerwy budowlane wynoszące około 60%, w ramach których winna uzupełniać się zabudowa w pierwszej kolejności. Granica pomiędzy terenami budowlanymi i terenami rolnymi została wyznaczona w projekcie planu w zgodzie z ustaleniami Studium, w którym tereny rolne położone wzdłuż rzek Zimnej Wody i Aniołówki, o dużym potencjale przyrodniczo-krajobrazowym oraz pełniące rolę korytarza ekologicznego istotną w procesie przewietrzania Miasta, uznane zostały za niewskazane do zabudowy.

Uwaga nr 16

- wpłynęła 24 stycznia 2019 r.,
- dotyczy działki o nr ewid. 248/4 w obrębie B-56,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, część działki została przeznaczona na teren rolny (19R), część na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (15MN) i część na teren drogi publicznej (4KDL).

Pan P. P. w uwadze:

wnosi o włączenie całej działki do terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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 obejmującej część osiedla Bałuty Zachodnie w rejonie rzek Zimnej Wody i Aniołówki. 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 60%,
- realizację priorytetowych zadań publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, do których należy droga ekspresowa S-14 stanowiąca 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 rzek Zimna Woda i Aniołówka oraz występowanie systemów melioracyjnych wykluczających lokalizację zabudowy,

Wymieniona w treści uwagi działka o nr ewid. 248/4 stanowi użytek rolny. Działka ta jest położona w bliskim sąsiedztwie wyznaczonego korytarza przyszłej uciążliwej arterii komunikacyjnej - drogi ekspresowej S-14, poza istniejącymi, wykształconymi strukturami osiedlowymi w mieście i jest niezabudowana. Działka ta pełni funkcję naturalnego bufora przestrzennego pomiędzy funkcjami wzajemnie kolizyjnymi – komunikacyjną i mieszkaniową. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi działka zlokalizowana 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 działce będącej przedmiotem uwagi.

Po wnikliwym przeanalizowaniu treści złożonej uwagi oraz występujących uwarunkowań lokalizacyjnych, nie znaleziono uzasadnienia do wyznaczenia dodatkowych terenów budowlanych na części działki wskazanej w uwadze poza terenem 16MN.

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 część działki wymienionej w treści uwagi, ale również inne działki położone w bezpośrednim sąsiedztwie terenów komunikacyjnych i w rejonie narażonym na niekorzystne oddziaływanie komunikacji oraz posiadające podobne uwarunkowania przyrodnicze, środowiskowe i przestrzenne zostały w projekcie planu utrzymane w dotychczasowym użytkowaniu, tj. jako tereny rolnicze.

Uwaga nr 17

- wpłynęła 25 stycznia 2019 r.,
- dotyczy działek o nr ewid. 178/2 i 178/1 w obrębie B-56,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działki została przeznaczona na teren rolny (4R).

Państwo P., J., P. i B. B. w uwadze:

kwestionują wprowadzenie strefy cennej przyrodniczo oraz wnoszą o przeznaczenie wymienionych w uwadze działek na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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 obejmującej część osiedla Bałuty Zachodnie w rejonie rzek Zimnej Wody i Aniołówki. 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 60%,
- realizację priorytetowych zadań publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, do których należy droga ekspresowa S-14 stanowiąca 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 rzek Zimna Woda i Aniołówka oraz występowanie systemów melioracyjnych wykluczających lokalizację zabudowy,
- występowanie większych skupisk leśnych tworzących wraz z arealami łąk i pól system przyrodniczy o znacznych walorach krajobrazowych.

Wymienione w treści uwagi działki o nr ewid. 178/1 i 178/2 stanowią użytek rolny przeznaczony w projekcie planu na teren rolny (4R). W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi działki wymienione w uwadze zlokalizowane są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. 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.

Wyznaczone w projekcie planu granice pomiędzy terenami budowlanymi i terenami rolnymi winny odpowiadać zasięgowi jednostek funkcjonalno-przestrzennych określonych w Studium, a doprecyzowanie wyznaczonych w Studium granic wyżej wymienionych jednostek w planie miejscowym winno wynikać wyłącznie z dopełnienia istniejących struktur kompozycyjno-przestrzennych, w zakresie uzasadnionym istniejącym zainwestowaniem.

Po wnikliwym przeanalizowaniu treści złożonej uwagi oraz występujących uwarunkowań lokalizacyjnych, nie znaleziono uzasadnienia do powiększenia terenów budowlanych wyznaczonych w projekcie planu w sposób zawarty w treści uwagi, co potwierdziła dokonana ocena stanu faktycznego oraz sprzeczność z zapisami Studium.

