



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 9 grudnia 2021 r.

Poz. 6258

UCHWAŁA NR XLIX/1505/21 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI

z dnia 20 października 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Marmurowej, Nad Niemnem, Łukaszewskiej, Łodzianka, Zaścianek Bohatyrowicze i Bursztynowej oraz wschodniej granicy Miasta.

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 2021 r. poz. 1372 i 1834) 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 2021 r. poz. 741, 784 i 922), Rada Miejska w Łodzi uchwala, co następuje:

Rozdział 1 **Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Marmurowej, Nad Niemnem, Łukaszewskiej, Łodzianka, Zaścianek Bohatyrowicze i Bursztynowej oraz wschodniej granicy Miasta, zwanego dalej „planem”, wraz z integralnymi jej częściami w postaci:

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

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

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

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

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

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

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

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

- 1) barwy ziemi - katalog barw wywodzących się z kolorystyki naturalnych minerałów występujących w przyrodzie, stanowiących składniki różnego rodzaju gleb, do których należą w wielu odcieniach: żółcienie i brązy (ugry, umbry, sjeny), a także białe glinki i czerń mineralna;
- 2) dach płaski - dach o spadkach połąci do 15°;
- 3) front działki - odcinek granicy działki budowlanej przylegający do drogi publicznej, innego ciągu komunikacyjnego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 4) infrastruktura techniczna - przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 5) linia rozgraniczająca - 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 nadwieszeń, takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
 - c) tarasów, werand i ogrodów zimowych,
 - d) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,
 - e) zewnętrznych warstw izolacji termicznej, okładzin oraz zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak: klatki schodowe i szyby windowe – wyłącznie dla budynków istniejących;
- 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) modernizacja infrastruktury technicznej - roboty budowlane polegające na przebudowie lub remoncie istniejącej infrastruktury technicznej, w szczególności służące podniesieniu jej parametrów technicznych lub użytkowych;
- 10) podniesienie standardów jakości użytkowania - działania budowlane przy budynkach istniejących takie jak: wykonanie zewnętrznych warstw ocieplenia oraz dobudowa 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 danym terenie,
 - b) przeznaczenie uzupełniające - przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe;

- 13) teren - wydzielone liniami rozgraniczającymi lub liniami granic opracowania planu nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami liczbowymi i literowymi, z których liczby oznaczają numer porządkowy terenu, a litery podstawowe przeznaczenie terenu;
- 14) uchwała - niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi;
- 15) usługi lokalne - nieuciążliwe usługi z zakresu: oświaty, wychowania, ochrony zdrowia, opieki społecznej, pielęgnacji urody, kultury, rekreacji, turystyki, zamieszkania zbiorowego, gastronomii, administracji, biurowości oraz finansów;
- 16) usługi uciążliwe - działalność usługową powodującą przekroczenie standardów i norm środowiskowych obowiązujących dla przeznaczenia podstawowego terenu;
- 17) ustawa - ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 18) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 19) wskaźnik powierzchni zabudowy - udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty pionowe części nadziemnych wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 20) wysokość zabudowy - 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;
- 21) zabudowa frontowa - zabudowę o funkcji określonej przeznaczeniem terenu, lokalizowaną na działce budowlanej od strony przestrzeni publicznej, która nie obejmuje wolnostojących obiektów gospodarczych, inwentarskich i garaży;
- 22) zabudowa istniejąca - budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.

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 odrębnych, a w przypadku braku definicji, w rozumieniu powszechnym.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów z uwzględnieniem:
 - a) zachowania i ochrony otwartego krajobrazu Miasta oraz istniejących elementów systemu przyrodniczego,
 - b) wyznaczenia granic urbanizacji oraz porządkowania istniejącej struktury zabudowy;
- 2) w zakresie lokalizacji zabudowy:
 - a) nakaz sytuowania zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
 - b) zakaz sytuowania budynku ścianą bez okien i drzwi bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, na której jest sytuowany z wyjątkiem sytuacji określonych w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa,
 - c) zakaz lokalizacji:
 - tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
 - usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²,
 - usług uciążliwych,
 - zabudowy innej niż frontowa w odległości mniejszej niż 10,0 m od linii zabudowy wyznaczonej od strony przestrzeni publicznej,

- d) dopuszczenie wycofania zabudowy frontowej względem obowiązującej linii zabudowy na działkach o szerokości frontu mniejszej niż 10 m,
- e) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań określonych w lit. a:

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

3) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy:

- a) nakaz kształtowania zabudowy, zgodnie ze wskaźnikami i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów, zawartych w rozdziale 3,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy określony w ustaleniach szczegółowych dla terenów, zawartych w rozdziale 3, dotyczy kondygnacji nadziemnych, dla kondygnacji podziemnych dopuszczenie maksymalnej intensywności zabudowy - 0,2,
- c) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu a niespełniającej wymagań określonych w lit. a:

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

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

a) na elewacjach nakaz stosowania:

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

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

c) nakaz stosowania ujednoliconych rozwiązań kolorystyczno-materiałowych dla budynków w zabudowie bliźniaczej,

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

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

5) w zakresie lokalizacji urządzeń technicznych:

- a) nakaz oznakowania przeszkodowego obiektów budowlanych o wysokości 50,0 m i większej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego,

- b) dopuszczenie zakładania na obiektach budowlanych, usytuowanych przy granicy z terenami dróg publicznych, znaków i sygnałów drogowych lub innych urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, urządzeń służących do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, a także urządzeń niezbędnych do korzystania z nich, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 6) w zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) obowiązują parametry określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów, zawartych w rozdziale 3,
 - b) parametry te nie dotyczą działek:
 - wydzielanych pod nowe drogi lub poszerzenie dróg istniejących oraz urządzenia infrastruktury technicznej,
 - powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

§ 6. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny dróg publicznych, oznaczonych symbolami: KDZ, KDL i KDD oraz teren obsługi komunikacji, oznaczony symbolem KS:

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

§ 7. 1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które stanowią wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: KDZ, KDL i KDD oraz teren obsługi komunikacji, oznaczony symbolem KS.

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

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

- 1) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
 - 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, melioracji i zalesień;
 - 3) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;
 - 4) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami - nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:
 - a) doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy,
 - b) doprowadzenie infrastruktury technicznej kanalizacji deszczowej do terenów przeznaczonych na cele zabudowy i dróg oraz retencjonowanie i zagospodarowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania,
 - c) włączenie terenów zurbanizowanych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminach;
 - 5) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni - nakaz zachowania istniejących:
 - a) zadrzewień śródpolnych,
 - b) skupisk drzew i roślinności leśnej w granicach użytków gruntowych Lz na terenach rolniczych, oznaczonych symbolem R,
 - c) zadrzewień przydrożnych
- z wyjątkiem sytuacji określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody;

- 6) w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu wprowadza się:
- a) w granicach planu obszar o wyróżniających się walorach przyrodniczo-krajobrazowych, w którym obowiązuje:
 - nakaz zachowania terenów aktywnych przyrodniczo, w tym użytkowanych rolniczo, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami od 1MN do 4MN oraz istniejącej zabudowy, zlokalizowanej w obrębie terenów oznaczonych symbolem R,
 - zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
 - b) w miejscu wskazanym na rysunku planu łącznik ekologiczny, w którym obowiązuje nakaz stosowania rozwiązań, w tym techniczno-budowlanych zapewniających swobodną migrację roślin i zwierząt;
- 7) w zakresie ochrony powietrza - zakaz stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję spalin przekraczających dopuszczalne normy;
- 8) w zakresie ochrony wód:
- a) nakaz likwidacji potencjalnych ognisk zanieczyszczeń wód w postaci nieużytkowanych: studni kopanych, bezodpływowych zbiorników nieczystości ciekłych,
 - b) zakaz wykonywania robót polegających na zasypywaniu i likwidacji cieków wodnych, stawów oraz rowów melioracyjnych spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych z dopuszczeniem ich przebudowy spowodowanej realizacją inwestycji celu publicznego;
- 9) w zakresie ochrony przed hałasem wskazuje się - tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN oraz istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną w obrębie terenów oznaczonych symbolami R, jako należące do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 10) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi:
- a) zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa,
 - b) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

§ 9. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych polegające na wyznaczeniu stref ochrony konserwatorskiej K krajobrazu kulturowego, w granicach oznaczonych na rysunku planu, w których obowiązuje - nakaz zachowania:

- 1) krajobrazu otwartego - rozłogów pól, łąk i pastwisk;
- 2) istniejącej budowli obronnej, wskazanej na rysunku planu.

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

- 1) wskazuje się na rysunku planu granice otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich wyznaczonych w rozporządzeniu Wojewody Łódzkiego i Wojewody Skierniewickiego z dnia 31 grudnia 1996 r. w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 27, poz. 163 i Dz. Urz. Woj. Skierniewickiego Nr 33, poz. 238);
- 2) dla otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich sposób zagospodarowania i zasady ochrony określają:
 - a) rozporządzenie Nr 5/2003 Wojewody Łódzkiego z dnia 31 lipca 2003 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 231, poz. 2162),
 - b) uchwała Nr LV/1545/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 27 kwietnia 2010 r. w sprawie dostosowania formy prawnej Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 165, poz. 1359).

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

- 1) nie wyznacza się granic obszarów określonych w przepisach odrębnych wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dokonywanego na wniosek określono w ustaleniach szczegółowych dla terenów, zawartych w rozdziale 3.

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

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi w strefach ochronnych od linii elektroenergetycznych wynoszących:
 - a) dla linii napowietrznych o napięciu 220 kV - do 25,0 m od osi linii,
 - b) dla linii napowietrznych o napięciu 110 kV - do 18,0 m od osi linii,
 - c) dla linii napowietrznych o napięciu 15 kV - do 6,0 m od osi linii;
- 2) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz nasadzeń roślinności wysokiej w odległości do 17,0 m od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 220 kV;
- 3) zakaz lokalizacji budynków oraz innych obiektów trwale związanych z gruntem oraz dokonywania zmian ukształtowania terenu, które mogą spowodować zmniejszenie przykrycia rurociągów i ich wypłylenie poniżej normatywnej strefy przemarzania w pasach ochronnych od sieci wodociagowych i kanalizacyjnych, wynoszących:
 - a) dla przewodów wodociagowych - o średnicy do $\varnothing$ 250 mm – do 3,0 m od osi, po obu stronach przewodu,
 - b) dla przewodów kanalizacyjnych, niezależnie od przekroju i rodzaju kanału – do 5,0 m od zewnętrznej krawędzi, po obu stronach przewodu, wraz z terenem nad kanałem;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów w strefach kontrolowanych od gazociągów wskazanych na rysunku planu określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji sieci gazowych;
- 5) w przypadku likwidacji infrastruktury, o której mowa w pkt. 1-4 zakazy dotyczące odpowiednio strefy ochronnej, pasa ochronnego, strefy kontrolowanej nie obowiązują.

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

- 1) drogę zapewniającą połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym - ulicę zbiorczą, oznaczoną symbolem 1KDZ;
- 2) drogi stanowiące lokalny układ komunikacyjny:
 - a) ulica lokalna, oznaczona symbolem 1KDL,
 - b) ulice dojazdowe, oznaczone symbolami: od 1KDD do 5KDD;
- 3) istniejące drogi wewnętrzne, stanowiące uzupełnienie lokalnego układu komunikacyjnego;
- 4) przebudowę, rozbudowę i budowę dróg publicznych wyznaczonych na rysunku planu w obrębie linii rozgraniczających zgodnie z klasyfikacją i parametrami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów, zawartych w rozdziale 3;
- 5) dopuszczenie budowy dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu z zachowaniem wymagania minimalnej szerokości pasa drogi:
 - a) w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem MN, służących obsłudze komunikacyjnej więcej niż dwóch działek budowlanych na tych terenach - 5,0 m,
 - b) w granicach terenów rolniczych, oznaczonych symbolem R, służących obsłudze komunikacyjnej tych terenów - 3,5 m.

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

- 1) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego - 2 miejsca dla samochodów osobowych na budynek;
- 2) dla usług - po 2 miejsca dla samochodów osobowych i rowerów na każde 100 m² powierzchni użytkowej.

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

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

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

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

- 1) wyposażanie terenów w infrastrukturę techniczną w oparciu o istniejące systemy, ich przebudowę i rozbudowę, a także budowę nowych systemów;
- 2) nakaz lokalizacji infrastruktury technicznej w terenach dróg publicznych;
- 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 tych terenów, zgodnie z przeznaczeniem uzupełniającym, w sposób niewykluczający realizacji zabudowy frontowej;
- 4) nakaz lokalizacji nowej oraz przebudowywanej i rozbudowywanej infrastruktury technicznej jako podziemnych, z wyłączeniem napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 110 kV i 220 kV, stacji transformatorowych zlokalizowanych poza terenami przestrzeni publicznych oraz elementów infrastruktury technicznej, które jedynie jako nadziemne mogą pełnić swoją funkcję.

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

- 1) podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę - magistrale wodociągowe „Stoki 2” oraz ujęcia Imielnik i Żółtowa;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków komunalnych - Kolektor IVF;
- 3) podstawowe odbiorniki wód opadowych i roztopowych - ciek wodny rzeki Bzury, rzeki Łódki oraz rzeki Moszczenicy;
- 4) podstawowy element zaopatrzenia w gaz - gazociąg średniego ciśnienia Dn 80 zlokalizowany w ul. Łodzianka;
- 5) podstawowy element zaopatrzenia w energię elektryczną - Rejonowy Punkt Zasilania Brzezińska 110/15 kV oraz Rejonowy Punkt Zasilania Radogoszcz 110/15 kV.

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

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) usługi lokalne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) istniejąca zabudowa zagrodowa,

- b) usługi handlu i rzemiosła,
- c) drogi wewnętrzne,
- d) infrastruktura techniczna.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy:

- dla działek budowlanych o powierzchni do 1 500 m² - maksimum 25%,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1 500 m² do 3 000 m² - maksimum 20%,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 3 000 m² - maksimum 15%,

b) intensywność zabudowy:

- dla działek budowlanych o powierzchni do 1 500 m² - minimum 0,02, maksimum 0,4,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1 500 m² do 3 000 m² - minimum 0,02, maksimum 0,3,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 3 000 m² - minimum 0,01, maksimum 0,2,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- dla działek budowlanych o powierzchni do 1 500 m² - minimum 55%,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1 500 m² do 3 000 m² - minimum 60%,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 3 000 m² - minimum 65%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

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

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) forma budynków mieszkalnych - wolnostojąca lub w zabudowie bliźniaczej,
- b) dopuszczenie lokalizacji funkcji usługowych w zabudowie wolnostojącej lub w ramach kubatury budynku mieszkalnego,
- c) zakaz lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 1 000 m².

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 1 500 m².

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

- 1) powierzchnię działki - minimum 1 500 m²;
- 2) szerokość frontu działki - minimum 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 70° do 90°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi agroturystyczne,
- b) zalesienia,
- c) drogi wewnętrzne,
- d) drogi rowerowe,
- e) infrastruktura techniczna.

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

1) dopuszczenie remontu i przebudowy istniejącej zabudowy;

2) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na następujących warunkach:

a) powierzchnia zabudowy:

- budynków mieszkalnych - maksimum 150 m²,
- budynków gospodarczych i garaży - łącznie maksimum 50 m²,

b) wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych - maksimum 9,0 m,
- budynków gospodarczych i garaży - maksimum 4,5 m,

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

3) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej na następujących warunkach:

a) powierzchnia zabudowy:

- budynków mieszkalnych - maksimum 150 m²,
- budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży - łącznie maksimum 700 m²,

b) wysokość zabudowy:

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

c) dachy:

- budynków mieszkalnych - płaskie, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszących od 35° do 45°,
- budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży - o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszących do 45°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - lasy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna - elektroenergetyczna na terenie 3ZL.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji - dopuszczenie modernizacji infrastruktury technicznej.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren obsługi komunikacji - pętla autobusowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej - maksimum 10%,
- b) intensywność zabudowy działki budowlanej - minimum 0,005, maksimum 0,1,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej - minimum 10%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy - maksimum 3,5 m,
- b) dachy - płaski;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji - lokalizacja zabudowy w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, które pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenu.

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

- 1) powierzchnię działki - minimum 1 000 m²;
- 2) szerokość frontu działki - minimum 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 90° do 110°.

§ 21. 1. Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 1KDD oraz od 1KDD do 5 KDD obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

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

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

1) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL - ul. Marmurowa:

- a) klasę Z - zbiorczą,
- b) odległość pomiędzy granicą obszaru objętego planem, a północną linią rozgraniczającą - zmienną od 13,1 m do 16,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL - ul. Okólna:

- a) klasę L - lokalną,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienną od 12,0 m do 14,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD - ul. Bursztynowa:

- a) klasę D - dojazdową,
- b) odległość pomiędzy granicą obszaru objętego planem, a południową linią rozgraniczającą - zmienną od 0,5 m do 5,7 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- c) zakończenie ulicy placem do zawracania częściowo w granicach planu - 5,7 m na 21,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD - ul. Łukaszewska:
- a) klasę D - dojazdową,
 - b) odległość pomiędzy granicą obszaru objętego planem, a północną linią rozgraniczającą - zmienną od 7,5 m do 12,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD - ul. Łukaszewska:
- a) klasę D - dojazdową,
 - b) odległość pomiędzy granicą obszaru objętego planem, a północną linią rozgraniczającą - zmienną od 10,0 m do 10,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD - ul. Zjazdowa:
- a) klasę D - dojazdową,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienną od 16,0 m do 16,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDD - ul. Łukaszewska:
- a) klasę D - dojazdową,
 - b) odległość pomiędzy granicą obszaru objętego planem, a północną linią rozgraniczającą - zmienną od 4,5 m do 10,3 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zakończenie ulicy placem do zawracania - 13,5 m na 21,0 m na 8,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Podane szerokości w liniach rozgraniczających nie obejmują lokalnych poszerzeń w rejonie skrzyżowań, zgodnych z rysunkiem planu.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

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

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

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

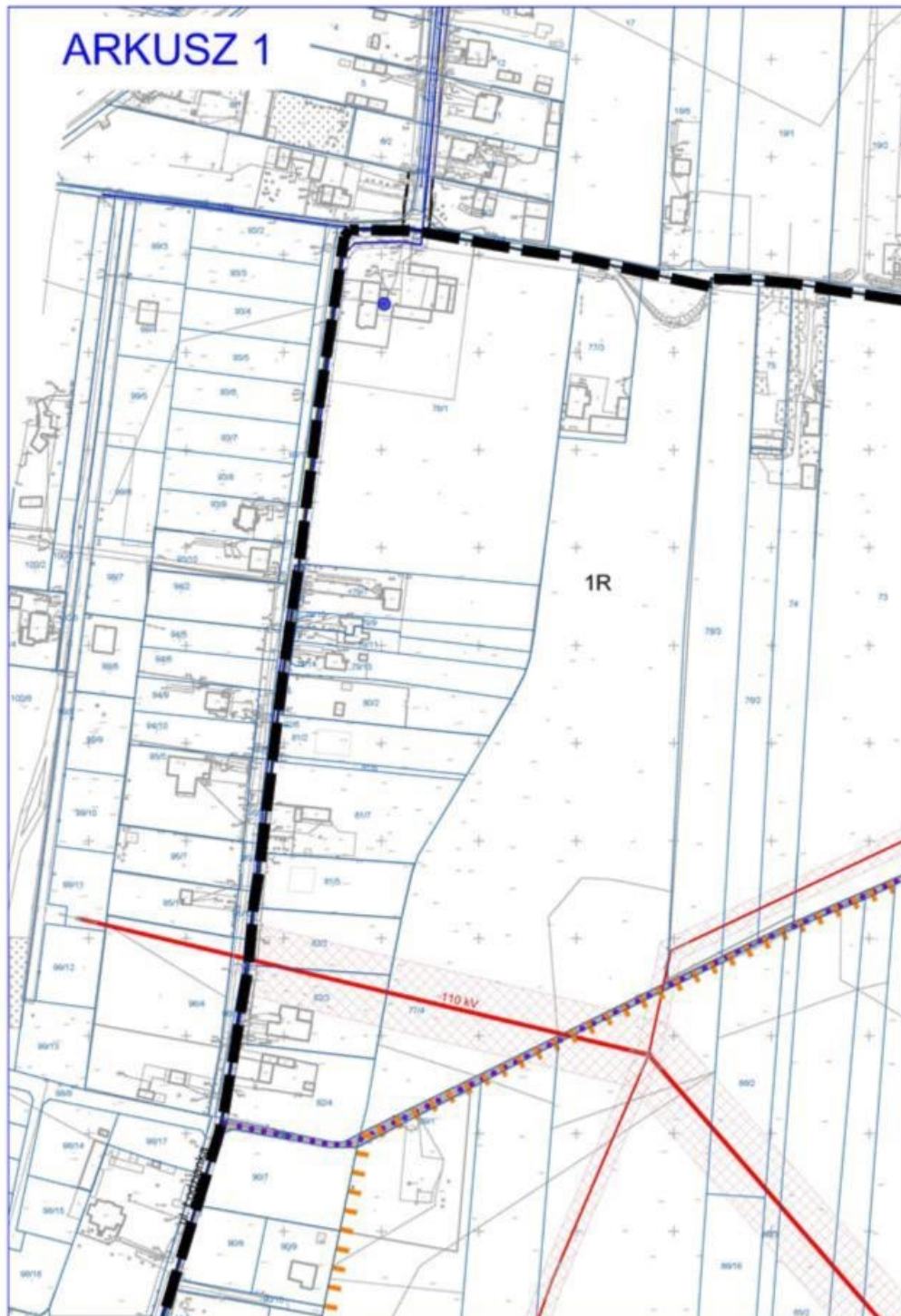
Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Marcin Gołaszewski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLIX/1505/21
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 20 października 2021 r.