Powiększanie wyznaczonych w projekcie planu terenów budowlanych, przy występowaniu rezerw terenowych wynoszących blisko 60% w ramach dopełnienia istniejących struktur, nie znajduje uzasadnienia z punktu widzenia ekonomicznego wykorzystania przestrzeni. Należy zwrócić uwagę, że skutkiem wyznaczania nowych terenów budowlanych winna być prawidłowo rozwiązana dostępność komunikacyjna dla obsługi planowanej zabudowy oraz zapewniona możliwość obsługi w infrastrukturę techniczną. Z tych powodów w pierwszej kolejności zabudowie podlegać powinny obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci uzbrojenia terenu, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy. Działki będące przedmiotem uwagi znajdują się w oderwaniu od istniejących dróg publicznych i poza zasięgiem sieci uzbrojenia terenu, a istniejąca w ich sąsiedztwie sieć dróg wewnętrznych nie zapewnia właściwych standardów obsługi komunikacyjnej.

Uwaga nr 18

- wpłynęła 25 stycznia 2019 r.,
- dotyczy działek o nr ewid. 173/3 i 173/4 w obrębie B-56,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka o nr ewid. 173/4 i część działki o nr ewid. 173/3 zostały przeznaczone na teren rolny (4R), część działki o nr ewid. 173/3 została przeznaczona na użytek leśny (5ZL).

Pan T. B. w uwadze:

wnosi o niewykluczenie możliwości przeznaczenia wymienionych w uwadze działek pod niską zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

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 obejmującej część osiedla Bałuty Zachodnie w rejonie rzek Zimnej Wody i Aniołówki. 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 60%,
- realizację priorytetowych zadań publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, do których należy droga ekspresowa S-14 stanowiąca 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 rzek Zimna Woda i Aniołówka oraz występowanie systemów melioracyjnych wykluczających lokalizację zabudowy,
- występowanie większych skupisk leśnych tworzących wraz z areałami łąk i pól system przyrodniczy o znacznych walorach krajobrazowych.

Wymienione w treści uwagi działki o nr ewid. 173/4 i 173/3 stanowią użytek rolny (działka 173/4 i część działki 173/3) przeznaczony w projekcie planu na teren rolny (4R) oraz użytek leśny (część działki 173/3) przeznaczony w projekcie planu na teren leśny (5ZL). W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi działki wymienione w uwadze zlokalizowane są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. 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.

Wyznaczone w projekcie planu granice pomiędzy terenami budowlanymi i terenami rolnymi winny odpowiadać zasięgowi jednostek funkcjonalno-przestrzennych określonych w Studium, a doprecyzowanie wyznaczonych w Studium granic wyżej wymienionych jednostek w planie miejscowym winno wynikać wyłącznie z dopełnienia istniejących struktur kompozycyjno-przestrzennych, w zakresie uzasadnionym istniejącym zainwestowaniem.

Po wnikliwym przeanalizowaniu treści złożonej uwagi oraz występujących uwarunkowań lokalizacyjnych, nie znaleziono uzasadnienia do powiększenia terenów budowlanych wyznaczonych w projekcie planu w sposób zawarty w treści uwagi, co potwierdziła dokonana ocena stanu faktycznego oraz sprzeczność z zapisami Studium.

Powiększanie wyznaczonych w projekcie planu terenów budowlanych, przy występowaniu rezerw terenowych wynoszących blisko 60% w ramach dopełnienia istniejących struktur, nie znajduje uzasadnienia z punktu widzenia ekonomicznego wykorzystania przestrzeni. Należy zwrócić uwagę, że skutkiem wyznaczania nowych terenów budowlanych winna być prawidłowo rozwiązana dostępność komunikacyjna dla obsługi planowanej zabudowy oraz zapewniona możliwość obsługi w infrastrukturę techniczną. Z tych powodów w pierwszej kolejności zabudowie podlegać powinny obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci uzbrojenia terenu, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy. Działki będące przedmiotem uwagi znajdują się w oderwaniu od istniejących dróg publicznych i poza zasięgiem sieci uzbrojenia terenu, a istniejąca w ich sąsiedztwie sieć dróg wewnętrznych nie zapewnia właściwych standardów obsługi komunikacyjnej.

Uwaga nr 19

- wpłynęła 25 stycznia 2019 r.,
- dotyczy działek o nr ewid. 178/3 w obrębie B-56,

- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka została przeznaczona na teren rolny (4R).

Pan B. Sz. reprezentowany przez Panią M. G. w uwadze:

wnosi o cyt.: „...zaniechanie tworzenia terenów aktywnych przyrodniczo...” na działce będącej przedmiotem uwagi i cyt.: „...rozważenie zmiany terenów aktywnych przyrodniczo na tereny zabudowy.”.

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 obejmującej część osiedla Bałuty Zachodnie w rejonie rzek Zimnej Wody i Aniołówki. 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 60%,
- realizację priorytetowych zadań publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, do których należy droga ekspresowa S-14 stanowiąca 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 rzek Zimna Woda i Aniołówka oraz występowanie systemów melioracyjnych wykluczających lokalizację zabudowy,

- występowanie większych skupisk leśnych tworzących wraz z arealami łąk i pól system przyrodniczy o znacznych walorach krajobrazowych.