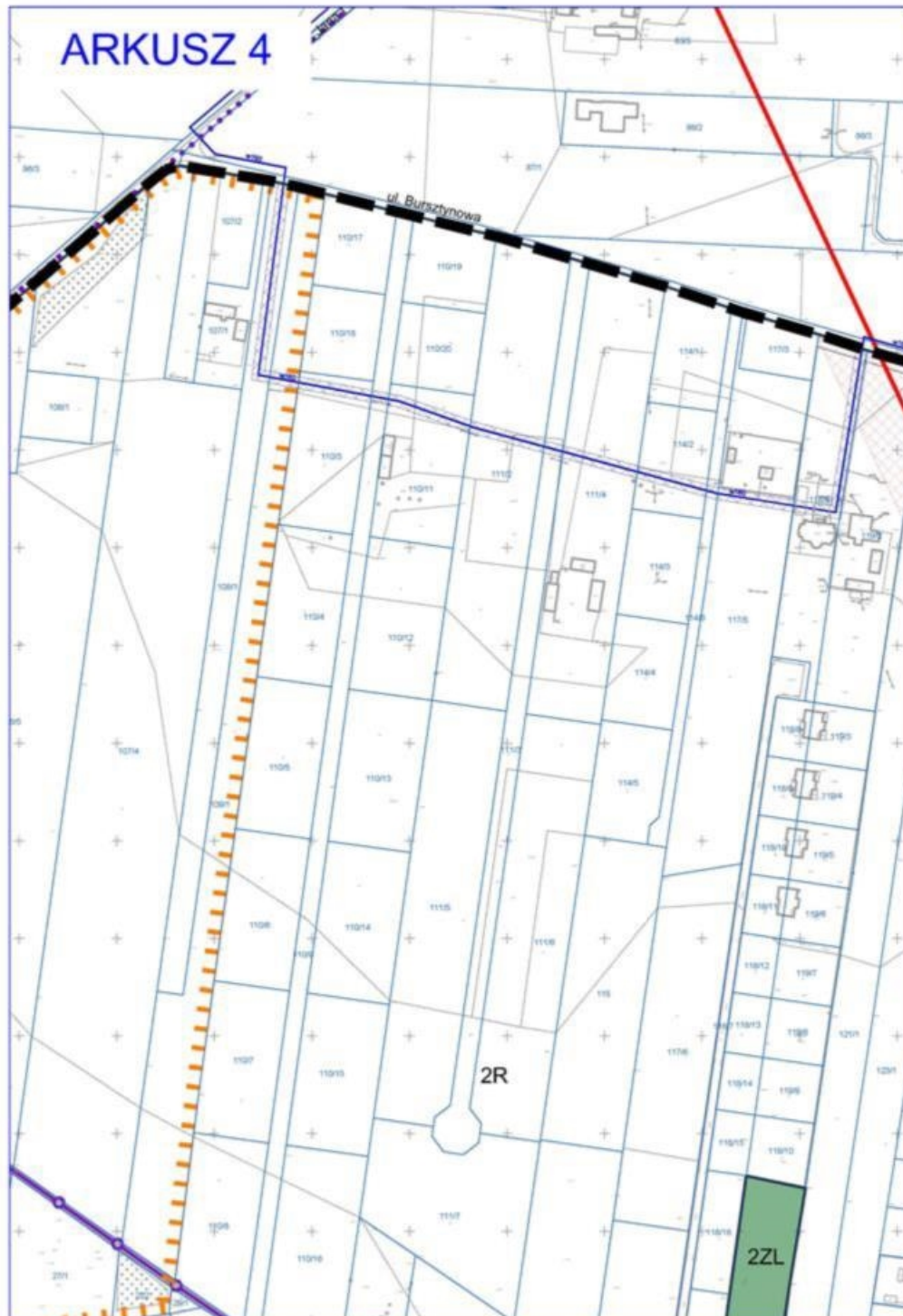
Rysunek planu











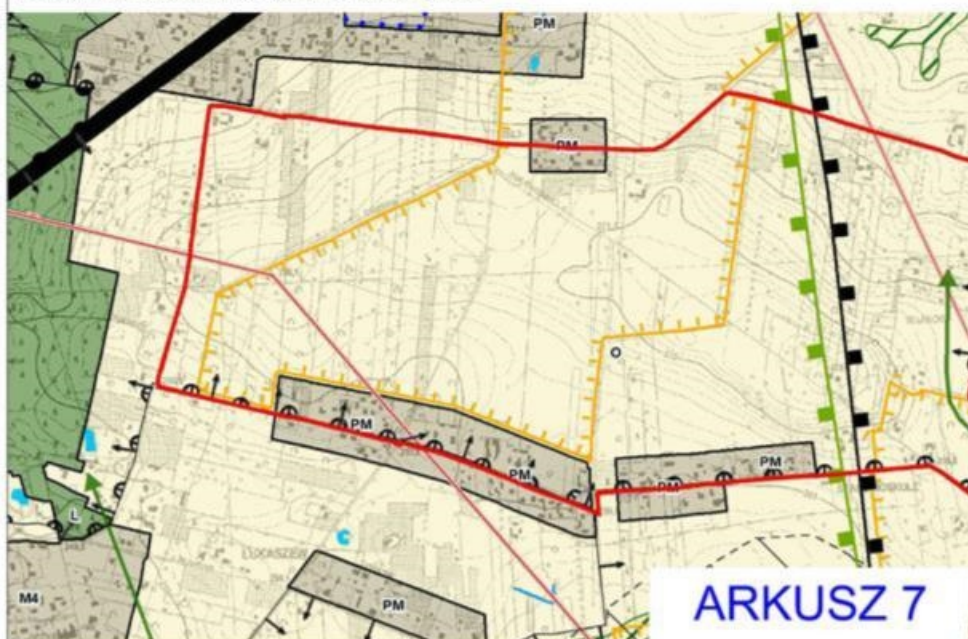




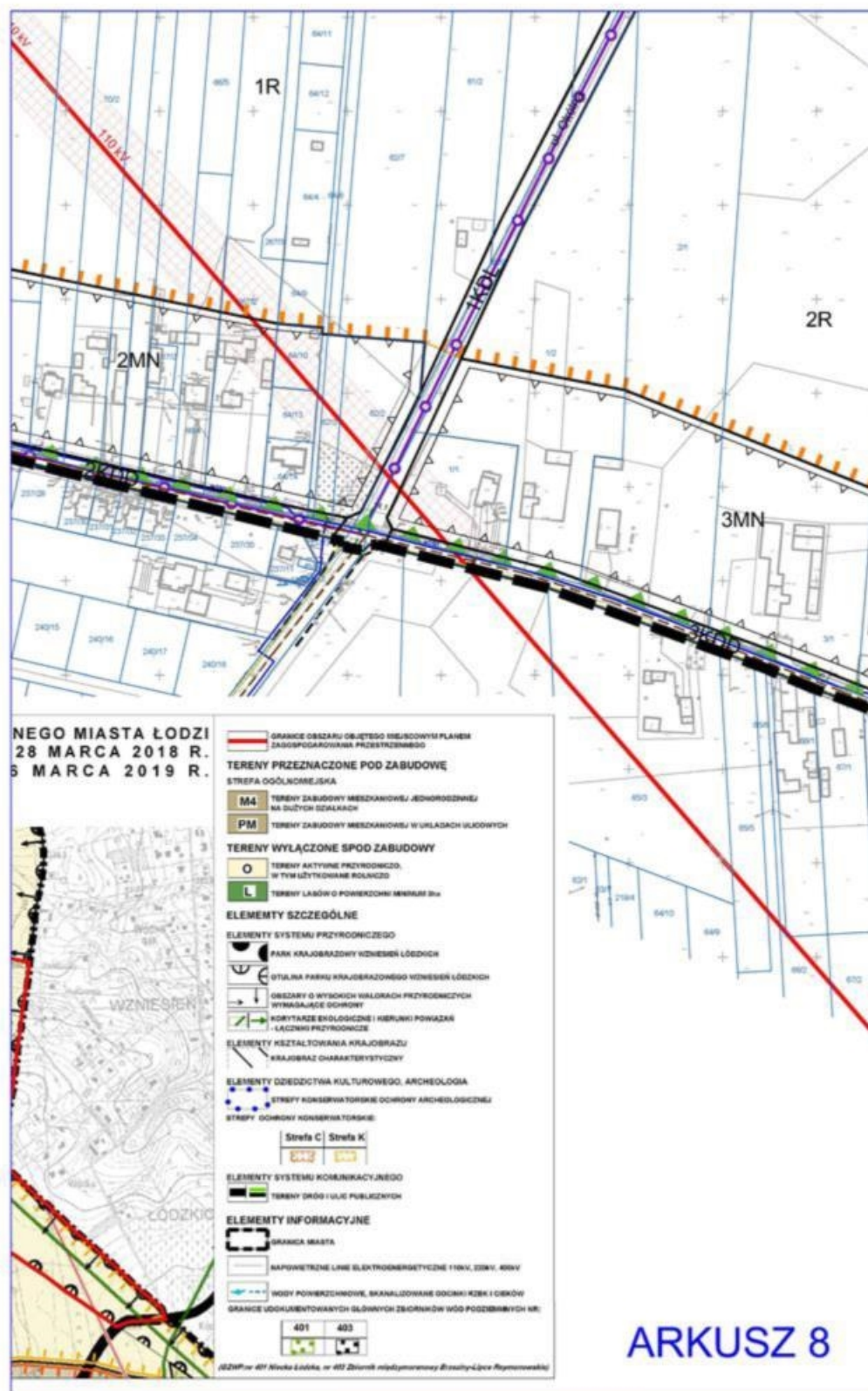


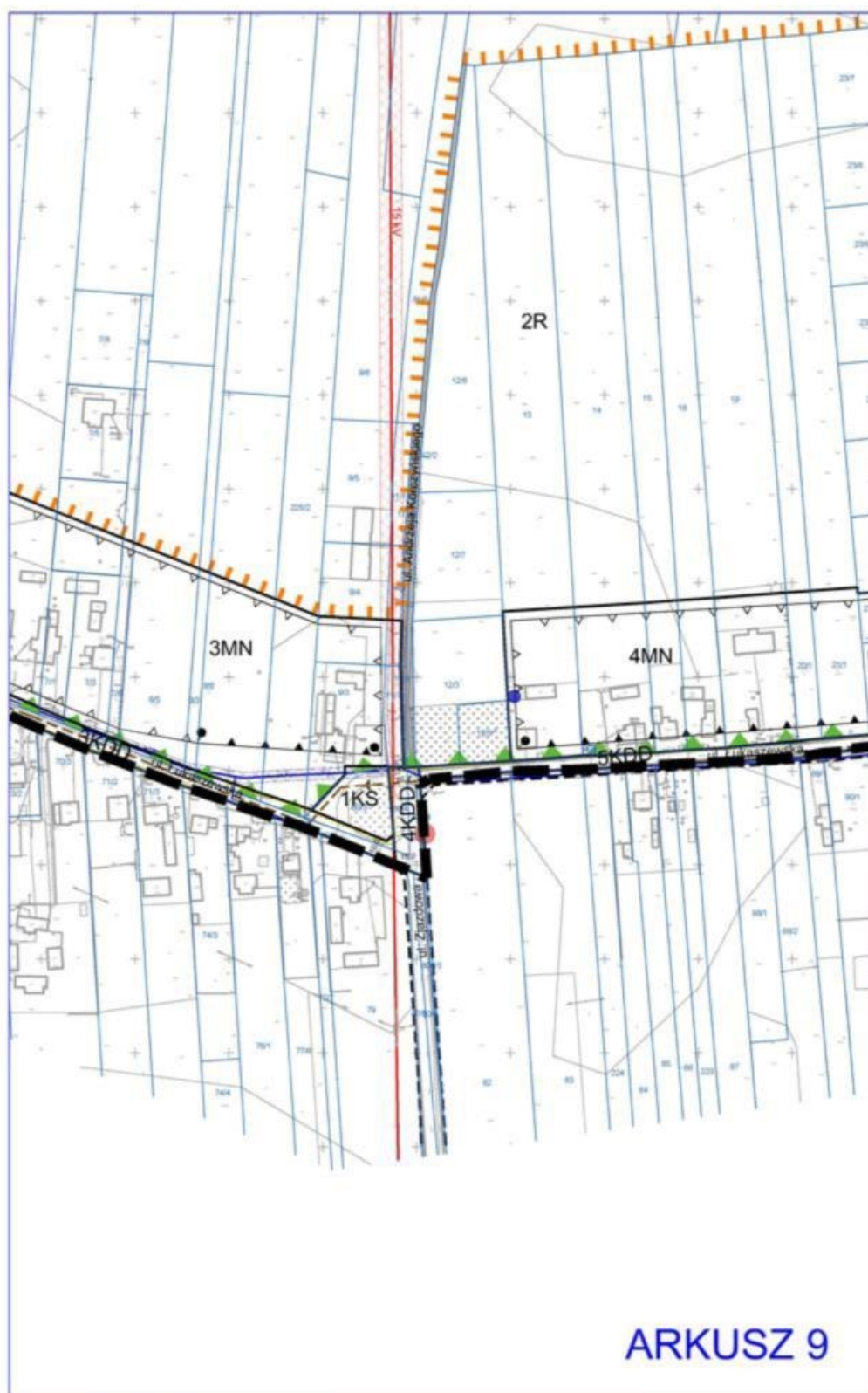
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENI
UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR LXIX/1753/18 RADY MIEJSKIEJ W ŁÓDZI Z DNIA
ZMIENIONĄ UCHWAŁĄ NR VI/215/19 RADY MIEJSKIEJ W ŁÓDZI Z DNIA

KIERUNKI - JEDNOSTKI FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE

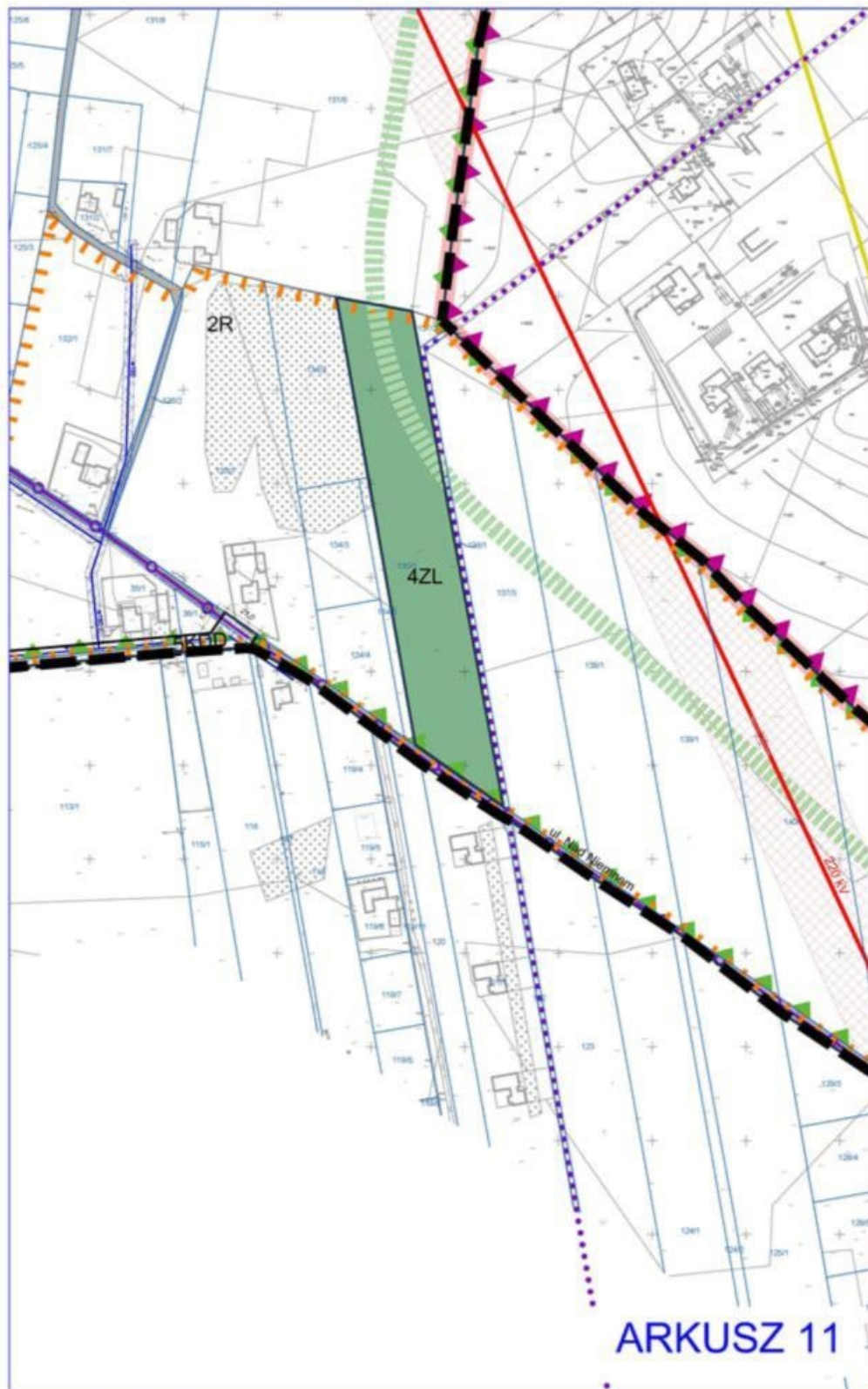


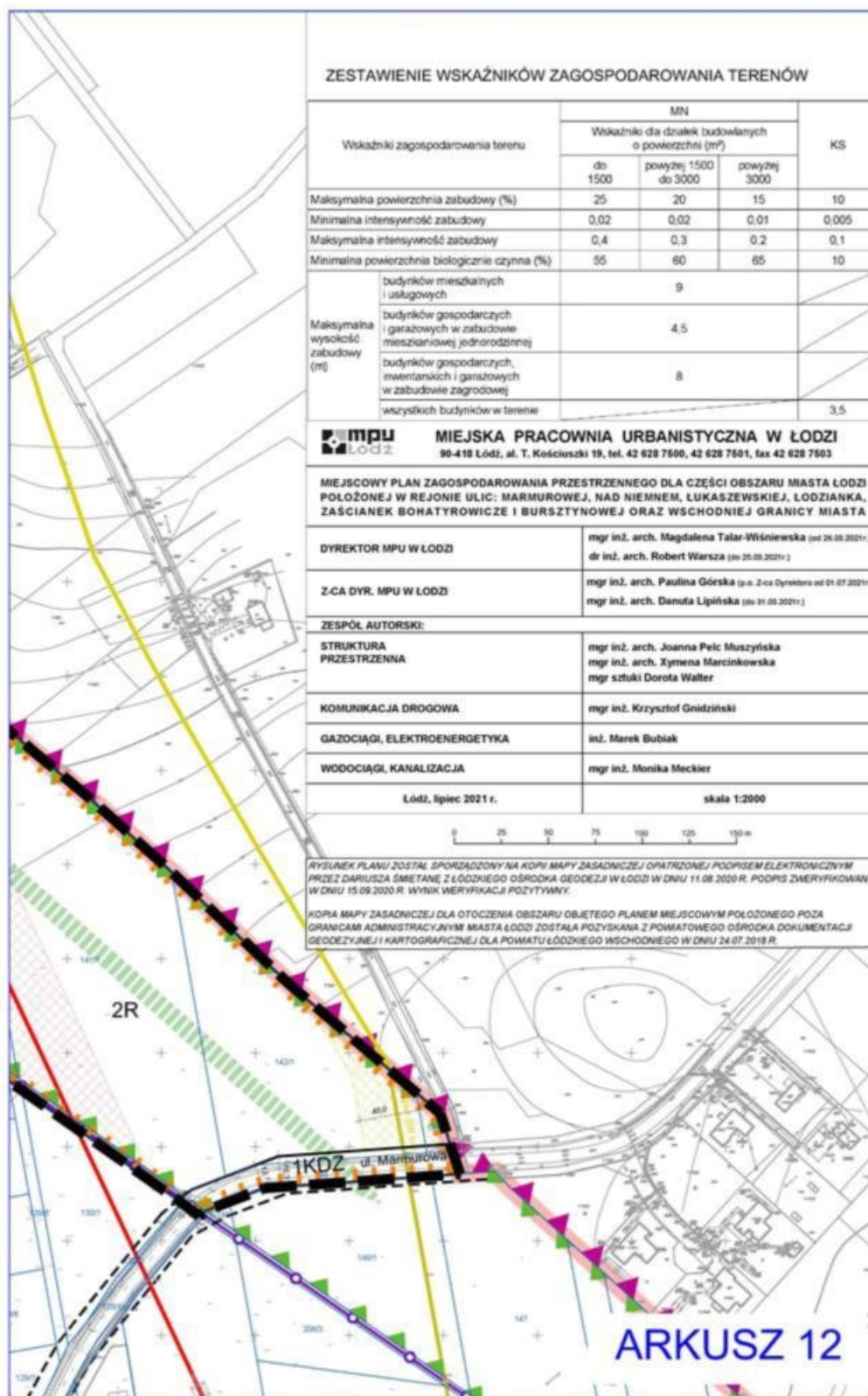
ARKUSZ 7











Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIX/1505/21

Rady Miejskiej w Łodzi

z dnia 20 października 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Marmurowej, Nad Niemnem, Łukaszewskiej, Łodzianka, Zaścianek Bohatyrowicze i Bursztynowej oraz wschodniej granicy Miasta wniesionych w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Marmurowej, Nad Niemnem, Łukaszewskiej, Łodzianka, Zaścianek Bohatyrowicze i Bursztynowej oraz wschodniej granicy Miasta został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 6 maja 2021 r. do 31 maja 2021 r.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 14 czerwca 2021 r. wpłynęło 51 uwag. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji.

Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 7757/VIII/21 z dnia 15 lipca 2021 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu miejscowego, zgodnie z przywołanymi w wyjaśnieniach aktami prawnymi w ich brzmieniu na dzień podpisania zarządzenia.

Używane w treściach uwag oraz w wyjaśnieniach symbole terenów odwołania do zapisów projektu uchwały dotyczą projektu planu, jaki podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w ww. terminie.

Sześć uwag zostało uwzględnione w całości - tj. uwaga o numerach od 16 do 21.

W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Łodzi, Rada Miejska w Łodzi postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia:

Uwaga Nr 1 (złożona w 2 egzemplarzach)

- wpłynęła dnia 10 maja 2021 r.,
- złożona przez Pana M.T.,
- dotyczy działki nr 97/2 w obrębie B-60, położonej przy ul. Bursztynowej,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 2R oraz częściowo przeznaczona jest pod drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDD -poszerzenie ul. Bursztynowej.

Treść uwagi:

Składający uwagę zawnioskował o przeznaczenie działki nr 97/2 w obrębie B-60, znajdującej się przy ulicy Bursztynowej pod zabudowę jednorodzinną, tj. powiększenie terenu zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych (PM) o działkę nr 97/2, która bezpośrednio do niego przylega. Wskazał, że zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, działka nr 97/2 nie została włączona do jednostki urbanistycznej PM - tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych.

Wniosek umotywowwał faktem, że działka nr 97/2, stanowi część nieruchomości, wzdłuż ulicy Bursztynowej, która w przeszłości została podzielona na 3 działki o numerach 97/1, 97/2, 97/3 i tylko na jednej z nich, na działce nr 97/3, Studium gwarantuje zabudowę mieszkaniową.

Aktualnie:

- działka nr 97/3 jest zabudowana (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna),
- działka nr 97/2 posiada na swoim terenie mały domek rekreacyjny i planowane jest w przyszłości wybudowanie niedużego (100 m²) domu. Działka nr 97/2 jest uzbrojona, doprowadzona jest sieć wodociągowa i energetyczna.
- działka nr 97/1 jest niezabudowana.

Uzasadnił, że realizacja wniosku, o powiększenie terenu zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych (PM) wpisuje się w istniejący, w tym obszarze ład przestrzenny i w żadnym przypadku go nie narusza, wręcz przeciwnie będzie to kontynuacja naturalnego (istniejącego) pasa zabudowy mieszkaniowej począwszy od skrzyżowania ulic Okólna/Bursztynowa.

Ponadto stwierdził, że w sąsiedztwie działki nr 97/2, istnieje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, a planowana inwestycja mieszkaniowa, kontynuowałaby parametry zabudowy istniejące na sąsiednich nieruchomościach, takie jak: linia zabudowy, powierzchnia zabudowy, szerokość i wysokość elewacji frontowej, jak również geometria dachu.

Zdaniem składającego uwagę wniosek jest zasadny z uwagi na fakt, że ze względu na zbliżający się termin uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania, Urząd Miasta Łodzi zawiesza postępowania o ustalenie warunków zabudowy dla tego terenu.

W związku z powyższym, poprosił o pozytywne rozpatrzenie wniosku i włączenie działki 97/2 w obręb B-60, w mpzp do terenów, gdzie dopuszcza się zabudowę jednorodziną.

Do uwagi dołączono 4 załączniki graficzne z lokalizacją działek, o których mowa w uwadze.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Art.15. ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Marmurowej, Nad Niemnem, Łukaszewskiej, Łodzianka, Zaścianek Bohatyrowicze i Bursztynowej oraz wschodniej granicy Miasta. W obowiązującym Studium działka o numerze ewidencyjnym 97/2 w obręb B-60, zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących.

Zgodnie z projektem planu przedmiotowa działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 2R oraz częściowo przeznaczona jest pod poszerzenie ul. Bursztynowej, jako drogi publicznej dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Określa możliwą maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego oraz obiektów gospodarczych. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 22 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa. Projekt planu zakłada wyznaczenie granic urbanizacji, uporządkowanie istniejących struktur zabudowy oraz ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu Miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obręb terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w bliskim sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w mieście Lasu Łągiennickiego. Powiększanie istniejących terenów zabudowy w planie miejscowym stałoby ponadto w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych Miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Uwagi o numerach 2 i 3 – posiadają ten sam zakres merytoryczny i zostały rozpatrzone wspólnie

- wpłynęły dnia 25 maja 2021 r.,

- złożone przez:
- Panią K.D. – uwaga nr 2,
- Pana L.D. – uwaga nr 3,
- dotyczą działek o numerach: 127/16, 127/15, 127/14, 127/13, 127/12 i 127/17 w obrębie B-60,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 2R.

Treść uwag:

Składający uwagi poprosili o przeznaczenie ww. działek na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Wskazali na fakt, że działki te przylegają do działek budowlanych w gminie Nowosolna, jak i również położone są przy ul. Jęczmiennej. Wyjaśnili, że do działek doprowadzone są sieć wodociągowa i sieć energetyczna, a działki te utrzymywane są od pokoleń. Dodali, że z powodu pandemii Covid19 trwającej od 15 miesięcy został silnie ograniczony kontakt w Urzędzie Miasta Łodzi, a z powodu obawy o zdrowie za późno, dopiero w styczniu tego roku, zostały złożone wnioski o warunki zabudowy tylko na dwie działki 127/16 i 127/15. Na koniec poprosili cytując: „o wydłużeniu realizacji planu”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie:

Art.15. ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Marmurowej, Nad Niemnem, Łukaszewskiej, Łodzianka, Zaścianek Bohatyrowicze i Bursztynowej oraz wschodniej granicy Miasta. W obowiązującym Studium działki o numerach: 127/16, 127/15, 127/14, 127/13, 127/12 i 127/17 w obrębie B-60, zlokalizowane są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny, w granicach których znajdują się przedmiotowe działki pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowe działki znajdują się w terenach rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 2R. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Określa możliwą maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego oraz obiektów gospodarczych. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 22 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu Miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego.

Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w mieście Lasu Łagiewnickiego. Wyznaczenie nowych terenów zabudowy w planie miejscowym stałoby ponadto w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Postulat dotyczący „wydłużenia realizacji planu”, w rozumieniu opóźnienia prac nad sporządzeniem projektu planu, nie może być uwzględniony ze względów formalnych, gdyż nie dotyczy ustaleń projektu planu. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi do projektu

planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu. Uwaga w powyższym zakresie nie odnosi się do treści planu, lecz do procedury planistycznej. Ponadto, wydłużenie procesu sporządzenia projektu planu pozostaje w sprzeczności z realizacją celów polityki przestrzennej Studium, które wskazują na konieczność prowadzenia działań zmierzających do opracowania planów miejscowych na terenach cennych przyrodniczo.

Uwagi o numerach od 4 do 15 – posiadają ten sam zakres merytoryczny i zostały rozpatrzone wspólnie

- wpłynęły dnia 2 czerwca 2021 r.,
- złożone przez Pana A.B.,
- dotyczą:
 - uwaga nr 4 działek o numerach: 118/10 i 119/5 w obrębie B-60, przy ul. Nad Niemnem ...,
 - uwaga nr 5 działek o numerach: 118/9 i 119/4 w obrębie B-60, przy ul. Nad Niemnem ...,
 - uwaga nr 6 działek o numerach: 118/8 i 119/3 w obrębie B-60, przy ul. Nad Niemnem ...,
 - uwaga nr 7 działek o numerach: 118/11 i 119/6 w obrębie B-60, przy ul. Nad Niemnem ...,
 - uwaga nr 8 działka nr 128/23 w obrębie B-60, przy ul. Jęczmienna ... (w gminie Nowosolna),
 - uwaga nr 9 działka nr 128/25 w obrębie B-60, przy ul. Jęczmienna ... (w gminie Nowosolna),
 - uwaga nr 10 działka nr 125/29 w obrębie B-60, przy ul. Bursztynowej ...,
 - uwaga nr 11 działka nr 125/24 w obrębie B-60, przy ul. Bursztynowej ...,
 - uwaga nr 12 działka nr 127/3 w obrębie B-60, przy ul. Sapieżyńskiej ...,
 - uwaga nr 13 działka nr 47 w obrębie W-1, przy ul. Zaścianek Bohatyrowicze ...,
 - uwaga nr 14 działka nr 7/5 w obrębie W-2, przy ul. Łukaszewskiej ...,
 - uwaga nr 15 działka nr 82/3 w obrębie W-1, przy ul. Łodziańska ...,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działki znajdują się w terenach rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1R (uwagi o numerach 13 i 15) i 2R (uwagi o numerach: od 4 do 12 i 14).

Treść uwagi:

Cytuję: „Faktyczna funkcja działki, czyli zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w rejestrze gruntów sklasyfikowana jako B-tereny mieszkaniowe, w żaden sposób nie jest w stanie zapewnić realizacji przeznaczenia terenu zapisanego w projekcie planu, jako funkcji podstawowej – tereny rolnicze. Teren był sklasyfikowany jako tereny rolnicze w Studium zagospodarowania w 2010 roku, a przez 11 lat jego faktyczna funkcja nie została zaktualizowana. Pozostawienie przeznaczenia terenu w kształcie prezentowanym w planie, wyraźnie obniży wartość nieruchomości oraz w związku z tym może prowadzić do wystąpienia właściciela nieruchomości o odszkodowanie, zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i narazić budżet Miasta na poważne straty związane z wypłatą ewentualnych odszkodowań. Wnoszę o dodanie zapisów do tekstu planu, w ramach rozdziału 3 ustalenia szczegółowe dla terenu, w ramach paragrafu 18, które by stanowiły, iż zasady w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania dla istniejącej zabudowy jednorodzinnej położonej na terenach 1R oraz 2R mogą być realizowane, zgodnie z zapisami jak dla terenów 1MN do 4MN. Wnoszę również o dodanie w przepisach końcowych tekstu do planu zapisu informacyjnego, że obiekty budowlane realizowane na podstawie pozwoleń wydanych przed uchwaleniem planu mogą być realizowane, zgodnie z uzyskanymi decyzjami.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie:

Art.15. ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. 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, określane są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Marmurowej, Nad Niemnem, Łukaszewskiej, Łódzianka, Zaścianek Bohatyrowicze i Bursztynowej oraz wschodniej granicy Miasta. W obowiązującym Studium działki o numerach: 118/10, 119/5, 118/9, 119/4, 118/8, 119/3, 118/11, 119/6, 128/23, 128/25, 125/29, 125/24 i 127/3 w obrębie B-60 oraz działki o numerach 47 i 82/3 w obrębie W-1, a także działka nr 7/5 w obrębie W-2, zlokalizowane są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny, w granicach których znajdują się przedmiotowe działki pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Zgodnie z projektem planu, sporządzonym w oparciu o aktualne analizy, w tym m.in. wizje terenowe, przedmiotowe działki, mimo iż są one zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi lub prowadzone są na nich procesy budowlane, znajdują się w terenach rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1R i 2R. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Nieruchomości położone w granicach sporządzenia planu miejscowego, nie tylko wymienione w treści uwag, posiadające te same uwarunkowania przyrodnicze, środowiskowe i przestrzenne zostały w projekcie planu wskazane jako tereny, w obrębie których nie dopuszczono lokalizowania nowej zabudowy, ale zagwarantowano funkcjonowanie i rozbudowę istniejącej zabudowy. Projekt planu honoruje występującą na tych terenach istniejącą zabudowę oraz przewiduje dla niej katalog możliwych działań budowlanych.

Zasadność przyjętych w projekcie planu parametrów i wskaźników potwierdza charakter zabudowy istniejącej na działkach położonych w granicach przystąpienia do sporządzenia planu. Zaproponowane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego parametry do jakich może być rozbudowana istniejąca zabudowa zostały określone w oparciu o analizę stanu faktycznego. Umożliwiają one w większości przypadków kontynuację ww. formy zabudowy, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego oraz z potrzebą zachowania zgodności ustaleń planu ze Studium. Celem ww. regulacji było stworzenie warunków dla prawidłowego funkcjonowania istniejącej zabudowy w terenach nieprzewidywanych do dalszej urbanizacji, co pozostaje w zgodności z zapisami Studium i nie powoduje powiększania terenów budowlanych, co byłoby niezgodne z ustaleniami Studium.

Wprowadzenie w projekcie planu miejscowego dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zapisów o możliwości realizacji, jak dla terenów z zabudową mieszkaniową jednorodziną, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 4MN, pozostaje w sprzeczności z ustaleniami obowiązującego Studium. Wymagałoby to wyznaczenia nowych terenów zabudowy w planie miejscowym, co stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych Miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Wnioskowany w uwagach postulat o dodanie „(...) zapisu informującego, że obiekty budowlane realizowane na podstawie pozwoleń wydanych przed uchwaleniem planu mogą być realizowane zgodnie z uzyskanymi decyzjami” jest bezzasadny, gdyż kwestie te regulują przepisy obowiązującego prawa z zakresu planowania przestrzennego.

Wejście w życie planu miejscowego nie narusza praw nabytych na podstawie wcześniej uzyskanej prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Ponadto w projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 22 zdefiniowano pojęcie zabudowy istniejącej. W myśl tego zapisu projektu planu, poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.

Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania, zgodnie z tym planem.

Należy również dodać, że 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. Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

Uwaga Nr 22

- wpłynęła dnia 2 czerwca 2021 r.,
- złożona przez Pana A.B.,
- dotyczy działki nr 52/1 w obrębie W-1, położonej przy ul. Justyny Orzelskiej,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1R.

Treść uwagi:

Cytuję: „Jako właściciel działki 52/1, nie prowadzący działalności rolniczej i użytkujący nieruchomość w celach rekreacyjno-wypoczynkowych, wnioskuję o dodanie w tekście do projektu miejscowego planu, w paragrafie 18, ustęp 2, punkt 2 „przeznaczenie uzupełniające” podpunktu dopuszczającego „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe”. Dopuszczona funkcja: „tereny rolnicze” nie spełnia funkcji rekreacyjnej. Zgodnie z obowiązującymi zasadami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi – 2018” tekstu Studium na stronie 66 stanowi w dziale „przeznaczenie terenów w jednostkach”, w sekcji „dopuszczalne”: „tereny rolne, rekreacyjno-wypoczynkowe” oraz w dziale „struktura przestrzenna i krajobraz” w punkcie: „3. dopuszczalne przekształcenia gruntów rolnych w tereny o innym użytkowaniu, takie jak:” dopuszcza w podpunkcie 3, funkcje, cytuję: „rekreacja”. Powyższy wniosek nie stoi w sprzeczności z zapisami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi - 2018”. Brak wyznaczenia funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej może skutkować kwestionowaniem zgodności zapisów planu miejscowego w stosunku do zapisów obowiązującego Studium oraz nie uwzględnienia w procedurze planistycznej prawa własności, w zakresie gospodarowania nieruchomością w ramach funkcji dozwoleń, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 1 ust. 2 pkt 7.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Art.15. ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Marmurowej, Nad Niemnem, Łukaszewskiej, Łodzianka, Zaścianek Bohatyrowicze i Bursztynowej oraz wschodniej granicy Miasta. W obowiązującym Studium działka 52/1 w obrębie W-1, zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Zgodnie z projektem planu przedmiotowa działka znajduje się w terenach rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1R. Jednocześnie Studium dla terenów aktywnych przyrodniczo, w tym użytkowanych rolniczo określiło w karcie ustaleń dopuszczalne przeznaczenie terenu w tej jednostce - tereny rekreacyjno-wypoczynkowe. Jednak delegacja w Studium określająca dopuszczalne przeznaczenie terenu pod funkcję rekreacyjno-wypoczynkową nie oznacza obligatoryjnego uwzględnienia tego przeznaczenia w terenach rolniczych (R). Dopuszczenie funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej wymagałoby wyznaczenia liniami rozgraniczającymi terenów o innym przeznaczeniu i innych zasadach zagospodarowania niż wyznaczone w projekcie planu miejscowego tereny rolnicze (R). Należy dodać, że do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zalicza się niezajęte pod budynki tereny ośrodków wypoczynkowych, tereny zabaw dziecięcych, plaże, urządzone parki, skwery, zieleńce (poza pasami ulic), tereny o charakterze zabytkowym: ruiny zamków, grodziska, kurhany, pomniki przyrody itp., tereny sportowe: stadiony, boiska sportowe, skocznie narciarskie, tory saneczkowe, strzelnice sportowe, kąpieliska itp., tereny spełniające funkcje rozrywkowe: lunaparki, wesołe miasteczka itp., ogrody zoologiczne i botaniczne, tereny zieleni nieurządzonej niezaliczone do lasów oraz gruntów zadrzewionych i zakrzewionych.

Ponadto, zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedmiotowa nieruchomość może być wykorzystywana i użytkowana w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania jej zgodnie z planem.

Wobec powyższego nie jest zasadne wyznaczanie terenów rekreacyjno-wypoczynkowych w projekcie planu miejscowego wyłożonym do publicznego wglądu. Dopuszczalne przeznaczenie terenu określone w Studium jest przeznaczeniem warunkowym a nie obligatoryjnym, określanym w planie miejscowym w zależności od potrzeb. Jest przeznaczeniem ewentualnym ustalonym w planie miejscowym, wynikającym z istniejących uwarunkowań pozwalających na określenie tego przeznaczenia i ustalenia jego zasad zagospodarowania, przyjmując łąd przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań.

Należy również dodać, że 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. Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

Uwaga Nr 23

- wpłynęła dnia 2 czerwca 2021 r.,
- złożona przez Pana A.B.,
- dotyczy działki nr 96/2 w obrębie B-60, położonej przy ul. Bursztynowej,
- działka nr 96/2 w obrębie B-60 znajduje się poza granicami projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu.

Treść uwagi:

Cytuję: „Jako właściciel działki 96/2 oraz spadkobierca działki 96/1 wnioskuję o skorygowanie proponowanego przebiegu części ścieżki rowerowej z przebiegu wzdłuż wspólnej granicy działek 96/2 oraz 96/1 na przebieg wzdłuż zachodniej granicy działki 96/1. Działki 96/1 oraz 96/2 posiadają wspólne zewnętrzne ogrodzenie i są użytkowane jako jedna nieruchomość. Obecny przebieg ścieżki rowerowej uniemożliwi obecne funkcjonowanie działek oraz znacząco ograniczy możliwość sprawowania prawa własności na terenie.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Uwaga jest bezprzedmiotowa i nie może być uwzględniona ze względów formalnych, gdyż nie dotyczy ustaleń projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu. Działki nr 96/2 i nr 96/1w obrębie B-60 położone są w terenie sąsiednim, poza granicami obszaru, dla którego opracowywany jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Marmurowej, Nad Niemnem, Łukaszewskiej, Łodzianka, Zaścianek Bohatyrowicze i Bursztynowej oraz wschodniej granicy Miasta. Proponowany przebieg ścieżki pieszo-rowerowej został pokazany na rysunku projektu planu wyłącznie informacyjnie, również poza granicami projektu planu miejscowego. Z uwagi na trwające prace projektowe nad sporządzeniem planu miejscowego dla obszaru położonego w sąsiedztwie, graniczącym do strony północnej z projektem wyłożonym do publicznego wglądu wprowadzona zostanie korekta proponowanego przebiegu ścieżki pieszo-rowerowej.