Wymieniona w treści uwagi działka o nr ewid. 178/3 stanowi użytek rolny przeznaczony w projekcie planu na teren rolny (4R). W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi działki wymienione w uwadze zlokalizowane są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. 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.

Wyznaczone w projekcie planu granice pomiędzy terenami budowlanymi i terenami rolnymi winny odpowiadać zasięgowi jednostek funkcjonalno-przestrzennych określonych w Studium, a doprecyzowanie wyznaczonych w Studium granic wyżej wymienionych jednostek w planie miejscowym winno wynikać wyłącznie z dopełnienia istniejących struktur kompozycyjno-przestrzennych, w zakresie uzasadnionym istniejącym zainwestowaniem.

Po wnikliwym przeanalizowaniu treści złożonej uwagi oraz występujących uwarunkowań lokalizacyjnych, nie znaleziono uzasadnienia do powiększenia terenów budowlanych wyznaczonych w projekcie planu w sposób zawarty w treści uwagi, co potwierdziła dokonana ocena stanu faktycznego oraz sprzeczność z zapisami Studium.

Powiększanie wyznaczonych w projekcie planu terenów budowlanych, przy występowaniu rezerw terenowych wynoszących blisko 60% w ramach dopełnienia istniejących struktur, nie znajduje uzasadnienia z punktu widzenia ekonomicznego wykorzystania przestrzeni. Należy zwrócić uwagę, że skutkiem wyznaczania nowych terenów budowlanych winna być prawidłowo rozwiązana dostępność komunikacyjna dla obsługi planowanej zabudowy oraz zapewniona możliwość obsługi w infrastrukturę techniczną. Z tych powodów w pierwszej kolejności zabudowie podlegać powinny obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci uzbrojenia terenu, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy. Działka będąca przedmiotem uwagi znajdują się w oderwaniu od istniejących dróg publicznych i poza zasięgiem sieci uzbrojenia terenu, a istniejąca w ich otoczeniu sieć dróg wewnętrznych nie zapewnia właściwych standardów obsługi komunikacyjnej.

Uwaga nr 20

- wpłynęła 25 stycznia 2019 r.,
- dotyczy działki o nr ewid. 178/3 w obrębie B-56,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka została przeznaczona na teren rolny (4R).

Pan Z. Sz. w uwadze:

wnosi o cyt.: „...*nietworzenie terenów aktywnych przyrodniczo na w/w działce...*”.

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 prze-

strzennego 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 obejmującej część osiedla Bałuty Zachodnie w rejonie rzek Zimnej Wody i Aniołówki. 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 60%,
- realizację priorytetowych zadań publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, do których należy droga ekspresowa S-14 stanowiąca 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 rzek Zimna Woda i Aniołówka oraz występowanie systemów melioracyjnych wykluczających lokalizację zabudowy,
- występowanie większych skupisk leśnych tworzących wraz z arealami łąk i pól system przyrodniczy o znacznych walorach krajobrazowych.

Wymieniona w treści uwagi działka o numerze ewidencyjnym 178/3 stanowi użytek rolny przeznaczony w projekcie planu na teren rolny (4R). W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi działki wymienione w uwadze zlokalizowane są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. 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.

Wyznaczone w projekcie planu granice pomiędzy terenami budowlanymi i terenami rolnymi winny odpowiadać zasięgowi jednostek funkcjonalno-przestrzennych określonych w Studium, a doprecyzowanie wyznaczonych w Studium granic wyżej wymienionych jednostek w planie miejscowym winno wynikać wyłącznie z dopełnienia istniejących struktur kompozycyjno-przestrzennych, w zakresie uzasadnionym istniejącym zainwestowaniem.

Po wnikliwym przeanalizowaniu treści złożonej uwagi oraz występujących uwarunkowań lokalizacyjnych, nie znaleziono uzasadnienia do powiększenia terenów budowlanych wyznaczonych w projekcie planu w sposób zawarty w treści uwagi, co potwierdziła dokonana ocena stanu faktycznego oraz sprzeczność z zapisami Studium.

Powiększanie wyznaczonych w projekcie planu terenów budowlanych, przy występowaniu rezerw terenowych wynoszących blisko 60% w ramach dopełnienia istniejących struktur, nie znajduje uzasadnienia z punktu widzenia ekonomicznego wykorzystania przestrzeni. Należy zwrócić uwagę, że skutkiem wyznaczania nowych terenów budowlanych winna być prawidłowo rozwiązana dostępność komunikacyjna dla obsługi planowanej zabudowy oraz zapewniona możliwość obsługi w infrastrukturę techniczną. Z tych powodów w pierwszej kolejności zabudowie podlegać powinny obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci uzbrojenia terenu, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy. Działka będąca przedmiotem uwagi znajdują się w oderwaniu od istniejących dróg publicznych i poza zasięgiem sieci uzbrojenia terenu, a istniejąca w ich otoczeniu sieć dróg wewnętrznych nie zapewnia właściwych standardów obsługi komunikacyjnej.

Uwaga nr 21

- wpłynęła 25 stycznia 2019 r.,
- dotyczy działki o nr ewid. 177 w obrębie B-56,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, część działki została przeznaczona na teren rolny (4R), część na teren leśny (6ZL), część na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (2MN) i część na teren drogi publicznej (2KDL).

Pani G. G. w uwadze:

wnosi o cyt.: „...niewykluczanie możliwości przeznaczenia tych terenów pod niską zabudowę jednorodziną.”.

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 obejmującej część osiedla Bałuty Zachodnie w rejonie rzek Zimnej Wody i Aniolówki. 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 60%,
- realizację priorytetowych zadań publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, do których należy droga ekspresowa S-14 stanowiąca 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 rzek Zimna Woda i Aniołówka oraz występowanie systemów melioracyjnych wykluczających lokalizację zabudowy,
- występowanie większych skupisk leśnych tworzących wraz z arealami łąk i pól system przyrodniczy o znacznych walorach krajobrazowych.

Wymieniona w treści uwagi działka o nr ewid. 177 stanowi użytek rolno-budowlany, rolny i leśny przeznaczony w projekcie planu na teren rolny (4R), teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (2MN) oraz teren leśny (6ZL). W obowiązującym Studium część działki objętej uwagą zlokalizowana jest 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. Część działki o nr ewid. 177 jest zlokalizowana w obowiązującym Studium w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „M4”, w której głównymi celami polityki przestrzennej są: podnoszenie jakości życia mieszkańców, zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej Miasta oraz kształtowanie i porządkowanie struktury przestrzennej.

Wyznaczone w projekcie planu granice pomiędzy terenami budowlanymi i terenami rolnymi winny odpowiadać zasięgowi jednostek funkcjonalno-przestrzennych określonych w Studium, a doprecyzowanie wyznaczonych w Studium granic wyżej wymienionych jednostek w planie miejscowym winno wynikać wyłącznie z dopełnienia istniejących struktur kompozycyjno-przestrzennych, w zakresie uzasadnionym istniejącym zainwestowaniem.

Po wnikliwym przeanalizowaniu treści złożonej uwagi oraz występujących uwarunkowań lokalizacyjnych, nie znaleziono uzasadnienia do powiększenia terenów budowlanych wyznaczonych w projekcie planu w sposób zawarty w treści uwagi, co potwierdziła dokonana ocena stanu faktycznego oraz sprzeczność z zapisami Studium.

Powiększanie wyznaczonych w projekcie planu terenów budowlanych, przy występowaniu rezerw terenowych wynoszących blisko 60% w ramach dopełnienia istniejących struktur, nie znajduje uzasadnienia z punktu widzenia ekonomicznego wykorzystania przestrzeni. Należy zwrócić uwagę, że skutkiem wyznaczenia nowych terenów budowlanych winna być prawidłowo rozwiązana dostępność komunikacyjna dla obsługi planowanej zabudowy oraz zapewniona możliwość obsługi w infrastrukturę techniczną. Z tych powodów w pierwszej kolejności zabudowie podlegać powinny obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci uzbrojenia terenu, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy. Działka będąca przedmiotem uwagi znajduje się w oderwaniu od istniejących dróg publicznych i poza zasięgiem sieci uzbrojenia terenu, a istniejąca w ich otoczeniu sieć dróg wewnętrznych nie zapewnia właściwych standardów obsługi komunikacyjnej.

Uwaga nr 22

- wpłynęła 28 stycznia 2019 r.,
- dotyczy działki o nr ewid. 39/8 w obrębie B-56,

- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka została przeznaczona na teren rolny (12R).

Pan P. T. w uwadze:

wnosi o włączenie działki objętej uwagą do terenu 11MN lub o dopuszczenie możliwości realizacji zabudowy zagrodowej na ww. działce.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Wymienioną w treści uwagi działkę o nr ewid. 39/8 stanowią grunty orne oraz łąki trwale przeznaczone w projekcie planu na teren rolny (12R). Działka położona jest w sąsiedztwie ujścia cieku z Kochanówki do rzeki Zimna Woda. Grunty, które wg projektu planu położone są w obrębie terenu 12R, pełnią funkcję istotną dla środowiska, jako element systemu ekologicznego miasta. 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.

Ponieważ plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium, wyznaczone w projekcie planu granice pomiędzy terenami budowlanymi i terenami rolnymi winny odpowiadać zasięgowi jednostek funkcjonalno-przestrzennych określonych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Doprecyzowanie wyznaczonych w Studium granic wyżej wymienionych jednostek w projekcie planu miejscowego winno wynikać wyłącznie z dopełnienia istniejących struktur kompozycyjno-przestrzennych, w granicach uzasadnionych istniejącym zainwestowaniem.