Uwaga Nr 24

wpłynęła dnia 2 czerwca 2021 r.,

- złożona przez Pana A.B.,
- dotyczy działki drogowej nr 75/4 w obrębie B-60 - ul. Bursztynowej, a w szczególności placu do zawracania w ulicy Bursztynowej,
- działka nr 75/4 w obrębie B-60 znajduje się poza granicami projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ul. Bursztynowa wraz z placem do zawracania częściowo została poszerzona w granicach planu i wyznaczona jako teren drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD.

Treść uwagi:

Cytuję: „Wnioskuję o skorygowanie wymiaru placu do zawracania, wyznaczonego na terenie 1KDD, wymienionego w tekście do projektu planu w paragrafie 21 ustęp 3 podpunkt 3c. Plac nie spełnia warunków technicznych w zakresie gabarytów, zgodnie z paragrafem 12 ustęp 9 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych, co może spowodować zagrożenie w zakresie obsługi pożarowej terenu.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Działka drogowa nr 75/4 w obrębie B-60 będąca ul. Bursztynową jest drogą wewnętrzną, położoną poza granicami projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Marmurowej, Nad Niemnem, Łukaszewskiej, Łodzianka, Zaścianek Bohatyrowicze i Bursztynowej oraz wschodniej granicy Miasta. Pojęcie drogi wewnętrznej zostało zdefiniowane w art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1376). W świetle tej regulacji drogi, drogi rowerowe, parkingi oraz place przeznaczone do ruchu pojazdów, niezaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych i niezlokalizowane w pasie drogowym tych dróg, są drogami wewnętrznymi. Drogi wewnętrzne nie stanowią inwestycji celu publicznego, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 oraz z 2021 r. poz. 11, 234 i 815).

Art.15. ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Marmurowej, Nad Niemnem, Łukaszewskiej, Łodzianka, Zaścianek Bohatyrowicze i Bursztynowej oraz wschodniej granicy Miasta. W obowiązującym Studium obszary położone po obu stronach ul. Bursztynowej, na jej krótkim odcinku zlokalizowane są w strefie ogólnomiejskiej w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „PM”, obejmującej tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układach ulicowych. Zgodnie ze Studium w projekcie planu miejscowego, wzdłuż fragmentu ul. Bursztynowej wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN. Ulica Bursztynowa, na odcinku od ul. Okólnej do hydroforni zlokalizowanej przy ul. Bursztynowej na działce nr 103/1 w obrębie B-60, wzdłuż wyznaczonych terenów 1MN, została poszerzona na stronę południową, kosztem działek położonych na południe od działki nr 75/4 w obrębie B-60. Planowane poszerzenie obejmuje również działki położone po północnej stronie ww. działki, poza granicami wyłożonego projektu planu miejscowego. Ulica Bursztynowa, na odcinku od ul. Okólnej do hydroforni zlokalizowanej przy ul. Bursztynowej na działce nr 103/1 w obrębie B-60, w granicach projektu planu została wyznaczona jako droga publiczna klasy D – dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDD. Dalszy jej przebieg, do granic Miasta, pozostanie drogą wewnętrzną.

Wyznaczona droga publiczna została zakończona placem do zawracania, a w granicach przedłożonego projektu planu znalazła się tylko część placu manewrowego. Plac do zawracania został w § 21 ust. 3 pkt 3 lit. c projektu uchwały zwymiarowany tylko w granicach planu. Druga część placu manewrowego znajduje się po północnej stronie, poza granicami projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu. Cały plac manewrowy został zaprojektowany o wymiarach 21,6 m x 13,5 m, co jest zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r. poz. 124 oraz z 2019 r. poz. 1643) w § 125 ust. 2 pkt 2 określa, że plac do zawracania powinien spełniać następujące warunki: „dla samochodów ciężarowych - mieć promień nie mniejszy niż 9,0 m lub kształt kwadratu o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m”. § 125 ust. 3 ww. rozporządzenia dopuszcza inne wymiary i kształt placu do zawracania, jeśli spełnione są warunki zawracania samochodów, o których mowa w ust. 2. Wyznaczony plac manewrowy spełnia także warunki rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030), które mówią, iż „droga pożarowa powinna zapewniać przejazd bez cofania lub powinna być zakończona placem manewrowym o wymiarach 20 m x 20 m, względnie można przewidzieć inne rozwiązania umożliwiające zawrót pojazdu, (...)” (§ 12 ust. 9). Należy podkreślić, iż ul. Bursztynowa jest drogą przelotową – zapewnia przejazd bez cofania (w miejscu, w którym droga publiczna przechodzi w drogę wewnętrzną), a wymiary i kształt placu spełniają wymogi ww. przepisów odrębnych.

Uwaga Nr 25

- wpłynęła dnia 8 czerwca 2021 r.,
- złożona przez Pana M.H.,
- dotyczy poszerzenia ul. Nad Niemnem, na odcinku od ul. Marmurowej do ul. Łukaszewskiej,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ul. Nad Niemnem znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 2R i została oznaczana informacyjnie jako istniejąca droga wewnętrzna.

Treść uwagi:

Cytuję: „W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru oznaczonego nr przystąpienia 234 nie uwzględniono poszerzenia ul. Nad Niemnem od ul. Marmurowej do ul. Łukaszewskiej. Ulica ta w niektórych miejscach posiada szerokość tylko 2,40 i 3,40m, a cała nie przekracza 4m, co jest niezgodne z § 13 projektu, który mówi, że do obsługi komunikacji więcej niż 2 działek budowlanych ulica jest traktowana jako dojazdowa do działek budowlanych i ma mieć co najmniej 5 m szerokości. Ulica Nad Niemnem służy do obsługi

komunikacji działek budowlanych z prawomocnym pozwoleniem na budowę nr od 141/2 ÷ 141/17, 142/2 ÷ 142/13, 121/4 ÷ 121/7, 119/4 ÷ 119/13, co stanowi 34 działki budowlane. Włączam kopię mapy z zaznaczonymi odcinkami wąskimi oraz podziałem na działki budowlane. Obecna szerokość tej ulicy nie zapewnia prawidłowej obsługi komunikacyjnej.”.

Do uwagi załączono mapę z wymiarowaną szerokością ul. Nad Niemnem.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ulica Nad Niemnem jest drogą wewnętrzną. Pojęcie drogi wewnętrznej zostało zdefiniowane w art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych. W świetle tej regulacji drogi, drogi rowerowe, parkingi oraz place przeznaczone do ruchu pojazdów, niezaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych i niezlokalizowane w pasie drogowym tych dróg, są drogami wewnętrznymi. Drogi wewnętrzne nie stanowią inwestycji celu publicznego, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Art.15. ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Marmurowej, Nad Niemnem, Łukaszewskiej, Łódzianka, Zaścianek Bohatyrowicze i Bursztynowej oraz wschodniej granicy Miasta. W obowiązującym Studium obszary położone po obu stronach ul. Nad Niemnem zlokalizowane są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny położone wzdłuż ul. Nad Niemnem, pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. W projekcie planu miejscowego został wyznaczony teren rolniczy, oznaczony symbolem 2R w ramach którego, zgodnie z przeznaczeniem uzupełniającym mogą być wydzielane drogi wewnętrzne, w tym fragmenty działek pod ich poszerzenie. Ulica Nad Niemnem, pełniąca rolę obsługi komunikacyjnej terenów rolnych, została oznaczona na rysunku planu informacyjnie, jako istniejąca droga wewnętrzna.

W § 13 ust. 1 pkt 5 projektu uchwały w sprawie planu miejscowego na wyznaczonych w planie terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i na terenach rolniczych (R) została dopuszczona budowa dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu z zachowaniem wymagania minimalnej szerokości pasa drogi. W granicach terenów rolniczych szerokość pasa nowo wybudowanej drogi wewnętrznej służącej obsłudze komunikacyjnej tych terenów powinna wynosić minimum 3,5 m. Ponadto projekt planu miejscowego w § 5 pkt 6 pozwala na wydzielenie działek pod nowe drogi lub poszerzenie dróg istniejących. Zgodnie z ww. ustaleniami projektu planu miejscowego możliwe jest poszerzenie ul. Nad Niemnem, znajdującej się w terenach rolniczych, do minimalnych parametrów lub więcej, za zgodą i na koszt właścicieli nieruchomości prywatnych położonych wzdłuż tej drogi.

Poszerzenie istniejącej drogi wewnętrznej ul. Nad Niemnem, zgodnie z ustaleniami projektu planu jest możliwe, w związku z powyższym uwaga nie zawiera zarzutu do ustaleń projektu planu, którego uwzględnienie wiązałoby się z koniecznością wprowadzenia zmian w projekcie. W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu wniesiona uwaga została spełniona. Przedłożony projekt planu nie wprowadza ograniczeń w korzystaniu w sposób dotychczasowy z istniejących dojazdów.

Uwaga Nr 26

- wpłynęła dnia 9 czerwca 2021 r.,
- złożona przez Pana P.G.,
- dotyczy działki nr 114/2, obręb B-60 przy ul. Bursztynowej i jednocześnie całego obszaru objętego planem, a w szczególności braku w projekcie planu miejscowego spisu gatunków inwazyjnych oraz metod ich zwalczania,

- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 2R.

Treść uwagi:

Cytuję: „W przedstawionej wersji planu zagospodarowania przestrzennego brak jest spisu gatunków inwazyjnych oraz metod ich zwalczania. Brak ten jest istotny, gdyż obszar znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, a kierunki wyznaczone w Studium zobowiązują do zachowania walorów przyrodniczych tych terenów.

Tymczasem, na terenie objętym planem można zaobserwować występowanie rdestowca ostrokończystego, jednego z najbardziej inwazyjnych i trudnych do usunięcia chwastów obecnych na terenie Europy. Rdestowiec ostrokończysty znajduje się w aktualnym rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie listy roślin i zwierząt gatunków obcych, które w przypadku uwolnienia do środowiska przyrodniczego mogą zagrozić gatunkom rodzimym i siedliskom przyrodniczym. Rdestowiec stanowi również zagrożenie dla rolnictwa i infrastruktury (drogi, wodociągi, obecna zabudowa mieszkalna). W dokumencie http://www.gdos.gov.pl/fi1cs/nrtykuly/5050/Wytyczne_dotyczace_zwalczania_rdestowcow_na_terenie_Polski.pdf wydanym przez Generalną Dyрекcję Ochrony Środowiska znajduje się dogłębna analiza niebezpieczeństwa, jakie stanowi ten gatunek, szkód, jakie może wywołać i metod ich zwalczania. Dokument ten wskazuje na szczególną ochronę parków narodowych i krajobrazowych.

Ograniczenie zabudowy mieszkalnej na terenie przystąpienia i pozostawienie obszernych terenów roślinnych pogłębia problem, gdyż ułatwia niekontrolowane rozprzestrzenianie się rdestowca do środowiska przyrodniczego, w tym również do parku krajobrazowego, i utrudnia jego wyplenianie. Dodatkowym problemem jest stosunkowo niewielka świadomość zagrożenia, jakie niesie obecność tego gatunku i metod jego zwalczania. Dlatego uważam za istotne, aby projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przystąpienia 234 uzupełniono o listę gatunków inwazyjnych obecnych na jego obszarze oraz wytyczne Miasta w kwestii ich zwalczania. Lista taka powinna zostać sporządzona we współpracy z właściwymi organami, jak Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Wydział Ochrony Środowiska i Rolnictwa i poprzedzona analizą w terenie występowania potencjalnych gatunków inwazyjnych.”.

Do uwagi zostało załączone zdjęcie rośliny.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Uwaga jest bezzasadna i nie może być uwzględniona ze względów formalnych, gdyż wykracza poza merytoryczny zakres ustaleń projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy sporządza się w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobu ich zagospodarowania i zabudowy. Ustalenia planu miejscowego przybierają postać przepisów powszechnie obowiązujących, stanowiących podstawę prawną do wydania decyzji administracyjnych z zakresu prawa budowlanego. Art. 15 ust. 2 i 3 ww. ustawy zawiera zakres przedmiotowy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W planie miejscowym nie zamieszcza się informacji, zaleceń ani innych niewiążących sugestii, w tym spisu gatunków roślin inwazyjnych oraz metod ich zwalczania.

Uwaga Nr 27

- wpłynęła dnia 9 czerwca 2021 r.,
- złożona przez Panią A.G.,
- dotyczy działki nr 114/1, obręb B-60 przy ul. Bursztynowej,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 2R.

Treść uwagi:

Cytuję: „12 sierpnia 2020 r. pełnomocnik poprzedniego właściciela działki złożył wniosek o wydanie warunków zabudowy dla działki 114/1, a 26 października 2020 działka została przeze mnie nabyta. Zgodnie z prawem

procedura oczekiwania na decyzję nie powinna przekraczać 2 miesięcy, zwłaszcza, że niewiele wcześniej przeprowadzono analizę urbanistyczną otoczenia w związku z wydawaniem warunków zabudowy dla sąsiednich działek 114/2 i 114/3, co powinno skrócić czas prac na rozpatrywanie wniosku dla działki 114/1. Zasadne zatem było oczekiwanie, że decyzja zostanie wydana przed podpisaniem aktu sprzedaży lub krótko po nim. Jednocześnie zasadne również było założenie, że decyzja zostanie wydana pozytywna, gdyż warunki zabudowy dla działek 114/2 i 114/3 wydano, a działka 114/1 nie posiada żadnych cech, które mogłyby być przeciwwskazaniem do wydania dla niej warunków zabudowy.

Urząd Miasta Łodzi opóźniał jednak wydanie tej decyzji aż do listopada, kiedy to zawieszono wydawanie warunków zabudowy na pół roku ze względu na przystąpienie obszaru do MPZP. Informacja o zawieszeniu została rozesłana zainteresowanym stronom z opóźnieniem i nie poinformowano o tym nowego właściciela działki, czyli mnie. Urząd Miasta Łodzi wprowadził ograniczenia w kontaktach z obywatelami jedynie do rozmów telefonicznych i oficjalnej korespondencji, co znacznie utrudniło wyjaśnienie tej sytuacji, zwłaszcza, że w rozmowach telefonicznych urząd niechętnie udzielał informacji nowemu właścicielowi działki o przyczynach całej sytuacji i postępie wydawania wniosku, jako osobie „niebędącej stroną w postępowaniu”, choć mój interes był tu wyraźny. W efekcie, 9 miesięcy od momentu zgłoszenia wniosku o wydanie warunków zabudowy Urząd Miasta wciąż nie wydał decyzji, co cały czas znacznie opóźnia moje plany związane z budową domu na tej działce.

Obecny projekt MPZP uniemożliwiający tworzenie nowej zabudowy na działce 114/1 ostatecznie uderza w mój interes, co stoi w sprzeczności z art. 1 p. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która mówi, że przeznaczenie terenu powinno uwzględniać zarówno interes publiczny jak i prywatny. Chciałabym zwrócić uwagę, że opisana sytuacja ma charakter wyjątkowy, gdyż wynika po części z sytuacji pandemicznej i opóźnień w pracy Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Łodzi przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy, które w normalnej sytuacji zostałyby najprawdopodobniej wydane jeszcze przed przystąpieniem nr 234. Pozwoliłoby mi to wówczas na uzyskanie pozwolenia na budowę we wcześniejszym terminie i zabezpieczenie swojego interesu związanego z budową domu.

Dlatego proszę o uwzględnienie umożliwienia zabudowy na działce 114/1 w projekcie MPZP dla tego obszaru jako formę naprawy sytuacji powstałej niezależnie ode mnie a w skutek opóźnień Urzędu i sytuacji pandemicznej.

Jako dodatkowy argument proszę uwzględnić, że przeprowadzenie zabudowy na działce 114/1 zgodnie z ustaleniami szczegółowymi projektu planu dla obszarów, które zabudowę dopuszczają (obszarami MN) byłoby nie tylko zgodne z moim interesem prywatnym ale i z interesem publicznym. Wynika to z następujących faktów:

- Działka 114/1 byłaby jedyną działką w sąsiedztwie uniemożliwiającą zabudowę - sąsiednie działki (114/2, 117/5, 111/1) posiadają już zabudowę lub wydane warunki zabudowy. Zatem nie stanowi ona fragmentu dużego, otwartego obszaru, jej zabudowa nie zaburzałaby wymiany mas powietrza z Miastem.
- Działka 114/1 jest na tyle duża (2 000 m².) że pozwoli utrzymać rzadką zabudowę jednorodzinną i wysoki współczynnik powierzchni biologicznie czynnej, jednocześnie na tyle mała, by uniemożliwić stworzenie siedliska lub wykorzystanie jej pod jakąkolwiek działalność rolniczą. Wcześniejsze decyzje urzędnicze, które pozwoliły na podział pierwotnej działki rolnej 114 na działki mniejsze, do których 114/1 należy, zmieniły de facto przeznaczenie tego terenu z rolniczego na rzadką zabudowę jednorodzinną, a wydzielone w ten sposób działki należą już do 3 różnych właścicieli. Zatem już wcześniej utrudniono lub nawet uniemożliwiono wykorzystanie wszystkich tych działek zgodnie z przeznaczeniem opisanym w rozdziale 3 § 18.2 projektu planu zagospodarowania przestrzennego, czyli jako tereny rolnicze, tereny pod usługi agroturystyczne, czy zalesienie.
- Dopuszczenie zabudowy na działce 114/1 i jej uporządkowanie poprawiłoby estetykę tego obszaru, co jest celem opisanym w Studium dla Łodzi. Działka leży na terenie będącym od wielu lat rolniczym nieużytkiem, samoistnie zarasta w nieestetyczny sposób, znajdują się na niej również brzydkie pozostałości starej zabudowy zagrodowej. Dodatkowo, działka znajduje się bezpośrednio przy drodze a pojawiające się na niej śmieci, pozwalają przypuszczać że przy braku zabudowy, stanie się ona dzikim wysypiskiem.
- Planowana przeze mnie zabudowa dla tej działki pozbawiona będzie jakiegokolwiek źródła spalania dla potrzeb grzewczych, przewidywane są rozwiązania ekologiczne, a zatem nie będzie źródłem emisji smogu i CO₂. Planowane jest również umieszczenie wielu nasadzeń.

W szerszym kontekście dotyczącym ograniczenia zabudowy dla wszystkich działek należących do terenów oznaczonych w projekcie jako R, proszę uwzględnić również następujący argument: Stosunkowo niedawna decyzja o przyłączeniu terenu dawnej wsi Wilanów do granic Miasta Łodzi, mogła stanowić zachętę dla obywateli do

osiedlania się na tym obszarze, który to proces Miasto chce obecnie powstrzymać kosztem osób, które z tej zachęty skorzystały. Miasto ma cały czas niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, a zezwolenie na rzadką zabudowę na tym obszarze choć w niewielkim stopniu tą sytuację poprawia. Proponowane ograniczenie zabudowy na tych terenach nie spowoduje, że osoby chcące osiedlać się na terenach podmiejskich wrócą do centrum Miasta, gdzie często nie mogą sobie pozwolić na zakup mieszkania przy obecnych cenach. Wręcz przeciwnie - będzie to wiązało się z wyprowadzeniem się tych osób do gmin ościennych, co zmniejszy wpływy z podatków dla Miasta i zwiększy ruch na drogach wylotowych w wyniku dłuższych dojazdów do Miasta. Uważam, że dopuszczenie nowej rzadkiej zabudowy jednorodzinnej na terenie objętym przystąpieniem nr 234 jest nie tylko korzystne z punktu widzenia właścicieli tych terenów i lokalnej społeczności, a także całego Miasta, nie zaburzając przy tym ładu przestrzennego, walorów krajobrazowych, przyrodniczych, rekreacyjnych czy turystycznych i pozwoli w lepszy sposób wykorzystać ten teren.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Art.15. ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. 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, określane są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Marmurowej, Nad Niemnem, Łukaszewskiej, Łódzianka, Zaścianek Bohatyrowicze i Bursztynowej oraz wschodniej granicy Miasta. W obowiązującym Studium działka nr 114/1 w obrębie B-60, zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny, w granicach których znajduje się przedmiotowa działka pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowa działka znajduje się w terenach rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 2R. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Określa możliwą maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego oraz obiektów gospodarczych. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 22 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.