Po wnikliwym przeanalizowaniu treści złożonej uwagi oraz występujących uwarunkowań lokalizacyjnych, nie znaleziono podstaw do wyznaczenia dodatkowych terenów budowlanych na działce wskazanej w uwadze.

Należy zauważyć, że granica pomiędzy terenami budowlanymi i terenami rolnymi została wyznaczona w projekcie planu w zgodzie z ustaleniami Studium, w którym tereny rolne położone wzdłuż rzeki Zimnej Wody, o dużym potencjale przyrodniczo-krajobrazowym oraz pełniące rolę korytarza ekologicznego istotną w procesie przewietrzania Miasta, uznane zostały za niewskazane do zabudowy.

Uwaga nr 23

- wpłynęła 28 stycznia 2019 r.,
- dotyczy działki o nr ewid. 52/3 w obrębie B-56,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka została przeznaczona na teren rolny (11R), teren leśny (14ZL) i teren drogi publicznej (3KDL).

Pani B. T. w uwadze:

wnosi o przeznaczenie działki objętej uwagą w całości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

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 doty-

czących 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, określone 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 obejmującej część osiedla Bałuty Zachodnie w rejonie rzek Zimnej Wody i Aniołówki. 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 60%,
- 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 rzek Zimna Woda i Aniołówka oraz występowanie systemów melioracyjnych wykluczających lokalizację zabudowy,
- występowanie większych skupisk leśnych tworzących wraz z arealami łąk i pól system przyrodniczy o znacznych walorach krajobrazowych.

Wymienioną w treści uwagi działkę o nr ewid. 52/3 stanowią lasy, grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, grunty pod rowami, grunty orne, grunty pod rowami i łąki, przeznaczone w projekcie planu w większości na teren lasów (14ZL) i teren rolny (11R). Niewielką część działki wymienionej w uwadze przeznaczono na poszerzenie ulicy Kąkolowej. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi działka zlokalizowana jest 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 oraz w sytuacji, gdy istnieją indywidualne przesłanki projektowe potwierdzające zasadność dopełnienia istniejących struktur kompozycyjno-przestrzennych.

Przy kształtowaniu zagospodarowania terenów w obszarze planu kierowano się przede wszystkim racjonalnym wykorzystaniem istniejących zasobów środowiska przyrodniczego oraz walorami ekonomicznymi przestrzeni. Dokonane analizy potwierdziły atrakcyjność obszaru zarówno ze względu na jego ukształtowanie jak i na dużą różnorodność środowiska przyrodniczego dolin rzecznych a także znaczne rezerwy budowlane w obrębie terenów przeznaczonych w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową. Szczególną uwagę zwrócono na występujące na tym obszarze liczne enklawy leśne ujęte w Inwentaryzacji stanu lasów sporządzonej w styczniu 2017 roku, co znalazło odzwierciedlenie w projekcie planu. Projekt planu uwzględnił ist-

niejący na działce wymienionej w uwadze użytek leśny o powierzchni 0,69 ha zalesiony brzozą i olchą w wieku 50 lat oraz część enklawy leśnej wskazanej w Inwentaryzacji stanu lasu jako wydzielenie leśne zalesione brzozą w wieku 10 lat. Wyznaczając teren leśny na części działki o nr ewid. 52/3 dążono do zachowania większego kompleksu, jaki w podobnych enklawach występuje w granicach obszaru sporządzenia planu, odzwierciedlając cechę charakterystyczną tego obszaru i stanowiącą jego wartość lokalną. W projekcie planu uwzględniono również korytarz ekologiczny wzdłuż rzeki Zimna Woda, który przebiega przez południową część działki wymienionej w uwadze, pełniący funkcję istotną dla środowiska jako element systemu ekologicznego o znaczeniu ogólnomiejskim, niewskazany do zabudowy.

Uwaga nr 24

- wpłynęła 28 stycznia 2019 r.,
- dotyczy działki o nr ewid. 23/10 w obrębie B-56,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, część działki została przeznaczona na teren rolny (19R) i część na teren drogi publicznej (2KDL).

Pan R. G. w uwadze:

wnosi o cyt. „...*przekwalifikowanie działki 23/10 z rolnej na budowlaną.*”.

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 obejmującej część osiedla Bałuty Zachodnie w rejonie rzek Zimnej Wody i Aniołówki. 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 60%,
- realizację priorytetowych zadań publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, do których należy droga ekspresowa S-14 stanowiąca 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 rzek Zimna Woda i Aniołówka oraz występowanie systemów melioracyjnych wykluczających lokalizację zabudowy,
- występowanie większych skupisk leśnych tworzących wraz z arealami łąk i pól system przyrodniczy o znacznych walorach krajobrazowych.

Wymieniona w treści uwagi działka o nr ewid. 23/10 stanowi użytek rolny. Działka ta jest położona w bezpośrednim sąsiedztwie wyznaczonego korytarza przyszłej uciążliwej arterii komunikacyjnej - drogi ekspresowej S-14, poza istniejącymi, wykształconymi strukturami osiedlowymi w Mieście i jest niezabudowana. Działka ta pełni funkcję naturalnego bufora przestrzennego pomiędzy funkcjami wzajemnie kolizyjnymi – komunikacyjną i mieszkaniową.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi działka 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 działce o nr ewid. 23/10. Obowiązujące Studium dopuszcza uściślenie wyznaczonych granic jednostek funkcjonalno- przestrzennych jedynie w sytuacji, gdy istnieją indywidualne przesłanki projektowe potwierdzające zasadność dopełnienia istniejących struktur kompozycyjno-przestrzennych.

Po wnikliwym przeanalizowaniu treści złożonej uwagi oraz występujących uwarunkowań lokalizacyjnych, nie znaleziono uzasadnienia do wyznaczenia terenów budowlanych na działce o nr ewid. 23/10, 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 niewprowadzania w bezpośrednim sąsiedztwie nowych funkcji wzajemnie się wykluczających. Z tych powodów nie tylko działki wymienione w treści uwagi, ale również 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 rolnicze.

Uwaga nr 25

- wpłynęła 28 stycznia 2019 r.,
- dotyczy działki o nr ewid. 38/10 w obrębie B-56,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, część działki została przeznaczona na teren rolny (12R) i część na teren drogi publicznej (2KDL).

Pan H. K. w uwadze:

wnosi o cyt. „...Dodanie do Planu Zagospodarowania Przestrzennego zapisu, który pozwalałby na wyburzenie budynku posadowionego na mojej nieruchomości i posadowienie w jego miejsce nowego budynku, który spełniałby kryteria określone w planie dla rozbudowy istniejących obecnie na obszarze 12R obiektów, w tym również na dodanie zapisu wskazującego, że:

W przypadku działek zlokalizowanych bezpośrednio przy drogach asfaltowych, sąsiadujących z działkami budowlanymi lub odległość od najbliższej działki budowlanej jest nie większa niż 20 m, dopuszcza się budowę/rozbudowę domów jednorodzinnych spełniających następujące warunki:

- maksymalna powierzchnia zabudowy - 200 m²,
- maksymalna wysokość - 8,5 m,
- dachy budynków dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym 30 stopni do 40 stopni.

Nie zgadzam się jakoby zachowany został punkt I. 1. 2) a - skoro obecnie działka jest budowlana i zabudowana, nie widzę powodów do zabronienia mi postawienia nowego budynku, bądź zburzenia obecnego i postawienia innego na jego miejsce.

Nie zgadzam się również jakoby zachowany został punkt I. 7) - Nie jest to możliwie najmniejszy stopień ingerencji, jeśli na działce budowlanej nie mogę budować .

W związku z powyższym oraz lokalizacją działki (t.j. stosunkowo duża odległość od planowanej drogi S14 i inna zabudowania w sąsiedztwie nieruchomości) i infrastrukturą znajdującą się na posesji (tj. budynek murowany i przyłącza, wody oraz prądu wprowadzone na działkę) jak również typu działki - budowlana, proszę o uwzględnienie moich uwag do planu.”.

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 obejmującej część osiedla Bałuty Zachodnie w rejonie rzek Zimnej Wody i Aniołówki. 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 60%,
- 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 rzek Zimna Woda i Aniołówka oraz występowanie systemów melioracyjnych wykluczających lokalizację zabudowy,
- występowanie większych skupisk leśnych tworzących wraz z arealami łąk i pól system przyrodniczy o znacznych walorach krajobrazowych.

Wymienioną w treści uwagi działkę o nr ewid. 38/10 stanowią grunty budowlane przeznaczone w projekcie planu na teren rolny (12R). Na działce będącej przedmiotem uwagi znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny. Część działki położona jest w obrębie korytarza ekologicznego na obszarze zagrożonym zalaniem wodami i podtopieniem. W obowiązującym Studium ww. działka zlokalizowana jest 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 z możliwością rozbudowy istniejących siedlisk oraz istniejącej zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i w granicach istniejącego zainwestowania. Obowiązujące Studium dopuszcza uściślenie wyznaczonych granic jednostek funkcjonalno-przestrzennych jedynie w sytuacji, gdy istnieją indywidualne przesłanki projektowe potwierdzające zasadność dopełnienia istniejących struktur kompozycyjno-przestrzennych.

Po wnikliwym przeanalizowaniu treści złożonej uwagi oraz występujących uwarunkowań lokalizacyjnych, nie znaleziono uzasadnienia do wyznaczenia terenów budowlanych lub terenów zabudowy zagrodowej na działce będącej przedmiotem uwagi, co potwierdziła dokonana ocena stanu faktycznego oraz sprzeczność z zapisami Studium.