Ustalając w projekcie planu miejscowego przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określając sposób zagospodarowania i warunków zabudowy zastosowano zasadę proporcjonalności. Ważąc interes publiczny i społeczny oraz uwzględniając potrzebę ochrony walorów przyrodniczych w ustaleniach projektu planu ograniczono możliwość realizacji inwestycji do inwestycji koniecznych dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania Miasta.

Kierowano się jednocześnie potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych.

Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu Miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w mieście Lasu Łagiewnickiego. Wyznaczenie nowych terenów zabudowy w planie miejscowym stałoby ponadto w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych Miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Uwaga Nr 28 (złożona w 2 egzemplarzach)

- wpłynęła dnia 10 czerwca 2021 r.,
- złożona przez Państwa S.iD.K.,
- dotyczy poszerzenia ul. Nad Niemnem, na odcinku od ul. Marmurowej do ul. Łukaszewskiej w związku z zabudową działki nr 141/1, obręb B-60,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ul. Nad Niemnem znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 2R i została oznaczana informacyjnie jako istniejąca droga wewnętrzna.

Treść uwagi:

Cytuję: „*Ww. nieruchomość wraz z sąsiednimi działkami, uzyskały pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą techn. Nieruchomość – wraz z pozwoleniem na budowę - została zakupiona przez nas aktem notarialnym. Przy tak dużej inwestycji i planowanych kolejnych na tym terenie, istnieje konieczność poszerzenia drogi - ul. Nad Niemnem, która w chwili obecnej jest zbyt wąska, żeby spełniać wymagania dostępu mieszkańców do drogi publicznej. Dodatkowo krawędź drogi (przy skrzyżowaniu z ul. Marmurową) znajduje się w granicach zakupionej przez nas działki, co potwierdzają pomiary wykonane przez geodetę. Skręcające auta „wyjeżdżają”, w tym miejscu fragment poza pierwotną nawierzchnią jezdni. Ogrodzenie naszej własności spowoduje dodatkowe zwężenie ulicy. Proszę o dopisek w uchwale, umożliwiający poszerzenie ul. Nad Niemnem.*”.

Do uwagi załączono mapę z wymiarowaną szerokością ul. Nad Niemnem.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ulica Nad Niemnem jest drogą wewnętrzną. Pojęcie drogi wewnętrznej zostało zdefiniowane w art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych. W świetle tej regulacji drogi, drogi rowerowe, parkingi oraz place przeznaczone do ruchu pojazdów, niezaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych i niezlokalizowane w pasie drogowym tych dróg, są drogami wewnętrznymi. Drogi wewnętrzne nie stanowią inwestycji celu publicznego, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Art.15. ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Marmurowej, Nad Niemnem, Łukaszewskiej, Łódzianka, Zaścianek Bohatyrowicze i Bursztynowej oraz wschodniej granicy Miasta. W obowiązującym Studium obszary położone po obu stronach ul. Nad Niemnem zlokalizowane są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne

przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny położone wzdłuż ul. Nad Niemnem, pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. W projekcie planu miejscowego został wyznaczony teren rolniczy, oznaczony symbolem 2R, w ramach którego, zgodnie z przeznaczeniem uzupełniającym mogą być wydzielane drogi wewnętrzne, w tym fragmenty działek pod ich poszerzenie. Ulica Nad Niemnem, pełniąca rolę obsługi komunikacyjnej terenów rolnych, została oznaczona na rysunku planu informacyjnie, jako istniejąca droga wewnętrzna.

W § 13 ust. 1 pkt 5 projektu uchwały w sprawie planu miejscowego na wyznaczonych w planie terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i na terenach rolniczych (R) została dopuszczona budowa dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu z zachowaniem wymagania minimalnej szerokości pasa drogi. W granicach terenów rolniczych szerokość pasa nowo wybudowanej drogi wewnętrznej służącej obsłudze komunikacyjnej tych terenów powinna wynosić minimum 3,5 m. Ponadto projekt planu miejscowego w § 5 pkt 6 pozwala na wydzielenie działek pod nowe drogi lub poszerzenie dróg istniejących. Zgodnie z ww. ustaleniami projektu planu miejscowego możliwe jest poszerzenie ul. Nad Niemnem, znajdującej się w terenach rolniczych, do minimalnych parametrów lub więcej, za zgodą i na koszt właścicieli nieruchomości prywatnych położonych wzdłuż tej drogi.

Poszerzenie istniejącej drogi wewnętrznej ul. Nad Niemnem, zgodnie z ustaleniami projektu planu jest możliwe, w związku z powyższym uwaga nie zawiera zarzutu do ustaleń projektu planu, którego uwzględnienie wiązałoby się z koniecznością wprowadzenia zmian w projekcie. W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu wniesiona uwaga została spełniona. Przedłożony projekt planu nie wprowadza ograniczeń w korzystaniu w sposób dotychczasowy z istniejących dojazdów.

Uwaga Nr 29

- wpłynęła dnia 10 czerwca 2021 r.,
- złożona przez Pana A.S. reprezentowanego przez pełnomocnika Panią K.R.,
- dotyczy działki dz. nr 83/5 i 83/4 (przed podziałem geodezyjnym dz. nr 83/3) w obrębie W-1, przy ul. Łukaszewskiej ...,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu:
- działka nr 83/5 znajduje się częściowo w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2MN oraz w większej części w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1R;
- działka nr 83/4, pełniąca rolę dojazdu, znajduje się częściowo w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2MN oraz w większej części w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1R, a także częściowo została przeznaczona pod drogę dojazdową, oznaczona na rysunku planu symbolem 2KDD - poszerzenie ul. Łukaszewskiej.

Treść uwagi:

Dnia 10 grudnia 2018 r. Pan A.S., w którego imieniu występuję Pani K.R., otrzymał decyzję o warunkach zabudowy nr DAR-UA-IX.2209.2018 dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi i infrastrukturą techniczną, przewidzianej do realizacji w Łodzi przy ul. Łukaszewskiej ... w południowej części działki nr 83/3 oraz na części działki drogowej nr 72/7 w obręb W-1; po podziale geodezyjnym (decyzja nr 304.2020 z dn. 19 listopada 2020 r.) w południowej części działki nr 83/5, części działki 83/4 oraz części działki drogowej nr 72/7 w obręb W-1. Realizacja zamierzenia budowlanego jest przewidziana na jesień 2021 r.

W uwadze podnosi, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie uwzględnił ww. inwestycji i po wejściu planu w życie budowa będzie niemożliwa do zrealizowania – teren objęty decyzją o pozwolenie na budowę został zakwalifikowany jako rolniczy (oznaczony na rysunku planu symbolem R1).

Pełnomocnik podnosi, że Pan A.S. jest właścicielem ww. terenu i dokonał już pierwszych inwestycji w realizacji zamierzenia budowlanego:

- zlecił podział działki nr 83/3 na działkę pod zabudowę nr 83/5 oraz działkę pod drogę wewnętrzną, dojazdową nr 83/4,

- złożył w Łódzkim Ośrodku Geodezji wniosek o podział działki nr 83/5 na działki o pow. ok. 1 050 m² – 1 100 m² pod budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- zlecił pracowni projektowej, wykonanie projektu budowlanego zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych do pozwolenia na budowę, na podstawie ww. decyzji o warunkach zabudowy.

W imieniu Pana A.S., Pełnomocnik wniósł o dokonanie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i włączenie terenów przewidzianych pod wspomnianą inwestycję do terenów pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną (oznaczonych na rysunku planu symbolem 2MN) oraz określenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych na przedmiotowym terenie, o wielkości 1 050 m².

Do uwagi załączono: decyzję o warunkach zabudowy, decyzję o podziale działek, pismo z Łódzkiego Ośrodka geodezji, plan sytuacyjny inwestycji i pełnomocnictwo.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Art.15. ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Marmurowej, Nad Niemnem, Łukaszewskiej, Łodzianka, Zaścianek Bohatyrowicze i Bursztynowej oraz wschodniej granicy Miasta. W obowiązującym Studium działki o numerach 83/5 i 83/4 w obrębie W-1, zlokalizowane są w części północnej w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”, a w części południowej w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układach ulicowych, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „PM”. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowe działki w części północnej znajdują się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1R, w części południowej w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 2MN. Jedynie na części działki nr 83/5, zlokalizowanej w granicach terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (2MN), mogłaby powstać zabudowa mieszkalna jednorodzinna. Ponadto działka nr 83/4 - wąska ok. 4,0 m szerokości – pełniąc rolę dojazdu, częściowo została przeznaczona w projekcie planu miejscowego pod poszerzenie ul. Łukaszewskiej, jako drogi publicznej dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Określa możliwą maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego oraz obiektów gospodarczych. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 22 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa. Projekt planu zakłada wyznaczenie granic urbanizacji, uporządkowanie istniejących terenów zabudowy oraz ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu Miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w bliskim sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w mieście Lasu Łagiewnickiego. Powiększanie istniejących terenów zabudowy w planie miejscowym stałoby ponadto w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych Miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Projekt planu w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) ustala możliwą minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej 1 500 m². Zaproponowane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego parametry minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej zostały określone w oparciu o analizę stanu faktycznego. Zapisy planu umożliwiają kontynuację sposobu zagospodarowania

w oparciu o istniejące wielkości działek w terenach przewidzianych pod rozwój zabudowy zgodnie z zasadami ładu przestrzennego.

Z uwagi na brak możliwości uwzględnienia uwagi w zakresie zmiany przeznaczenia z terenu rolniczego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wnioskowany zapis dotyczący określenia minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych na przedmiotowym terenie, o wielkości 1 050 m² jest bezprzedmiotowy.

Uwaga Nr 30

- wpłynęła dnia 11 czerwca 2021 r.,
- złożona przez Pana A.B.,
- dotyczy korekty linii rozgraniczającej ul. Łukaszewskiej na styku działki nr 91/9 w obrębie W-1, przy ul. Łodzianka ...,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1R oraz częściowo została przeznaczona pod drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KDD - poszerzenie ul. Łukaszewskiej.

Treść uwagi:

Cytuję: „Ponieważ na terenie działki występuje istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wnoszę o korektę usytuowania linii rozgraniczającej drogi 2KDD w obrębie wnioskowanej nieruchomości, do odległości minimum 6 metrów od zabudowy. Proponowane usytuowanie linii rozgraniczającej dla drogi dojazdowej jest niezgodne art. 43.1 ustawy o drogach publicznych w stosunku do odległości obiektów budowlanych od dróg gminnych w terenie zabudowy.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ulica Łukaszewska jest drogą publiczną zaliczoną do kategorii dróg gminnych. W projekcie planu miejscowego z uwagi na to, iż wzdłuż ul. Łukaszewskiej zostały wyznaczone tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem 2MN, ul. Łukaszewska została zaliczona do klasy drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD. Szerokość terenu przeznaczonego pod drogę 2KDD, wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającym, w granicach planu, została zwymiarowana na rysunku planu i jest zmienna od 7,5 m do 12,6 m.

Art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych określa minimalne odległości zewnętrznej krawędzi jezdni m.in. do obiektów budowlanych sytuowanych przy drogach. W terenie zabudowy odległość zewnętrznej krawędzi jezdni do obiektu budowlanego to minimum 6,0 m. Należy podkreślić, że w ww. przepisie zostały podane odległości obiektów budowlanych do zewnętrznej krawędzi jezdni, a nie do linii rozgraniczającej teren przeznaczony pod drogę. W terenie wyznaczanym w projekcie planu miejscowego pod drogę powinny zmieścić się wszystkie elementy związane z funkcją drogi, w tym jezdni, pobocze, a w szczególności chodnik lub ścieżka rowerowa, a także urządzenia odwadniające i odprowadzające wodę. Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r. poz. 124 oraz z 2019 r. poz. 1643 i 1696) art. 14 określa liczbę jezdni i liczbę pasów ruchu na jezdni, które powinny być ustalone przy uwzględnieniu miarodajnego natężenia ruchu i klasy drogi. Dopuszcza na drodze klasy dojazdowej (D) stosowanie jednej jezdni o jednym pasie ruchu, przeznaczoną do ruchu w obu kierunkach. Art. 15 ww. rozporządzenia określa szerokość pasów ruchu, która na drodze klasy D powinna wynosić – 2,5 m.

Plan miejscowy wyznacza teren przeznaczony pod drogę w rozumieniu pasa drogowego i określa szerokość tego terenu w liniach rozgraniczających. Ostateczna decyzja o urządzeniu terenu drogowego wyznaczonego w planie miejscowym liniami rozgraniczającym należy do zarządcy drogi, w zgodności z przepisami odrębnymi.

Uwaga Nr 31

- wpłynęła dnia 11 czerwca 2021 r.,
- złożona przez Pana A.B.,

- dotyczy działki drogowej nr 5/4, w obrębie W-2 - ul. Nad Niemnem
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ul. Nad Niemnem znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 2R i została oznaczana informacyjnie jako istniejąca droga wewnętrzna.

Treść uwagi:

Cytuję: „*Wnoszę o poszerzenie istniejącej drogi wewnętrznej gminnej ul. Justyny Orzelskiej, do 5 metrów w liniach rozgraniczających, jak dla nowo wyznaczanych dróg wewnętrznych na terenach MN.*”

Uzasadnienie:

Zgodnie z projektem planu działka drogowa 5/4, będzie służyła do obsługi terenu 2R, na którym zgodnie z zapisami, mogą być sytuowane usługi agroturystyczne, które mogą generować ruch kołowy. Obecnie działka drogowa 5/4, stanowi również obsługę komunikacyjną działek, na których występuje istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna np. działka 103 oraz działek, na których zostały wydane prawomocne pozwolenia na budowę na budynki mieszkalne jednorodzinne. Poszerzenie działki drogowej w liniach rozgraniczających usprawniłoby obsługę komunikacyjną terenów przyległych, w ramach funkcji dopuszczalnych, obsługi zabudowy istniejącej, jak również w ramach nabytych praw w związku z uzyskanymi decyzjami administracyjnymi.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

W pierwszym akapicie treści uwagi błędnie przytoczono nazwę ulicy. Numer działki 5/4, jak obręb W-2 wskazują, że chodzi o ul. Nad Niemnem.

Ulica Nad Niemnem jest drogą wewnętrzną. Pojęcie drogi wewnętrznej zostało zdefiniowane w art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych. W świetle tej regulacji drogi, drogi rowerowe, parkingi oraz place przeznaczone do ruchu pojazdów, niezaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych i niezlokalizowane w pasie drogowym tych dróg, są drogami wewnętrznymi. Drogi wewnętrzne nie stanowią inwestycji celu publicznego, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Art.15. ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Marmurowej, Nad Niemnem, Łukaszewskiej, Łodzianka, Zaścianek Bohatyrowicze i Bursztynowej oraz wschodniej granicy Miasta. W obowiązującym Studium obszary położone po obu stronach ul. Nad Niemnem zlokalizowane są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny położone wzdłuż ul. Nad Niemnem, pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. W projekcie planu miejscowego został wyznaczony teren rolniczy, oznaczony symbolem 2R, w ramach którego, zgodnie z przeznaczeniem uzupełniającym mogą być wydzielane drogi wewnętrzne, w tym fragmenty działek pod ich poszerzenie. Ulica Nad Niemnem, pełniąca rolę obsługi komunikacyjnej terenów rolniczych, została oznaczona na rysunku planu informacyjnie, jako istniejąca droga wewnętrzna. Droga ta nie została wyznaczona liniami rozgraniczającymi, jak tereny dróg publicznych.

W § 13 ust. 1 pkt 5 projektu uchwały w sprawie planu miejscowego na wyznaczonych w planie terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i na terenach rolniczych (R) została dopuszczona budowa dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu z zachowaniem wymagania minimalnej szerokości pasa drogi. W granicach terenów rolniczych szerokość pasa nowo wybudowanej drogi wewnętrznej służącej obsłudze komunikacyjnej tych terenów powinna wynosić minimum 3,5 m. Ponadto projekt planu miejscowego w § 5 pkt 6 pozwala na wydzielenie działek pod nowe drogi lub poszerzenie dróg istniejących. Zgodnie z ww. ustaleniami projektu planu miejscowego możliwe jest poszerzenie ul. Nad Niemnem, znajdującej się

w terenach rolniczych, do minimalnych parametrów lub więcej, za zgodą i na koszt właścicieli nieruchomości prywatnych położonych wzdłuż tej drogi.

Poszerzenie istniejącej drogi wewnętrznej ul. Nad Niemnem, zgodnie z ustaleniami projektu planu jest możliwe, w związku z powyższym uwaga nie zawiera zarzutu do ustaleń projektu planu, którego uwzględnienie wiązałoby się z koniecznością wprowadzenia zmian w projekcie. W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu wniesiona uwaga została spełniona. Przedłożony projekt planu nie wprowadza ograniczeń w korzystaniu w sposób dotychczasowy z istniejących dojazdów.

Uwaga Nr 32

- wpłynęła dnia 11 czerwca 2021 r.,
- złożona przez Pana A.B.,
- dotyczy działki drogowej nr 75/4 w obrębie B-60 - ul. Bursztynowej w dalszym jej przebiegu poza projektowaną drogą dojazdową 1KDD,
- działka nr 75/4 w obrębie B-60 znajduje się poza granicami projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu,

Treść uwagi:

Cytuję: „*Wnoszę o poszerzenie istniejącej drogi wewnętrznej gminnej ul. Bursztynowej, na odcinku poza projektowaną drogą dojazdową 1KDD do 5 metrów, w liniach rozgraniczających, jak dla nowo wyznaczanych dróg wewnętrznych na terenach MN.*”

Uzasadnienie:

Zgodnie z projektem planu działka drogowa 75/4, poza projektowaną drogą dojazdową 1KDD, będzie służyła do obsługi terenu 2R, na którym zgodnie z zapisami, mogą być sytuowane usługi agroturystyczne, które mogą generować ruch kołowy. Obecnie działka drogowa ul. Bursztynowa 75/4, stanowi również obsługę komunikacyjną działek, na których występuje istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna np. działka 125/23 lub 125/29 oraz działek, na których zostały wydane prawomocne pozwolenia na budowę na budynki mieszkalne jednorodzinne.

Poszerzenie działki drogowej w liniach rozgraniczających usprawniłoby obsługę komunikacyjną terenów przyległych, w ramach funkcji dopuszczalnych, obsługi zabudowy istniejącej, jak również w ramach nabytych praw w związku z uzyskanymi decyzjami administracyjnymi.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Działka drogowa nr 75/4 w obrębie B-60 będąca ul. Bursztynową jest drogą wewnętrzną, położoną poza granicami projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Marmurowej, Nad Niemnem, Łukaszewskiej, Łodzianka, Zaścianek Bohatyrowicze i Bursztynowej oraz wschodniej granicy Miasta. Pojęcie drogi wewnętrznej zostało zdefiniowane w art. 8 ust. 1 w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych. W świetle tej regulacji drogi, drogi rowerowe, parkingi oraz place przeznaczone do ruchu pojazdów, niezaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych i niezlokalizowane w pasie drogowym tych dróg, są drogami wewnętrznymi. Drogi wewnętrzne nie stanowią inwestycji celu publicznego, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Art.15. ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Marmurowej, Nad Niemnem, Łukaszewskiej, Łodzianka, Zaścianek Bohatyrowicze i Bursztynowej oraz wschodniej granicy Miasta.

W obowiązującym Studium obszary położone po obu stronach ul. Bursztynowej na przedmiotowym odcinku zlokalizowane są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny położone na południe od ul. Bursztynowej (na odcinku poza projektowaną drogą publiczną dojazdową 1KDD, wyznaczoną w projekcie planu), pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. W projekcie planu miejscowego został wyznaczony teren rolniczy, oznaczony symbolem 2R, w ramach którego, zgodnie z przeznaczeniem uzupełniającym mogą być wydzielane drogi wewnętrzne, w tym fragmenty działek pod ich poszerzenie.

W § 13 ust. 1 pkt 5 projektu uchwały w sprawie planu miejscowego na wyznaczonych w planie terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i na terenach rolniczych (R) została dopuszczona budowa dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu z zachowaniem wymagania minimalnej szerokości pasa drogi. W granicach terenów rolniczych szerokość pasa nowo wybudowanej drogi wewnętrznej służącej obsłudze komunikacyjnej tych terenów powinna wynosić minimum 3,5 m. Ponadto projekt planu miejscowego w § 5 pkt 6 pozwala na wydzielenie działek pod nowe drogi lub poszerzenie dróg istniejących. Zgodnie z ww. ustaleniami projektu planu miejscowego możliwe jest poszerzenie ul. Bursztynowej, na stronę południową, za zgodą i na koszt właścicieli nieruchomości prywatnych położonych wzdłuż tej drogi.

Poszerzenie istniejącej drogi wewnętrznej ul. Bursztynowej, zgodnie z ustaleniami projektu planu jest możliwe, w związku z powyższym uwaga nie zawiera zarzutu do ustaleń projektu planu, którego uwzględnienie wiązałoby się z koniecznością wprowadzenia zmian w projekcie. W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu wniesiona uwaga została spełniona. Przedłożony projekt planu nie wprowadza ograniczeń w korzystaniu w sposób dotychczasowy z istniejących dojazdów.

Uwaga Nr 33

- wpłynęła dnia 11 czerwca 2021 r.,
- złożona przez Pana A.B.,
- dotyczy działki drogowej nr 54/5, w obrębie W-1 - ul. Justyny Orzelskiej,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ul. Justyny Orzelskiej znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1R i została oznaczana informacyjnie jako istniejąca droga wewnętrzna.

Treść uwagi:

Cytuję: „*Wnoszę o poszerzenie istniejącej drogi wewnętrznej gminnej, ul. Justyny Orzelskiej, do 5 m w liniach rozgraniczających, jak dla nowo wyznaczanych dróg wewnętrznych w terenach MN.*”

Uzasadnienie:

Zgodnie z projektem planu działka drogowa 54/5 będzie służyła do obsługi terenu 1R, na którym zgodnie z zapisami mogą być sytuowane usługi agroturystyczne, które mogą generować ruch kołowy. Obecnie działka drogowa 54/5 stanowi również obsługę komunikacyjną działek, na których występuje istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna np. działka 89/1 oraz działek, na których zostały wydane prawomocne pozwolenia na budowę na budynki mieszkalne jednorodzinne. Działka drogowa służy również obsłudze nowo powstałej rozdzielni SN/NN. Poszerzenie działki drogowej w liniach rozgraniczających usprawniłoby obsługę komunikacyjną terenów przyległych, w ramach funkcji dopuszczalnych, obsługi zabudowy istniejącej, jak również w ramach nabytych praw w związku z uzyskanymi decyzjami administracyjnymi.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ulica Justyny Orzelskiej jest drogą wewnętrzną. Pojęcie drogi wewnętrznej zostało zdefiniowane w art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych. W świetle tej regulacji drogi, drogi rowerowe, parkingi oraz place przeznaczone do ruchu pojazdów, niezaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych i niezlokalizowane w pasie drogowym tych dróg, są drogami wewnętrznymi. Drogi wewnętrzne nie stanowią inwestycji celu publicznego, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Art.15. ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Marmurowej, Nad Niemnem, Łukaszewskiej, Łodzianka, Zaścianek Bohatyrowicze i Bursztynowej oraz wschodniej granicy Miasta. W obowiązującym Studium obszary położone po obu stronach ul. Justyny Orzelskiej zlokalizowane są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny położone wzdłuż ul. Justyny Orzelskiej, pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. W projekcie planu miejscowego został wyznaczony teren rolniczy, oznaczony symbolem 1R, w ramach którego, zgodnie z przeznaczeniem uzupełniającym mogą być wydzielane drogi wewnętrzne, w tym fragmenty działek pod ich poszerzenie. Ulica Justyny Orzelskiej, pełniąca rolę obsługi komunikacyjnej terenów rolnych, została oznaczona na rysunku planu informacyjnie, jako istniejąca droga wewnętrzna. Droga ta nie została wyznaczona liniami rozgraniczającymi, jak tereny dróg publicznych.

W § 13 ust. 1 pkt 5 projektu uchwały w sprawie planu miejscowego na wyznaczonych w planie terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i na terenach rolniczych (R) została dopuszczona budowa dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu z zachowaniem wymagania minimalnej szerokości pasa drogi. W granicach terenów rolniczych szerokość pasa nowo wybudowanej drogi wewnętrznej służącej obsłudze komunikacyjnej tych terenów powinna wynosić minimum 3,5 m. Ponadto projekt planu miejscowego w § 5 pkt 6 pozwala na wydzielenie działek pod nowe drogi lub poszerzenie dróg istniejących. Zgodnie z ww. ustaleniami projektu planu miejscowego możliwe jest poszerzenie ul. Justyny Orzelskiej, znajdującej się w terenach rolniczych, do minimalnych parametrów lub więcej, za zgodą i na koszt właścicieli nieruchomości prywatnych położonych wzdłuż tej drogi.

Poszerzenie istniejącej drogi wewnętrznej ul. Justyny Orzelskiej, zgodnie z ustaleniami projektu planu jest możliwe, w związku z powyższym uwaga nie zawiera zarzutu do ustaleń projektu planu, którego uwzględnienie wiązałoby się z koniecznością wprowadzenia zmian w projekcie. W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu wniesiona uwaga została spełniona. Przedłożony projekt planu nie wprowadza ograniczeń w korzystaniu w sposób dotychczasowy z istniejących dojazdów.

Uwaga Nr 34

- wpłynęła dnia 11 czerwca 2021 r.,
- złożona przez Pana D.K. i Panią K.K.,
- dotyczy działki nr 141/1, obręb B-60, przy ul. Marmurowa/ul. Nad Niemnem,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 2R.

Treść uwagi:

Cytuję: „Ww. nieruchomość wraz z sąsiednimi działkami uzyskały pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą techn. Nieruchomość wraz z pozwoleniem na budowę – została zakupiona przez nas /ww. osoby/ od osób fizycznych reprezentowanych przez pośrednika nieruchomości.

W projekcie uchwały do MPZP teren ten jest przeznaczony pod tereny 2R (rolne).

Prośba o zmianę współczynników zabudowy dla wskazanego terenu pod względem powierzchni zabudowy – dla bud. mieszkalnego zwiększenie o zapis „o” lub „max 250 m²”, wysokość zabudowy – „max 10 m”.

Projekt budowlany zamienny obowiązuje w przypadku rozbudowy, nadbudowy budynku objętego uzyskanym pozwoleniem na budowę. Problem pojawia się w momencie rezygnacji z uzyskanego pozwolenia na rzecz wystąpienia o nowe (nowej lokalizacji, przy innych założeniach projektowych). Proszę o dopisek w uchwale, umożliwiający na działkach, które uzyskały pozwolenia na realizację „zamienną/nową” zabudowę z zachowaniem sposobu użytkowania zgodny z uzyskanym pozwoleniem na budowę.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Art.15. ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. 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, określane są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Marmurowej, Nad Niemnem, Łukaszewskiej, Łódzianka, Zaścianek Bohatyrowicze i Bursztynowej oraz wschodniej granicy Miasta. W obowiązującym Studium działka nr 141/1 w obrębie B-60, zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny, w granicach których znajduje się przedmiotowa działka pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowa działka znajduje się w terenach rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 2R. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 22 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa. Działka 141/1 w obrębie B-60, ale również inne działki położone w granicach sporządzenia planu miejscowego, posiadające te same uwarunkowania przyrodnicze, środowiskowe i przestrzenne zostały w projekcie planu wskazane jako tereny, w obrębie których nie należy lokalizować nowej zabudowy, ale z możliwością funkcjonowania i rozbudowy istniejącej zabudowy. Projekt planu honoruje występującą na tych terenach istniejącą zabudowę oraz przewiduje dla niej katalog możliwych działań budowlanych. Określa możliwą maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego (o powierzchni zabudowy maksimum 150 m²) oraz obiektów gospodarczych i garaży w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej (o powierzchni zabudowy łącznie maksimum 50 m²).

Zasadność przyjętych w projekcie planu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy potwierdza charakter zabudowy istniejącej na działkach położonych w granicach przystąpienia do sporządzenia planu oraz w terenach sąsiednich. Zaproponowane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego parametry do jakich może być rozbudowana istniejąca zabudowa zostały określone w oparciu o analizę stanu faktycznego. Umożliwiają one kontynuację ww. formy zabudowy, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego oraz z potrzebą zachowania zgodności ustaleń planu ze Studium.

Celem ww. regulacji było stworzenie warunków dla prawidłowego funkcjonowania istniejącej zabudowy w terenach nieprzewidywanych do dalszej urbanizacji, co pozostaje w zgodności z zapisami Studium.

Wyznaczenie nowych terenów zabudowy poza terenami ustalonymi w projekcie planu miejscowego stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych Miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Uwaga Nr 35

- wpłynęła dnia 11 czerwca 2021 r.,
- złożona przez Państwa L.iA.F.,
- dotyczy działki nr 113/1 w obrębie B-60, przy ul. Nad Niemnem,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 2R.

Treść uwagi:

Cytuję:

„1. Wnoszę o dokonanie zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla ul. Nad Niemnem w zakresie działki 113/1, dla której wydano już ostateczną Decyzję budowlaną NR DPRG-UA-II.1257.2021 i zaznaczenie tego terenu jako działka budowlana – zabudowa mieszkaniowa. Takie decyzje zostały także wydane dla trzech sąsiednich działek (31/2, 112/2 i 125/1-26). W związku z powyższym tereny przy ul. Nad Niemnem powinny być włączone do terenów mieszkaniowych, tym bardziej, że powstają tam zabudowy deweloperskie, dla których rozbudowywana jest infrastruktura (prąd, woda itd.). Proszę by podejmowana uchwała Rady Miejskiej była zgodna z aktualnym stanem rzeczywistym i nie opierała się na starych danych.

2. Proszę Panią Prezydent i Radę Miejską o podjęcie działań w zakresie aktualizacji granic, sposobów zagospodarowania i zasad ochrony otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, które zostały określone rozporządzeniem Nr 5/2003 Wojewody Łódzkiego z dnia 31 lipca 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 231, poz. 2162) oraz uchwałą Nr LV/1545/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 27 kwietnia 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 165), gdyż od ostatniej aktualizacji minęło ponad 10 lat i wymagają one ponownego rozpatrzenia. W tym czasie Gmina Nowosolna wydała ponad 50 decyzji na budowę domów jednorodzinnych tuż za północno/wschodnią granicą przygotowywanego planu zagospodarowania przestrzennego Łodzi (234), a w Łodzi nadal na tym terenie wprowadzane są obostrzenia.

Proszę o uwspólnienie koncepcji zagospodarowania otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, zgodnie ze stanem faktycznym i rozwojem Gminy Nowosolna. Aktualnie Gmina Nowosolna zezwala na oznaczanie gruntów jako działki budowlane przy samej otulinie Parku.

3. W wysłuchaniu publicznym podkreślano, że część ul. Nad Niemnem jest drogą wewnętrzną. Łódzki Ośrodek Geodezyjny informuje, że „Po wizycie papieża w łódzkiej katedrze nadano obecną nazwę (1988 r.). ...Nazwa spopularyzowana przez E. Orzeszkową w Nad Niemnem. Nazwa bez terenowego uzasadnienia, utworzona od tytułu powieści E. Orzeszkowej. Ulica położona na osiedlu, gdzie ulice mają nazwy zaczerpnięte z twórczości tej pisarki”. Jeśli jest to droga wewnętrzna, to dlaczego posiada nazwę?

Wnoszę o uznanie działek zlokalizowanych na ul. Nad Niemnem w jej wschodniej części za pełnoprawny teren przeznaczony pod zabudowę jednorodzinną, zgodnie ze stanem rzeczywistym okolicznych ulic i działek. W obecnie zaproponowanym planie druga część ul. Nad Niemnem stanowi płamę/bezludny obszar wśród wielu inwestycji jednorodzinnych w okolicznych kwartałach i Gminie Nowosolna. Może lepsze dla Miasta byłoby utworzenie/zagęszczenie budowy jednorodzinnej w terenach, które już zostały zaakceptowane przez mieszkańców niż „wyrzucanie” ich do okolicznych gmin?

4. Na podstawie Rozporządzenia 5/2003 Wojewody Łódzkiego (minęło 18 lat) w projekcie planu został wyznaczony Punkt Widokowy. W związku z tak archiwalnymi decyzjami, wnoszę o likwidację Punktu Widokowego naniesionego na mapy planu, gdyż przy rozbudowanej zabudowie mieszkaniowej w okolicznych kwartałach i Gminie Nowosolna, punkt obserwacyjny będzie umożliwiał obserwację działań sąsiedzkich, a nie parku którego właściwie nie ma – z racji licznie powstającej zabudowy na tych terenach, tereny które jeszcze nie zostały zabudowane pokryte są samosiejkami.

5. Wnoszę o zmiany w planie – graficzne, gdyż na terenie działki 113/1 zostały zaznaczone drzewa, które są samosiejkami i podlegają usunięciu.

6. Wnoszę o podjęcie działań perspektywicznych i przedłużenie rzeczywiste i na mapie planu linii wodociągowej, przynajmniej do działek, które już mają pozwolenia na budowę, a równocześnie wnoszę o zabezpieczenie pozostałych terenów przed pożarem i zlokalizowanie hydrantów we wschodniej części ul. Nad Niemnem.

7. *W związku z powyższymi punktami, proszę o wydanie decyzji zmiany w projektowanym planie zagospodarowania przestrzennego w zakresie przekształcenia działki 113/1 na teren budowlany, przeznaczony do zabudowy jednorodzinnej – zgodnie ze stanem faktycznym okolicznych terenów.”.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad. 1. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. 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, określane są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Marmurowej, Nad Niemnem, Łukaszewskiej, Łódzianka, Zaścianek Bohatyrowicze i Bursztynowej oraz wschodniej granicy Miasta. W obowiązującym Studium działka nr 113/1 w obrębie B-60, zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny, w granicach których znajduje się przedmiotowa działka pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowa działka znajduje się w terenach rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 2R. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 22 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa. Działka 113/1 w obrębie B-60, ale również inne działki położone w granicach sporządzenia planu miejscowego, posiadające te same uwarunkowania przyrodnicze, środowiskowe i przestrzenne zostały w projekcie planu wskazane jako tereny, w obrębie których nie należy lokalizować nowej zabudowy, ale z możliwością funkcjonowania i rozbudowy istniejącej zabudowy. Projekt planu honoruje występującą na tych terenach istniejącą zabudowę oraz przewiduje dla niej katalog możliwych działań budowlanych.

Ad. 2. Zarzut dotyczący aktualizacji granic, sposobów zagospodarowania i zasad ochrony otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich jest bezprzedmiotowy i nie może być uwzględniony ze względów formalnych, gdyż nie dotyczy ustaleń projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „uwagi do projektu planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu”. Uwaga zawarta w pkt 2 nie odnosi się do treści planu. Zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098) plan ochrony parku krajobrazowego jest ustanawiany przez sejmik województwa. Zatem aktualizacja jego ustaleń nie leży w gestii ani prezydenta miasta ani rady gminy.

Ad. 4. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 11 poprzez przepisy odrębne rozumie się przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze miasta Łodzi.

Obszar objęty projektem planu miejscowego znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzki, w którym to panoramiczny punkt widokowy został wskazany do utrzymania i ochrony. Punkt widokowy został naniesiony na rysunku projektu planu, jako oznaczenie informacyjne. Jest to zgodne z art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2020 r. poz. 1219, 1378, 1565, 1815, 2127 i 2338 oraz z 2021 r. poz. 802, 868, 1047 i 1162), który nakłada obowiązek uwzględnienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wymagań związanych z ochroną środowiska, w szczególności ograniczeń wynikających z ustanowienia w trybie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody planu ochrony parku krajobrazowego i jego otuliny.

Ad. 3 i 6. Ulica Nad Niemnem jest drogą wewnętrzną. Pojęcie drogi wewnętrznej zostało zdefiniowane w art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych. W świetle tej regulacji drogi, drogi rowerowe, parkingi oraz place przeznaczone do ruchu pojazdów, niezaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych i niezlokalizowane w pasie drogowym tych dróg, są drogami wewnętrznymi. Drogi wewnętrzne nie stanowią inwestycji celu publicznego, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym Rada Miejska w Łodzi nadaje m.in. nazwy ulicom i placom będącymi drogami publicznymi, ale również drogom wewnętrznym.

W obowiązującym Studium obszary położone po obu stronach ul. Nad Niemnem zlokalizowane są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny położone wzdłuż ul. Nad Niemnem, pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Ulica ta, pełniąc, w projekcie planu, rolę obsługi komunikacyjnej terenów rolniczych, została oznaczona na rysunku planu informacyjnie, jako istniejąca droga wewnętrzna.

Wzdłuż ul. Nad Niemnem nie zostały wyznaczone nowe obszary przewidywane dla rozwoju zabudowy, w związku z tym w ulicy tej nie wrysowano projektowanych sieci infrastruktury technicznej. Na rysunku planu została wyrysowana (jako oznaczenie informacyjne) infrastruktura techniczna istniejącą oraz projektowaną, która niezbędna jest do obsługi terenów wyznaczonych w projekcie planu jako budowlane (dla terenów od 1MN do 4 MN). Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zostały zawarte w § 15 ust. projektu uchwały w sprawie planu miejscowego. Zgodnie z tymi ustaleniami docelowo przewiduje się wyposażenie terenów, na obszarze w granicach planu miejscowego, w infrastrukturę techniczną w oparciu o istniejące systemy, ich przebudowę i rozbudowę, a także budowę nowych systemów.

Wskazanie lokalizacji hydrantów wykracza poza zakres merytoryczny ustaleń planu. Zarzut dotyczący braku zlokalizowania hydrantów jest bezprzedmiotowy i nie może być uwzględniony ze względów formalnych, gdyż nie dotyczy ustaleń projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „uwagi do projektu planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu”. Uwaga nie odnosi się do treści planu.

Ad. 5. Zagadnienia zawarte w pkt. 5 uwagi są bezprzedmiotowe i nie mogą być uwzględnione ze względów formalnych, gdyż nie dotyczą ustaleń projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „uwagi do projektu planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu”. Uwaga nie odnosi się do treści planu. Graficzne oznaczenie drzew jest elementem mapy zasadniczej, na której sporządza się rysunek planu miejscowego, niebędącym ustaleniem planu.

Plany miejscowe sporządza się z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. Jest to materiał geodezyjny do opracowania planu, przygotowywany przez Łódzki Ośrodek Geodezji. Mapy zasadnicze są standardowymi opracowaniami kartograficznymi, tworzonymi na podstawie odpowiednich zbiorów danych zawartych w bazach danych, sporządzane na podstawie ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2020 r. poz. 2052 oraz z 2021 r. poz. 922). Mając na uwadze brzmienie § 10 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587 oraz z 2020 r. poz. 1086) niewątpliwie ma tu zastosowanie § 10 ust. 2 ww. rozporządzenia, zgodnie z którym mapa zasadnicza jest materiałem planistycznym sporządzanym na podstawie przepisów odrębnych i powinna być aktualna na dzień przystąpienia do sporządzenia projektu planu.

Ad. 7. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu Miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie

terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w mieście Lasu Łagiewnickiego. Wyznaczenie nowych terenów zabudowy w planie miejscowym stałoby ponadto w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych Miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Uwaga Nr 36

- wpłynęła dnia 14 czerwca 2021 r.,
- złożona przez Pana R.K.,
- dotyczy działki nr 30/1 w obrębie W-2, przy ul. Łukaszewskiej ...,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się częściowo w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 4MN oraz w większej części w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 2R.

Treść uwagi:

Cytuję: „Proszę o powiększenie obszaru MN na całą działkę 30/1 obręb W-2. Obok wspomnianej działki budowlanej jest kilka osiedli mieszkaniowych, swoją prywatną działkę również chciałam przeznaczyć na te cele i dlatego poczyniłam już wstępne czynności mające na celu podział nieruchomości na mniejsze działki. Przeznaczanie tak dużych terenów na cele rolne w dużym polskim mieście, przy tak wysokich cenach działek budowlanych jest dla mnie niezrozumiałe. Ponadto działka jest zbyt mała, by realizować na niej opłacalne rolnictwo, którym zresztą nigdy się nie trudniłmy.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Art.15. ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Marmurowej, Nad Niemnem, Łukaszewskiej, Łodzianka, Zaścianek Bohatyrowicze i Bursztynowej oraz wschodniej granicy Miasta. W obowiązującym Studium działka nr 30/1 w obrębie W-2, zlokalizowana jest w części północnej w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”, a w części południowej w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układach ulicowych, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „PM”. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowa działka w części północnej znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 2R, w części południowej w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 4MN. Projekt planu przewiduje, że na części działki nr 30/1, zlokalizowanej w granicach terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinna (4MN), mogłaby powstać zabudowa mieszkalna jednorodzinna, przy uwzględnieniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Projekt planu zakłada wyznaczenie granic urbanizacji, uporządkowanie istniejących terenów zabudowy oraz ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu Miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w bliskim sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w mieście Lasu Łagiewnickiego. Powiększanie istniejących terenów zabudowy w planie miejscowym stałoby ponadto w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych Miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Uwaga Nr 37

- wpłynęła dnia 14 czerwca 2021 r.,
- złożona przez Pana K.K.,
- dotyczy działki nr 100/1 w obrębie W-2, przy ul. Łukaszewskiej ...,
- działka nr 100/1 w obrębie W-2 znajduje się poza granicami projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu.

Treść uwagi:

Cytuję: „Proszę o powiększenie obszaru MN na całą działkę 100/1, w obręb W-2. Obok wspomnianej działki jest kilka osiedli mieszkaniowych, swoją prywatną działkę również chciałem przeznaczyć na te cele. Poczynilem już wstępne czynności mające na celu podział na mniejsze działki. Uważam, że przeznaczenie tak dużych terenów na cele rolne jest dla mnie niezrozumiałe. Ponadto działka jest zbyt mała by realizować na niej opłacalne rolnictwo, którym nigdy się nie trudniłem.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Uwaga jest bezprzedmiotowa i nie może być uwzględniona ze względów formalnych, gdyż nie dotyczy ustaleń projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu. Działka nr 100/1 w obrębie W-2 położona jest w terenie sąsiednim, poza granicami obszaru, dla którego opracowywany jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Marmurowej, Nad Niemnem, Łukaszewskiej, Łodzianka, Zaścianek Bohatyrowicze i Bursztynowej oraz wschodniej granicy Miasta.

Uwaga Nr 38

- wpłynęła dnia 14 czerwca 2021 r.,
- złożona przez Pana K.K., Panią E.K., Panią W.K. i Pana R.K.,
- dotyczy działki nr 132/1, w obrębie B-60, przy ul. Sapieżyńska ...,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 2R.

Treść uwagi:

Cytuję: „Wnosimy o przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego mojej działki na taką samą funkcję, jaką obecnie pełni, czyli pod zabudowę. W przyszłości moje dzieci chciały w tym miejscu wybudować (obok starego) nowy dom. Chcielibyśmy, aby miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego to umożliwiał, a nie blokował. MPZP, tak jak to jest w innych gminach, powinien w większym stopniu uwzględniać już istniejącą zabudowę. W obecnym projekcie planu nasza działka w całości przeznaczona jest na cele rolne, na co nie możemy się zgodzić.”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Art.15. ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. 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, określane są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Marmurowej, Nad Niemnem, Łukaszewskiej, Łódzianka, Zaścianek Bohatyrowicze i Bursztynowej oraz wschodniej granicy Miasta. W obowiązującym Studium działka nr 132/1 w obrębie B-60, zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny, w granicach których znajduje się przedmiotowa działka pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowa działka znajduje się w terenach rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 2R.

Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 22 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.

Wyznaczenie nowych terenów zabudowy poza terenami ustalonymi w projekcie planu miejscowego stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Uwaga Nr 39

- wpłynęła dnia 14 czerwca 2021 r.,
- złożona przez Pana B.L. i Panią D.L.,
- dotyczy działki nr 129 w obrębie B-60, przy ul. Bursztynowej ...,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 2R.

Treść uwagi:

Cytuję: „Działka nr 129 obręb B-60 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego powinna być oznaczona jako teren zabudowy zagrodowej (RM), tak by w przyszłości była możliwość budowy całkowicie nowego domu (dostosowanego do obecnych i przyszłych wymogów energetycznych) na wyżej wymienionej działce w ramach rozbudowy zabudowy zagrodowej. Plan powinien również umożliwić gospodarstwu ogrodniczemu, które znajduje się na omawianej działce możliwość budowy budynków gospodarczych. Oznaczenie tej nieruchomości w ten sposób (RM) będzie zgodne ze stanem faktycznym, który istnieje zanim teren ten został przyłączony do Łodzi w 1988 roku, nie byłoby to również sprzeczne z ustaleniami Studium. Proponowana w projekcie planu powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych powinna być zwiększona do maksimum 250 m². Aby na tym terenie możliwe było prowadzenie opłacalnego i z możliwością rozwoju rolnictwa. Powierzchnia budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży powinna być zwiększona łącznie do 2 000 m². Liczymy na uwzględnienie naszych uwag.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Art.15. ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. 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, określane są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Marmurowej, Nad Niemnem, Łukaszewskiej, Łodzianka, Zaścianek Bohatyrowicze i Bursztynowej oraz wschodniej granicy Miasta. W obowiązującym Studium działka nr 129 w obrębie B-60, zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny, w granicach których znajduje się przedmiotowa działka pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy, w tym również zabudowy zagrodowej. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowa działka znajduje się w terenach rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 2R.

Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 22 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.

Działka 129 w obrębie B-60, ale również inne działki położone w granicach sporządzenia planu miejscowego, posiadające te same uwarunkowania przyrodnicze, środowiskowe i przestrzenne zostały w projekcie planu wskazane jako tereny, w obrębie których nie należy lokalizować nowej zabudowy, ale z możliwością funkcjonowania i rozbudowy istniejącej zabudowy. Projekt planu honoruje występującą na tych terenach istniejącą zabudowę oraz przewiduje dla niej katalog możliwych działań budowlanych. Określa możliwą maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego (o powierzchni zabudowy maksimum 150 m²) oraz obiektów gospodarczych, inwentarskich i garaży w zabudowie zagrodowej (o powierzchni zabudowy łącznie maksimum 700 m²). Nie jest jednak możliwa budowa nowych zagród, ze względu na uciążliwość jaką może stanowić gospodarstwo rolne w stosunku do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej. Po analizie stanu zagospodarowania, która wykazała, iż nie powstają na tych terenach nowe gospodarstwa rolne, a jedynie miejska zabudowa jednorodzinna oraz z racji, iż przedmiotowy obszar znajduje się w granicach Miasta, zasadnym było ograniczenie możliwości rozwoju rolnictwa na tym obszarze do upraw gruntów w terenach rolniczych R oraz rozbudowy istniejących siedlisk, położonych w terenach rolniczych R.

Zasadność przyjętych w projekcie planu ww. parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy na terenach rolniczych (R) potwierdza charakter zabudowy istniejącej na działkach położonych w granicach przystąpienia do sporządzenia planu oraz w terenach sąsiednich. Zaproponowane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego parametry, do jakich może być rozbudowana istniejąca zabudowa zostały określone w oparciu o analizę stanu faktycznego. Umożliwiają one kontynuację ww. formy zabudowy, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego oraz z potrzebą zachowania zgodności ustaleń planu ze studium.

Celem ww. regulacji było stworzenie warunków dla prawidłowego funkcjonowania istniejącej zabudowy w terenach nieprzewidywanych do dalszej urbanizacji, co pozostaje w zgodności z zapisami Studium.

Wyznaczenie nowych terenów zabudowy poza terenami ustalonymi w projekcie planu miejscowego stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych Miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Uwaga Nr 40

- wpłynęła dnia 14 czerwca 2021 r.,
- złożona przez Panią M.B.,
- dotyczy działki nr 77/4 w obrębie W-1, przy ul. Zaścianek Bohatyrowicze,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1R.

Treść uwagi:

Cytuję: „Ponieważ w projektowanym planie nie ma wyraźnego zakazu zabudowy zagrodowej/siedliskowej dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R i 2R (tereny rolne), proszę o podanie nie tylko dla istniejącej, ale także dla nowej zabudowy siedliskowej/zagrodowej:

- wskaźników zagospodarowania terenu,
- parametrów kształtowania zabudowy,
- zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji, itp.

Zgodnie z wyrokiem NSA - Ośrodka Zamiejscowego we Wrocławiu z dnia 3 września 2003 r. (II SA/Wr 2243/2000):

„Zakaz zabudowy terenu musi być wyraźny. Zakazu tego nie można domniemywać z przepisów ogólnych planu.

Budowa zagrody rolnej nie zmienia przeznaczenia gruntów pod budynkami oraz urządzeniami i grunty takie nie tracą charakteru gruntu rolnego.”

Skoro więc w projektowanym planie nie ma wyraźnego zakazu zabudowy siedliskowej/zagrodowej, proszę o podanie zasad dotyczących takiej przyszłej zabudowy.

Uchwalając plan w zaprojektowanej formie zostaną naruszone moje prawa wynikające między innymi z art. 31 ust. 3 oraz 32 Konstytucji RP, przejawiające się w niewzięciu pod uwagę przy uchwalaniu planu ważnego interesu prywatnego, przekraczając przy tym znacznie stopień ingerencji jednostek samorządu terytorialnego w przysługujące obywatelowi prawo własności.

Na mojej działce mogę obecnie wybudować nie tylko siedlisko, ale również zwykły dom jednorodzinny (sąsiadujące działki są zabudowane), budynki gospodarcze, garaże czy np. budynek rekreacji indywidualnej. Po wejściu w życie projektowanego planu nie będę miała takiej możliwości, co drastycznie ograniczy moje prawo własności i prawo do dysponowania mieniem.

Pracując w gospodarstwie trzeba mieć miejsce, w którym można zjeść coś ciepłego, umyć się czy załatwić potrzeby fizjologiczne, potrzebny jest również budynek np. na narzędzia czy maszyny.

Skoro w projektowanym planie przeznaczenie podstawowe to tereny rolne, a przeznaczenie uzupełniające to między innymi usługi agroturystyczne, proszę o dopuszczenie nowej zabudowy, która pozwoli na wykorzystanie mojej działki na przykład na cele agroturystyczne (budowa budynków rekreacji indywidualnej czy budowa domów jednorodzinnych). Przypomnę, że budowa zagrody rolnej nie zmienia przeznaczenia gruntów pod budynkami oraz urządzeniami i grunty takie nie tracą charakteru gruntu rolnego.

Uchwalenie planu w takiej formie narazi budżet Miasta na znaczne straty finansowe wynikające z roszczeń właścicieli działek: art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie zostało to oszacowane i opisane w skutkach finansowych dla tego planu, co może mieć znaczący wpływ na decyzję radnych podczas głosowania nad projektowanym planem. Bez takiego oszacowania nie będą mieli pełnej wiedzy co do skutków podjętej uchwały, proszę więc o rzetelne opracowanie skutków finansowych dla budżetu Miast Łodzi.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Art.15. ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. 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, określane są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Marmurowej, Nad Niemnem, Łukaszewskiej, Łódzianka, Zaścianek Bohatyrowicze i Bursztynowej oraz wschodniej granicy Miasta. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących.

Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego zostały na większości obszaru objętego planem wyznaczone tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami 1R i 2R nieprzewidziane dla rozwoju zabudowy, w tym również zabudowy zagrodowej. W projekcie planu nie wprowadzono wyraźnego zakazu zabudowy w terenach rolniczych z uwagi na to, iż zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustalony został katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Dlatego też nie określono wskaźników zagospodarowania terenu, parametrów kształtowania zabudowy, zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji oraz nie wyznaczono linii zabudowy. W projekcie planu w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony kształtowania ładu przestrzennego ustalono jedynie możliwość remontu i przebudowy istniejącej zabudowy, a także dopuszczono możliwość jej rozbudowy i nadbudowy. W § 4 ust. 1 pkt 22 projektu uchwały w sprawie planu miejscowego poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa. Wprowadzenie zakazu zabudowy mogłoby spowodować, że działania inwestycyjne przewidziane w planie miejscowym dla istniejącej zabudowy, umożliwiające remont i przebudowę, czy też rozbudowę i nadbudowę, wymagających wydania stosownych decyzji administracyjnych, byłyby niemożliwe.

W ramach usług agroturystycznych dopuszczonych w przeznaczeniu uzupełniającym dla terenów rolniczych, możliwe są wszelkie działania mieszczące się w ramach tego rodzaju działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami odrębnymi, ale z wykorzystaniem wyłącznie istniejących obiektów budowlanych, w tym poprzez zmianę ich sposobu użytkowania.

Należy również dodać, że status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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.

Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

Do projektu planu zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została opracowana prognoza finansowa skutków uchwalenia planu, która określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Opracowana prognoza pokazała skalę

pewnych zjawisk, które mogą wystąpić w konsekwencji uchwalenia planu oraz stanowi wskazówkę do podjęcia kierunku w polityce finansowania inwestycji, na obszarze objętym planem miejscowym.

Uwaga Nr 41

- wpłynęła dnia 14 czerwca 2021 r.,
- złożona przez Panią G.R.,
- dotyczy działek o numerach 267/1, 267/3 i 54/5 w obrębie W-1, przy ul. Justyny Orzelskiej,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1R.

Treść uwagi:

Cytuję: „*Włączenie wyżej wymienionych działek w teren zabudowy jednorodzinnej. Swoją wniosek motywuję tym, że na przedmiotową działkę zaciągnęłam kredyt i mam zobowiązania finansowo-kredytowe. Jestem osobą starszą i część środków została przeze mnie uzbierana przez całe moje życie oraz dobrany kredyt, który nadal spłacam. Działka miała być darowizną dla syna, który chciał dla siebie i swojej rodziny wybudować dom. Ja miałam również w planach wybudować tam dla siebie mały domek, gdzie będę mogła spędzić swoje starsze lata, odizolowana od ludzi tym bardziej w czasach kiedy panuje Covid, a jestem w grupie ryzyka ze względu na swoją zaawansowaną chorobę cukrzycową. Wszystkie dokumenty do warunków zabudowy zostały złożone w marcu, nie spodziewałam się że coś może pójść nie tak. Kosztowało to mnie wielu nerwów i stresu ale udało się dociągnąć to do końca. Dodatkowo ludzie dookoła budują domy bez problemu, dostają pozwolenia na warunki zabudowy. Moja działka jest pośród drzew, ale ja nie wycinałam żadnych i tego nie planuję. Jest to pole/pas, które pozostanie niezmienione i nie będzie miało to wpływu na zmianę krajobrazu, powstaną tam domy a przyroda i drzewa będą nienaruszone. Bardzo proszę o wzięcie pod uwagę mojego wniosku.*”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Art.15. ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Marmurowej, Nad Niemnem, Łukaszewskiej, Łodzianka, Zaścianek Bohatyrowicze i Bursztynowej oraz wschodniej granicy Miasta. W obowiązującym Studium działki o numerach: 267/1, 267/3 i 54/5 w obrębie W-1, zlokalizowane są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny, w granicach których znajdują się przedmiotowe działki pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowe działki znajdują się w terenach rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1R.

Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Określa możliwą maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego oraz obiektów gospodarczych. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 22 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu Miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego.

Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w mieście Lasu Łagiewnickiego.

Wyznaczenie nowych terenów zabudowy w planie miejscowym stałoby ponadto w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych Miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Uwaga Nr 42

- wpłynęła dnia 14 czerwca 2021 r.,
- złożona przez Pana R.G.,
- dotyczy działek o numerach 267/1, 267/3 i 54/5 w obrębie W-1, przy ul. Justyny Orzelskiej,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1R.

Treść uwagi:

Cytuję: „*Włączenie przedmiotowej wyżej wymienionej działki w teren zabudowy jednorodzinnej. Swój wniosek motywuję tym, iż wystąpiłem w marcu o warunki zabudowy na ww. działce, zebrałem całą niezbędną dokumentację, aby móc uzyskać warunki zabudowy. Kupno działki było spowodowane tym, iż w tym roku córka brała w maju ślub i chciałem podarować jej w ramach darowizny i prezentu ślubnego działkę, aby mogła wybudować swój wymarzony dom. Niestety sprzedający nie uprzedził mnie, iż w przyszłości może być problem z wybudowaniem w tym miejscu domu. Zostałem wprowadzony w błąd.*

Zbierałem na to przez 20 lat i całe oszczędności życia zostały na ten cel zużyte. W czasach kiedy żyjemy w pandemii to byłoby bezpieczne miejsce dla niej i całej rodziny. Z dala od zgiełku Miasta, a pomimo to w obrębie Łodzi. Na stare lata byłoby to również miejsce zamieszkania dla mnie i mojej żony.

Prośbę swą motywuję również tym, iż w niedalekim sąsiedztwie ok 50 m od działki powstaje osiedle, sąsiedztwo które w przyszłości będzie się rozwijać. Nie będzie to jedyny dom w okolicy, a jest ich już kilka. Działka znajduje się również w miejscu niezalesionym. Jest to pas pomiędzy drzewami, nie zostałaby poczyniona wycinka zieleni ani drzew, co również jest korzystne dla krajobrazu w okolicy. Drzewa wkoło pozostają w ilości niezmienionej.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Art.15. ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Marmurowej, Nad Niemnem, Łukaszewskiej, Łodzianka, Zaścianek Bohatyrowicze i Bursztynowej oraz wschodniej granicy Miasta. W obowiązującym Studium działki o numerach: 267/1, 267/3 i 54/5 w obrębie W-1, zlokalizowane są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny, w granicach których znajdują się przedmiotowe działki pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowe działki znajdują się w terenach rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1R.

Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Określa możliwą maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego oraz obiektów gospodarczych. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 22 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu Miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego.

Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w mieście Lasu Łagiewnickiego.

Wyznaczenie nowych terenów zabudowy w planie miejscowym stałoby ponadto w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych Miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Uwaga Nr 43

- wpłynęła dnia 14 czerwca 2021 r.,
- złożona przez Pana W.K.,
- dotyczy działek o numerach 267/2, 267/3 w obrębie W-1, przy ul. Łukaszewskiej ...,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu:
- działka nr 267/2 znajduje się częściowo w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 2MN oraz w większej części w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1R, a także częściowo została przeznaczona jest pod drogę dojazdową, oznaczona na rysunku planu symbolem 2KDD - poszerzenie ul. Łukaszewskiej,
- działka nr 267/3 w obrębie W-1 znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1R.

Treść uwagi:

Cytuję: „*Wnioskuję o włączenie ww. działki w tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.*

Dla przedmiotowej działki toczy się postępowanie o wydanie warunków zabudowy. Rodzice dom wybudowali w 1995 r. W 1996 r. uzyskali pozwolenie na budowę budynku gospodarczego, w 2003 r. ja dostałem darowiznę wszystko, a w 2004 r. uzyskałem pozwolenie na rozbudowę budynku gospodarczego.

Moje dzieci W. i D. mocno przywiązane do miejsca zamieszkania, chcą w przyszłości wybudować na działce swoje domy, by być blisko Rodziców, by móc się zająć w razie choroby, zaopiekować.

Rodzice dostali działkę od swoich rodziców, a dziadkowie od swoich, a więc od dziada pradiada w naszym posiadaniu.

W czasach trudnych - pandemii Covid doświadczyliśmy choroby osób bliskich i właśnie w tych czasach zobaczyliśmy jak ważne jest by być blisko Najbliższych - Rodziców i osób starszych. Chcemy mieć możliwość wybudowania się przy Rodzicach i Dzieciach by móc się sobą opiekować.”.

Do uwagi załączono wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, szkic z wyznaczonym pasem służebności, 2 pisma PGE dotyczące zapewnienia dostawy energii energetycznej dla działki 267/1 i 267/2.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Art.15. ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Marmurowej, Nad Niemnem, Łukaszewskiej, Łodzianka, Zaścianek Bohatyrowicze i Bursztynowej oraz wschodniej granicy Miasta. W obowiązującym Studium działka nr 267/2 w obrębie W1, zlokalizowana jest w części północnej w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”, a w części południowej w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układach ulicowych, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „PM”. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowa działka w części północnej znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1R, w części południowej w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 2MN. Jedynie na części działki nr 267/2, zlokalizowanej w granicach terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (2MN), mogłaby powstać zabudowa mieszkalna jednorodzinna, przy uwzględnieniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, określonych w projekcie planu miejscowego. Działka 267/3 w obrębie W-1, pełniąc rolę dojazdu, znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1R.

Projekt planu zakłada wyznaczenie granic urbanizacji, uporządkowanie istniejących terenów zabudowy oraz ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu Miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w bliskim sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w mieście Lasu Łagiewnickiego. Powiększanie istniejących terenów zabudowy w planie miejscowym stałoby ponadto w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych Miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Uwaga Nr 44

- wpłynęła dnia 14 czerwca 2021 r.,
- złożona przez Panią M.N.,
- dotyczy działki nr 107/4 w obrębie B-60, przy ul. Bursztynowej,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 2R.

Treść uwagi:

Cytuję: „Moja działka w projekcie planu przewidziana jest w całości na tereny rolnicze. W przeciągu 2 lat planowałam się na niej wybudować i osiedlić wraz z rodziną, tak jak moja siostra, która też tam chce mieć dom. Nie wyobrażam sobie żebyśmy nie mogły tego zrobić na ziemi, która była przekazywana od pokoleń w naszej rodzinie. Posiadając opisaną działkę nie zamierzam kupować innej dla celu budowy, bo nie odda to wartości chociażby sentymentalnej, jak również lokalizacyjnej. Plan przedłożony do wglądu podobnie jak pozostałe w okolicy uważam, za nieprzemyślane i nieaktualne. Proponowane ścieżki rowerowe zaprojektowano w miejscu aktualnie przebiegających rowów melioracyjnych. Z rozmów z okolicznymi mieszkańcami wynika, że nikt nie jest zadowolony z projektu planu. Jak stanowią przepisy do mppz powinien być zgodny z lokalną społecznością, ponieważ to Ci ludzie dbają o tę okolicę i chcą decydować o swoim losie i przyszłości jaka ich czeka na danym terenie. Proponowane rozwiązania planu są degradujące dla lokalnych mieszkańców.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Art.15. ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. 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, określane są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Marmurowej, Nad Niemnem, Łukaszewskiej, Łodzianka, Zaścianek Bohatyrowicze i Bursztynowej oraz wschodniej granicy Miasta. W obowiązującym Studium działka nr 107/4 w obrębie B-60, zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny, w granicach których znajduje się przedmiotowa działka pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowa działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 2R.

Należy dodać, że pokazane na rysunku projektu planu proponowane przebiegi ścieżek pieszo-rowerowych zostały pokazane wyłącznie informacyjnie, nie są ustaleniem obowiązującym. Połączenia pieszo-rowerowe zostały wskazane w Studium, jako elementy łącznikowe tworzące system powiązań terenów zawierających przestrzenie publiczne o oddziaływaniu ponadlokalnym i lokalnym.

Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 22 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.

Wyznaczenie nowych terenów zabudowy poza terenami ustalonymi w projekcie planu miejscowego stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych Miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Należy również dodać, że status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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.

Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

Uwaga Nr 45

- wpłynęła dnia 14 czerwca 2021 r.,

- złożona przez Pana Ł.J.,
- dotyczy działki nr 102/4 w obrębie B-60, przy ul. Bursztynowej/ul. Nad Niemnem,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 2R.

Treść uwagi:

Cytuję: „Kwestionujemy usytuowanie przedmiotowej działki w terenach rolnych. Działka nr 102/4 o powierzchni 0,4279 ha (cztery tysiące dwieście siedemdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych) składa się z gruntów ornych w klasie RIVb 0,0904 ha oraz RV 0,3375 ha. Jest to niewielki areal, dodatkowo ze znaczną przewagą gleb nieurodzajnych niedających możliwości wykorzystywania rolnego. Ponadto działka 102/4 powstała z podziału nieruchomości zabudowanej, a w tej samej drodze dojazdowej występuje zabudowa na działkach nr 100/3 oraz 104/3. Dlatego wnioskujemy o objęcie obszaru działki terenami IMN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna).”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Art.15. ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. 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, określane są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Marmurowej, Nad Niemnem, Łukaszewskiej, Łódzianka, Zaścianek Bohatyrowicze i Bursztynowej oraz wschodniej granicy Miasta. W obowiązującym Studium działka nr 102/4 w obrębie B-60, zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny, w granicach których znajduje się przedmiotowa działka pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowa działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 2R.

Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 22 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.

Wyznaczenie nowych terenów zabudowy poza terenami ustalonymi w projekcie planu miejscowego stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych Miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Uwaga Nr 46

- wpłynęła dnia 14 czerwca 2021 r.,

- złożona przez Panią A.B-Z.,
- dotyczy działki nr 141/1, obręb B-60, przy ul. Marmurowa/ul. Nad Niemnem,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 2R.

Treść uwagi:

Cytuję: „Ww. nieruchomość wraz z sąsiednimi działkami, uzyskały pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą techn. Nieruchomość wraz z pozwoleniem na budowę- została zakupiona przez nas /ww. osoby/ od osoby prywatnej.

Uprzejmie proszę o dokonanie zmiany w projekcie w § 18. 3. dotyczącym powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych do maksymalnie 200 m² oraz wysokości zabudowy maksymalnie 10 m. Obecnie zawarta w projekcie powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego (150 m²) w przypadku domu parterowego z garażem dwustanowiskowym znacznie ogranicza powierzchnię pomieszczeń wewnątrz budynku.

Projekt budowlany zamienny obowiązuje w przypadku rozbudowy, nadbudowy budynku objętego uzyskanym pozwoleniem na budowę. Problem pojawia się w momencie rezygnacji z uzyskanego pozwolenia na rzecz wystąpienia o nowe (nowej lokalizacji, przy innych założeniach projektowych.) Proszę o dopisek w uchwale, umożliwiający na działkach, które uzyskały pozwolenia na realizację „zamienną/nową” zabudowę z zachowaniem sposobu użytkowania zgodny z uzyskanym pozwoleniem na budowę.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Art.15. ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. 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, określane są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Marmurowej, Nad Niemnem, Łukaszewskiej, Łodzianka, Zaścianek Bohatyrowicze i Bursztynowej oraz wschodniej granicy Miasta. W obowiązującym Studium działka nr 141/1 w obrębie B-60, zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny, w granicach których znajduje się przedmiotowa działka pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowa działka znajduje się w terenach rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 2R. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 22 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa

w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa. Działka 141/1 w obrębie B-60, ale również inne działki położone w granicach sporządzenia planu miejscowego, posiadające te same uwarunkowania przyrodnicze, środowiskowe i przestrzenne zostały w projekcie planu wskazane jako tereny, w obrębie których nie należy lokalizować nowej zabudowy, ale z możliwością funkcjonowania i rozbudowy istniejącej zabudowy. Projekt planu honoruje występującą na tych terenach istniejącą zabudowę oraz przewiduje dla niej katalog możliwych działań budowlanych. Określa możliwą maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego (o powierzchni zabudowy maksimum 150 m²) oraz obiektów gospodarczych i garaży w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej (o powierzchni zabudowy łącznie maksimum 50 m²).

Zasadność przyjętych w projekcie planu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy potwierdza charakter zabudowy istniejącej na działkach położonych w granicach przystąpienia do sporządzenia planu oraz w terenach sąsiednich. Zaproponowane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego parametry, do jakich może być rozbudowana istniejąca zabudowa zostały określone w oparciu o analizę stanu faktycznego. Umożliwiają one kontynuację ww. formy zabudowy, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego oraz z potrzebą zachowania zgodności ustaleń planu ze Studium.

Celem ww. regulacji było stworzenie warunków dla prawidłowego funkcjonowania istniejącej zabudowy w terenach nieprzewidywanych do dalszej urbanizacji, co pozostaje w zgodności z zapisami Studium.

Wyznaczenie nowych terenów zabudowy poza terenami ustalonymi w projekcie planu miejscowego stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych Miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Uwaga Nr 47

- wpłynęła dnia 15 czerwca 2021 r. (data nadania 14 czerwca 2021 r.),
- złożona przez firmę Profitland sp. z o.o.,
- dotyczy działek o numerach: 23/7, 23/8, 23/9, 23/10, 23/11, 23/12, 23/13, 24/2, 24/3, 24/4, 24/5, 24/6, 24/7, 24/8 24/9, 25/3, 25/4 25/5, 25/6, 25/7, 25/8, 25/9 i 25/10 w obrębie W-2, przy ul. Łukaszewskiej,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu:
- działka nr 24/2 w obrębie W-2, pełniąca rolę dojazdu, znajduje się częściowo w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4MN oraz w większej części w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 2R,
- pozostałe działki znajdują się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 2R.

Treść uwagi:

Cytuję: „W wykorzystaniu prawa do zgłoszenia uwag do przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prosimy o korektę tego planu w obszarze terenów położonych wzdłuż ulicy Łukaszewskiej oznaczonych jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN4 co do linii rozgraniczającej te tereny od strony północnej z terenami rolnymi oznaczonymi jako 2R. Konkretnie dotyczy to działek ewidencyjnych oznaczonych w ewidencji jako: 23/7, 23/8, 23/9, 23/10, 23/11, 23/12, 23/13, 24/2, 24/3, 24/4, 24/5, 24/6, 24/7, 24/8 24/9, 25/3, 25/4 25/5, 25/6, 25/7, 25/8, 25/9 i 25/10, które to działki wedle przesłanego projektu znajdują się w obrębie strefy 2R, a dla tych działek zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, pozwolenia budowlane i został rozpoczęty proces budowlany. Działki te mają dostęp do ulicy Łukaszewskiej drogą wewnętrzną jak i każda z nich ma dostęp do drogi.

W tych okolicznościach jest zasadne, aby obszar w zakresie tych działek włączyć do strefy 4MN oznaczonej jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej odpowiednio zmniejszając strefę 2R.

Prosimy o uwzględnienie tego postulatu. Gdyby było konieczne dla jego rozpoznania przedstawienie dokumentów potwierdzających wskazane okoliczności, przedstawimy je na każde żądanie.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Art.15. ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. 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, określane są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Marmurowej, Nad Niemnem, Łukaszewskiej, Łodzianka, Zaścianek Bohatyrowicze i Bursztynowej oraz wschodniej granicy Miasta. W obowiązującym Studium działki o numerach: 23/7, 23/8, 23/9, 23/10, 23/11, 23/12, 23/13, 24/3, 24/4, 24/5, 24/6, 24/7, 24/8 24/9, 25/3, 25/4 25/5, 25/6, 25/7, 25/8, 25/9 i 25/10 w obrębie W-2, zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Działka nr 24/2 w obrębie W-2, pełniąc rolę dojazdu do ww. działek zlokalizowana jest w części północnej w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”, a w części południowej w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układach ulicowych, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „PM”.

Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny, w granicach których znajdują się przedmiotowe działki pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących.

Zgodnie z projektem planu działki o numerach: 23/7, 23/8, 23/9, 23/10, 23/11, 23/12, 23/13, 24/3, 24/4, 24/5, 24/6, 24/7, 24/8 24/9, 25/3, 25/4 25/5, 25/6, 25/7, 25/8, 25/9 i 25/10 w obrębie W-2 znajdują się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 2R. Działka nr 24/2 w obrębie W-2, pełniąc rolę dojazdu do ww. działek, w części północnej znajdują się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 2R, w części południowej w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 4MN. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 22 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa. Przedmiotowe działki, ale również inne działki położone w granicach sporządzenia planu miejscowego, posiadające te same uwarunkowania przyrodnicze, środowiskowe i przestrzenne zostały w projekcie planu wskazane jako tereny, w obrębie których nie należy lokalizować nowej zabudowy, ale z możliwością funkcjonowania i rozbudowy istniejącej zabudowy.

Projekt planu zakłada wyznaczenie granic urbanizacji, uporządkowanie istniejących terenów zabudowy oraz ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu Miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w bliskim sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w mieście Lasu Łagiewnickiego. Powiększenie istniejących struktur zabudowy w planie miejscowym stałoby ponadto w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych Miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Uwagi o numerach 48 i 49 – posiadają ten sam zakres merytoryczny i zostały rozpatrzone wspólnie

- wpłynęły dnia 17 czerwca 2021 r. (data nadania 14 czerwca 2021 r.),
- złożone przez:
- Panią J.S. – uwaga nr 48,
- Pana D.R. – uwaga nr 49,
- dotyczą działek o numerach 141/1 i 142/1 w obrębie B-60, przy ul. Marmurowej /ul. Nad Niemnem,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działki znajdują się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 2R.

Treść uwagi:

Cytuję: „Ww. nieruchomość wraz z sąsiednimi działkami, uzyskały pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną.

Nieruchomość wraz z pozwoleniem na budowę - została zakupiona przez osoby fizyczne u dewelopera.

Jako nowy właściciel jednej z działek jestem zainteresowana wdrożeniem projektu zamiennego - co może wiązać się z koniecznością uzyskania kolejnego pozwolenia na budowę. Zgłaszam uwagę do § 18 ust. 3 pkt. 2a, b oraz 3a, b proponowanego planu zagospodarowania przestrzennego. W tym zakresie proszę o zmianę ww. zapisów poprzez powiększenie powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych do 250 m² oraz wysokości do 10 m.

Wnoszę również o umieszczenie w projekcie planu zapisu o dopuszczeniu maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynku mieszkalnego do 20 m.

Proszę o dopisek w uchwale, umożliwiający na działkach, które uzyskały pozwolenia na realizację „zamienną/nową” zabudowę dokonanie zmian w projekcie, z zachowaniem sposobu użytkowania zgodnym z uzyskanym już pozwoleniem na budowę i wydanymi już warunkami zabudowy.

Zaniechanie dopisania takiego zapisu narazi osoby, które zleciły, już architektom sporządzenie projektu zamiennego, zgodnie z wydanymi już warunkami zabudowy – na ogromne koszty związane z koniecznością zlecenia sporządzenia kolejnego projektu, który miałby spełniać kolejne, proponowane w MPZP warunki zabudowy.

Nadto spowoduje to niepewność właścicieli, którzy kupili działki z prawomocnie uzyskanymi warunkami zabudowy, z możliwością wykonania projektów budowlanych zamiennych - które, jak można domniemywać, przestaną ich obowiązywać.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie:

Art.15. ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. 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, określane są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Marmurowej, Nad Niemnem, Łukaszewskiej, Łódzianka, Zaścianek Bohatyrowicze

i Bursztynowej oraz wschodniej granicy Miasta. W obowiązującym Studium działki o numerach 141/1 i 142/1 w obrębie B-60, zlokalizowane są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny, w granicach których znajduje się przedmiotowa działka pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowa działka znajduje się w terenach rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 2R. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 22 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa. Działki 141/1 i 142/1 w obrębie B-60, ale również inne działki położone w granicach sporządzenia planu miejscowego, posiadające te same uwarunkowania przyrodnicze, środowiskowe i przestrzenne zostały w projekcie planu wskazane jako tereny, w obrębie których nie należy lokalizować nowej zabudowy, ale z możliwością funkcjonowania i rozbudowy istniejącej zabudowy. Projekt planu honoruje występującą na tych terenach istniejącą zabudowę oraz przewiduje dla niej katalog możliwych działań budowlanych. Określa możliwą maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego (o powierzchni zabudowy maksimum 150 m²) oraz obiektów gospodarczych i garaży w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej (o powierzchni zabudowy łącznie maksimum 50 m²).

Zasadność przyjętych w projekcie planu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy potwierdza charakter zabudowy istniejącej na działkach położonych w granicach przystąpienia do sporządzenia planu oraz w terenach sąsiednich. Zaproponowane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego parametry, do jakich może być rozbudowana istniejąca zabudowa zostały określone w oparciu o analizę stanu faktycznego. Umożliwiają one kontynuację ww. formy zabudowy, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego oraz z potrzebą zachowania zgodności ustaleń planu ze Studium.

Celem ww. regulacji było stworzenie warunków dla prawidłowego funkcjonowania istniejącej zabudowy w terenach nieprzewidywanych do dalszej urbanizacji, co pozostaje w zgodności z zapisami Studium.

Wyznaczenie nowych terenów zabudowy poza terenami ustalonymi w projekcie planu miejscowego stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych Miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Uwaga Nr 50

- wpłynęła dnia 22 czerwca 2021 r. (data nadania 14 czerwca 2021 r.),
- złożona przez Pana W.W.,
- dotyczy działki nr 117/1, obręb B-60, przy ul. Nad Niemnem,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 2R.

Treść uwagi:

Cytuję: „*Niniejszym wnoszę sprzeciw wobec planowanej lokalizacji punktu widokowego na działce 117/7, z uwagi na to, że:*

1. *Punkt widokowy zlokalizowany w ten sposób będzie powodował pogwałcenie prywatności obecnych i przyszłych mieszkańców domów usytuowanych na działkach leżących w bliskiej odległości od działki 117/7, w tym na należącej do mnie i mojej żony działki nr 31/3 w obrębie W-2*

2. *Tego rodzaju rozwiązania usytuowane w mało uczęszczanych okolicach pełnią głównie rolę miejsc spotkań towarzyskich połączonych z piciem alkoholu i pozostawianiem po sobie dużych ilości śmieci, na czym cierpi bezpieczeństwo i estetyka okolicy - skutek odwrotny do zamierzonego.*

3. *Widok rozciągający się z rzeczonego punktu nie jest w żaden sposób wyjątkowy i nie cechuje się jakimiś szczególnymi walorami. Jest to po prostu najwyższe wzniesienie w dawnej wiejskiej okolicy.”.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

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

Art.15. ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 11 poprzez przepisy odrębne rozumie się przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze miasta Łodzi.

Obszar objęty projektem planu miejscowego znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzki, w którym to panoramiczny punkt widokowy został wskazany do utrzymania i ochrony. Punkt widokowy został naniesiony na rysunku projektu planu, jako oznaczenie informacyjne. Jest to zgodne z art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, który nakłada obowiązek uwzględnienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wymagań związanych z ochroną środowiska, w szczególności ograniczeń wynikających z ustanowienia w trybie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody planu ochrony parku krajobrazowego i jego otuliny.

Uwaga Nr 51

- wpłynęła dnia 14 czerwca 2021 r.,
- złożona przez Państwa J.i R.Z.,
- dotyczy działek nr 128/24 i 128/25, obręb B-60, przy ul. Bursztynowej ...,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 2R.

Treść uwagi:

Cytuję: „Zwracamy się z prośbą o uwzględnienie uwag do projektu planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie: Marmurowa, Nad Niemnem, Łukaszewska, Łódzianka, Zaścianek Bohatyrowicze i Bursztynowa oraz wschodnia granica Miasta. Działki nr 128/24 i 128/25 obręb B-60, których jesteśmy właścicielami zostały objęte MPZP przy czym działka nr 128/25 jest działką na której stoi dom, a działka 128/24 planowana pod zabudowę, na którą otrzymaliśmy WZ. Niestety we wniosku została zaznaczona droga dojazdowa od ul. Sapieżyńskiej, w sprawie której toczy się postępowanie sądowe o ustanowienie drogi koniecznej i w tej chwili niemożliwe jest uzyskanie pozwolenia na budowę. Konieczne jest złożenie nowego wniosku o nowe WZ z dostępem od ul. Jęczmiennej - planowany dojazd przez naszą działkę - służebność drogowa. Spodziewamy się wstrzymania decyzji ze względu na wyłożenie projektu planu MPZP. Działkę planowaliśmy przeznaczyć pod zabudowę w przeciwnym razie spowoduje to dla nas bardzo duże straty finansowe spowodowane zakupem działki w 2017 r, która zostanie bezwartościowa i w naszym przypadku na pewno nie zostanie przeznaczona pod uprawę. Niezrozumiałym wydają nam się założenia ww. i przeznaczenie terenów objętych planem pod grunty rolne szczególnie, że są one umieszczone na glebach kat. VI, czyli na glebach słabych, wadliwych i zawodnych, na których plony są bardzo niskie i niepewne. Tereny przeznaczone pod grunty rolne są w granicach miasta Łodzi, co wydaje się irracjonalne przy tak dużym zainteresowaniu zakupem działek pod zabudowę mieszkalną i rozwoju rynku nieruchomości na terenie dużego miasta wojewódzkiego.

Projekt planu zagospodarowania jest krzywdzący dla właścicieli działek w podobnej sytuacji do naszej, którzy poczynili pracochłonne i kosztowne kroki zakupu, bądź podziału działek pod zabudowę mieszkalną.

Po prześledzeniu sytuacji z ww. planem na przestrzeni ostatnich lat wynika, że wnioski społeczności lokalnej zostały rozpatrzone negatywnie, co nie spełnia wymagań ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdzie art. 1 pkt 2 uwzględnia w szczególności o prawie własności i potrzebach interesu publicznego czyli społeczności lokalnej.

Prosimy o sprawiedliwe potraktowanie nas jako właścicieli i uchwalenie planu miejscowego, który nie będzie krzywdzący.”.

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

Art.15. ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. 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, określane są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Marmurowej, Nad Niemnem, Łukaszewskiej, Łodzianka, Zaścianek Bohatyrowicze i Bursztynowej oraz wschodniej granicy Miasta. W obowiązującym Studium działki o numerach: 128/24 i 128/25 w obrębie B-60, zlokalizowane są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny, w granicach których znajdują się przedmiotowe działki pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Zgodnie z projektem planu, sporządzonym w oparciu o aktualne analizy, w tym m.in. wizje terenowe, przedmiotowe działki, mimo iż są one zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi lub prowadzone są na nich procesy budowlane, znajdują się w terenach rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 2R. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 22 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.

Wyznaczenie nowych terenów zabudowy poza terenami ustalonymi w projekcie planu miejscowego stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych Miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania, zgodnie z tym planem.

Należy również dodać, że 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. Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone właściciel lub użytkownik

wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Marcin Gołaszewski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIX/1505/21

Rady Miejskiej w Łodzi

z dnia 20 października 2021 r.

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

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

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

Finansowanie będzie odbywało się w oparciu o budżet Gminy, z wykorzystaniem funduszy strukturalnych Unii Europejskiej oraz środków Funduszu Ochrony Środowiska.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Marcin Gołaszewski

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLIX/1505/21

Rady Miejskiej w Łodzi

z dnia 20 października 2021 r.

Zalacznik4.gml

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