Nadmienić należy, dla działek położonych na terenach rolnych znajdujących się poza wykształconymi strukturami przestrzennymi zabudowy mieszkaniowej, do których należy m.in. działka objęta uwagą, projekt planu zakłada możliwość działań budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie istniejącej zabudowy. W projekcie planu określone zostały parametry i wskaźniki dla remontów, przebudowy i rozbudowy istniejących obiektów.

Uwaga nr 26

- wpłynęła 28 stycznia 2019 r.,
- dotyczy działek o nr ewid. 54/2 i 56/1 w obrębie B-56,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka o nr ewid. 54/2 została przeznaczona na teren rolny (11R), część działki o nr ewid. 56/1 została przeznaczona na teren rolny (11R), część na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (9MN) i część na teren drogi publicznej (3KDL).

Pan S. M. i Pan A. M. w uwadze:

wnoszą o przeznaczenie działek objętych uwagą na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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 doty-

czących 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, określone 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 obejmującej część osiedla Bałuty Zachodnie w rejonie rzek Zimnej Wody i Aniołówki. 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 60%,
- 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 rzek Zimna Woda i Aniołówka oraz występowanie systemów melioracyjnych wykluczających lokalizację zabudowy,
- występowanie większych skupisk leśnych tworzących wraz z arealami łąk i pól system przyrodniczy o znacznych walorach krajobrazowych.

Wymienioną w treści uwagi działkę o nr ewid. 56/1 stanowią grunty rolne zabudowane, grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, sady i grunty orne, a działkę o nr ewid. 54/2 grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, grunty pod rowami, grunty orne i łąki. Część działki o nr ewid. 56/1 została przeznaczona w projekcie planu na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (9MN), część na teren rolny (11R) i część na teren drogi publicznej (3KDL). Działka o nr ewid. 54/2 została przeznaczona w projekcie planu na teren rolny (11R). W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi część działki o nr ewid. 56/1 oraz działka o nr ewid. 54/2 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. Obowiązujące Studium dopuszcza uściślenie wyznaczonych granic jednostek funkcjonalno-przestrzennych jedynie w sytuacji, gdy istnieją indywidualne przesłanki projektowe potwierdzające zasadność dopełnienia istniejących struktur kompozycyjno-przestrzennych. Część działki o nr ewid. 56/1 przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna, oznaczoną symbolem 9MN. W obowiązującym Studium są to tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „PM”, dla której głównymi celami polityki przestrzennej są: podnoszenie jakości życia i zamieszkania, ochrona dawnych układów ruralistycznych i porządkowanie struktury przestrzennej.

Przy kształtowaniu zagospodarowania terenów w obszarze projektu planu kierowano się przede wszystkim racjonalnym wykorzystaniem istniejących zasobów środowiska przyrodniczego. Dokonane analizy potwierdziły atrakcyjność terenu objętego projektem zarówno ze względu na jego ukształtowanie, jak i na dużą różnorodność środowiska przyrodniczego dolin rzecznych. Dopełnienie struktur kompozycyjno-przestrzennych wzdłuż ulicy Kąkolowej odbywa się, zgodnie z zasadami kształtowania ładu przestrzennego, w oparciu o wykształcony układ komunikacyjny, co związane jest ze znaczną rezerwą terenów w obrębie wyznaczonych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na poziomie ok. 60%. Nadmienić należy, że powiększanie wyznaczonych w projekcie planu terenów budowlanych nie znajduje uzasadnienia z punktu widzenia ekonomicznego wykorzystania przestrzeni. Skutkiem wyznaczania nowych terenów budowlanych winna być prawidłowo rozwiązana dostępność komunikacyjna dla obsługi planowanej zabudowy oraz zapewniona możliwość obsługi w infrastrukturę techniczną. Z tych powodów w pierwszej kolejności zabudowie podlegać powinny obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci uzbrojenia terenu, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy, poprzez wypełnianie istniejących luk w zabudowie. W projekcie planu uwzględniono korytarz ekologiczny wzdłuż rzeki Zimna Woda, który przebiega przez południową część działki wymienionej w uwadze, pełniący funkcję istotną dla środowiska jako element systemu ekologicznego o znaczeniu ogólniejszym, niewskazany do zabudowy.

Po wnikliwym przeanalizowaniu treści złożonej uwagi oraz występujących uwarunkowań lokalizacyjnych, nie znaleziono uzasadnienia do wyznaczenia dodatkowych terenów budowlanych na działkach wskazanych w uwadze. Lokalizowanie zabudowy na działce 56/1 będzie możliwe na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 9MN.

Uwaga nr 27

- wpłynęła 28 stycznia 2019 r.,
- dotyczy działki o nr ewid. 12/2 w obrębie B-56,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka została przeznaczona na teren rolny (17R).

Pan M. Sz. w uwadze:

wnosi o cyt.: „...rozważenie możliwości przekształcenia działki w planie zagospodarowania przestrzennego na działkę budowlaną.”.

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 obejmującej część osiedla Bałuty Zachodnie w rejonie rzek Zimnej Wody i Aniołówki. 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 60%,
- realizację priorytetowych zadań publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, do których należy droga ekspresowa S-14 stanowiąca 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 rzek Zimna Woda i Aniołówka oraz występowanie systemów melioracyjnych wykluczających lokalizację zabudowy,
- występowanie większych skupisk leśnych tworzących wraz z areałami łąk i pól system przyrodniczy o znacznych walorach krajobrazowych.

Wymieniona w treści uwagi działka o nr ewid. 12/2 stanowi użytek rolny. Działka ta jest położona w bliskim sąsiedztwie wyznaczonego korytarza przyszłej uciążliwej arterii komunikacyjnej - drogi ekspresowej S-14, poza istniejącymi, wykształconymi strukturami osiedlowymi w mieście i jest niezabudowana.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi działka zlokalizowana jest 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 działce o nr ewid. 12/2. Obowiązujące Studium dopuszcza uściślenie wyznaczonych granic jednostek funkcjonalno- przestrzennych, gdy istnieją indywidualne przesłanki projektowe potwierdzające zasadność dopełnienia istniejących struktur kompozycyjno-przestrzennych.

Po wnikliwym przeanalizowaniu treści złożonej uwagi oraz występujących uwarunkowań lokalizacyjnych, nie znaleziono uzasadnienia do wyznaczenia terenów budowlanych na działce o nr ewid. 12/2, 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 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 rolnicze.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Marcin Gołaszewski

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr IX/315/19
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 8 maja 2019 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH
W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI
OBSZARU MIASTA ŁODZI OBEJMUJĄCEJ CZĘŚĆ OSIEDLA BAŁUTY ZACHODNIE
W REJONIE RZEK ZIMNEJ WODY I ANIOŁÓWKI, INWESTYCJI Z ZAKRESU
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY
ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Celem opracowania jest określenie sposobu realizacji inwestycji infrastruktury technicznej zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

Opracowanie sporządzone zostało po analizie obowiązujących ustaw i przepisów wykonawczych w zakresie budżetu Miasta, materiałów planistycznych, w tym w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

W celu umożliwienia realizacji ustaleń planu miejscowego konieczna będzie budowa infrastruktury wymagająca znaczących nakładów finansowych. Finansowanie realizacji zadań zapisanych w planie dotyczących infrastruktury technicznej i drogowej, które należą do zadań własnych gminy jest uzależnione od zdolności finansowej gminy i będzie określone w Wieloletniej Prognozie Finansowej stanowiącej załącznik do uchwał budżetowych w kolejnych okresach czasowych.

W niniejszym planie określa się przeznaczenie terenu oraz warunki zabudowy i zagospodarowania. Zakres regulacji ma na celu zachowanie i ochronę terenów otwartych, wspierających system ekologiczny Miasta oraz ochronę obszarów cennych przyrodniczo poprzez wyznaczenie granic urbanizacji obszaru dolin rzek Zimnej Wody i Aniołówki oraz porządkowanie i uzupełnianie istniejących struktur zabudowy.

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

- wydzielenie i nabycie terenu pod realizację dróg,
- budowa i przebudowa jezdni oraz chodników na drogach gminnych,
- uzbrojenie terenu w sieć oświetlenia ulicznego,
- uzbrojenie terenu w sieć wodociągową, sieć kanalizacji deszczowej i sanitarnej.

Inwestycje dotyczące oświetlenia ulic podlegają zapisom Prawa energetycznego, a ich wykonanie poprzedzone musi być wcześniej wykonaną koncepcją zaopatrzenia w energię zgodną z zamierzeniami gminy i ujętą w planach inwestycyjnych dystrybutora sieci.

Konieczna będzie modernizacja:

- około 6 km dróg lokalnych (L),
- około 1 km dróg dojazdowych (D),
- około 6 km chodników przy drogach lokalnych (L),
- około 1,5 km chodników przy drogach dojazdowych (D)

oraz budowa:

- około 2 km dróg dojazdowych (D) z chodnikami,
- około 8 km sieci kanalizacji deszczowej,
- około 11 km sieci kanalizacji sanitarnej.

Wyszczególnione zadania gmina będzie wykonywała w imieniu własnym i na własną odpowiedzialność oraz za własne środki finansowe, uzupełnione wpływami pochodzącymi z budżetu państwa, mając pełną swobodę decydowania o sposobie i formie ich realizacji.

Zidentyfikowane koszty i przychody na etapie sporządzenia prognozy finansowej, które potencjalnie mogą pojawić się po uchwaleniu niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego, powinny stanowić podstawę do sporządzenia szczegółowego harmonogramu wydatków Miasta, związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zostać ujęte w Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Łodzi.

Niniejszy załącznik nie zawiera obciążeń Miasta z tytułu odszkodowań w trybie art. 36 ust. 1 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w trybie art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami.