



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 29 listopada 2021 r.

Poz. 5732

UCHWAŁA NR XLIX/1507/21 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: Okólnej, Żółwiowej i Serwituty oraz północnej granicy miasta Łodzi

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 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: Okólnej, Żółwiowej i Serwituty oraz północnej granicy miasta Łodzi, 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 dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz 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 połaci do 15°;
- 3) front działki - odcinek granicy działki budowlanej przylegający do drogi publicznej lub innego ciągu komunikacyjnego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 4) infrastruktura techniczna - przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 5) linia rozgraniczająca - wyznaczona na rysunku planu linia ciągła, stanowiąca granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) linia zabudowy nieprzekraczalna - wyznaczona na rysunku planu linia określająca część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który nie dotyczy:
 - a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,
 - b) elementów nadwieszzeń, takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
 - c) tarasów, werand i ogrodów zimowych,
 - d) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,
 - e) zewnętrznej izolacji termicznej ścian i okładzin elewacyjnych 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) linia zabudowy styczna - rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje lokalizowanie co najmniej jednego narożnika budynku;
- 9) miejsce zmiany linii zabudowy - wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
- 10) modernizacja infrastruktury technicznej - roboty budowlane polegające na przebudowie lub remoncie istniejącej infrastruktury technicznej, w szczególności służące podniesieniu jej parametrów technicznych lub użytkowych;
- 11) podniesienie standardów jakości użytkowania - działania budowlane przy budynkach istniejących, takie jak: wykonanie izolacji termicznej, dobudowa ciągów komunikacji pionowej, tarasów, werand, ogrodów zimowych;
- 12) przepisy odrębne - przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze miasta Łodzi;

- 13) przeznaczenie terenu - obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, określone ustaleniami planu na danym terenie, odpowiednio:
 - a) przeznaczenie podstawowe - przeznaczenie, które przeważa na danym terenie,
 - b) przeznaczenie uzupełniające - przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
- 14) 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;
- 15) uchwała - niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łodzi;
- 16) usługi lokalne - nieuciążliwe usługi z zakresu: oświaty, wychowania, ochrony zdrowia, opieki społecznej, pielęgnacji urody, kultury, rekreacji, turystyki, zamieszkania zbiorowego, gastronomii, administracji, biurowości oraz finansów;
- 17) usługi uciążliwe - działalność usługowa powodująca przekroczenie standardów i norm środowiskowych obowiązujących dla przeznaczenia podstawowego terenu;
- 18) ustawa - ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 19) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - wskaźnik określający udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 20) wskaźnik powierzchni zabudowy - wskaźnik określający udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty pionowe części nadziemnych wszystkich budynków usytuowanych na działce budowlanej, w ich obrysie zewnętrznym, w powierzchni tej działki;
- 21) wysokość zabudowy - określona w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzona od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków - do najwyższego punktu dachu;
- 22) zabudowa frontowa - zabudowa o funkcji określonej przeznaczeniem terenu, lokalizowana na działce budowlanej od strony przestrzeni publicznej, która nie obejmuje wolnostojących obiektów gospodarczych, inwentarskich i garaży;
- 23) zabudowa istniejąca - budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.

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

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów z uwzględnieniem:
 - a) zachowania i ochrony otwartego krajobrazu Miasta oraz istniejących elementów systemu przyrodniczego,
 - b) wyznaczenia granic urbanizacji oraz porządkowania istniejących struktur 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 lub stycznej linii zabudowy na działkach o szerokości frontu mniejszej niż 6,0 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 sytuowania w obowiązującej linii zabudowy lub stycznej linii zabudowy;
- 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 wyłącznie kondygnacji nadziemnych, dla kondygnacji podziemnych dopuszczenie maksymalnej intensywności zabudowy wynoszącej 0,2,
- c) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań określonych w lit. a:
- przekraczającej maksymalną intensywność, maksymalną powierzchnię lub maksymalną wysokość zabudowy - dopuszczenie remontu, przebudowy lub 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 lub wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania, bez konieczności osiągnięcia minimalnych parametrów określonych w planie,
 - równej lub przekraczającej maksymalną wysokość zabudowy - dopuszczenie zwiększenia wysokości o maksimum 0,5 m - wyłącznie w przypadku zmiany formy dachu;
- 4) w zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów:
- a) na elewacjach nakaz stosowania:
- maksymalnie trzech kolorów spośród kolorów wzorowanych na barwach ziemi lub naturalnych barw materiałów, takich jak: ceramika budowlana, kamień naturalny, metal, drewno, szkło,
 - maksymalnie trzech rodzajów materiałów spośród: tynku, kamienia, betonu architektonicznego, metalu, włókno-cementu, ceramiki budowlanej, drewna, szkła,
- b) dla dachów innych niż płaskie - nakaz stosowania kolorów w odcieniach: brązu, czerwieni lub szarości,
- c) nakaz stosowania ujednoczonych 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 obiektów i urządzeń technicznych:

- a) nakaz oznakowania przeszkodowego obiektów budowlanych o wysokości 50,0 m i większej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego,
- b) dopuszczenie zakładania na obiektach budowlanych, usytuowanych przy granicy z terenami dróg publicznych, znaków i sygnałów drogowych lub innych urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, urządzeń służących do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, a także urządzeń niezbędnych do korzystania z nich, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami;

6) w zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych:

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

§ 6. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny dróg publicznych, oznaczonych symbolami KDL i KDD:

- 1) nakaz stosowania ujednoliconych pod względem kolorystyki, materiałów i wzornictwa powtarzalnych elementów wyposażenia przestrzeni, takich jak: ławki, kosze na śmieci, latarnie w obrębie danego 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 KDL i KDD, teren infrastruktury technicznej kanalizacyjnej, oznaczony symbolem K i teren infrastruktury technicznej wodociągowej, oznaczony symbolem W.

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

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

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

- c) włączenie terenów zurbanizowanych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminach;
- 5) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni - nakaz zachowania istniejących:
- zadrzewień śródpolnych,
 - zadrzewień przydrożnych,
 - skupisk drzew i roślinności leśnej w granicach użytków gruntowych Lz i Ls na terenach rolniczych, oznaczonych symbolem R
– z wyjątkiem sytuacji określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
- 6) w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu wprowadza się w granicach wyznaczonych na rysunku planu korytarze ekologiczne oraz łącznik ekologiczny, w których obowiązuje nakaz stosowania rozwiązań, w tym techniczno-budowlanych zapewniających swobodną migrację roślin i zwierząt oraz przepływ wód mogących pojawiać się okresowo;
- 7) w zakresie ochrony powietrza - zakaz stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję spalin przekraczającą dopuszczalne normy;
- 8) w zakresie ochrony wód:
- nakaz likwidacji potencjalnych ognisk zanieczyszczeń wód w postaci nieużytkowanych: studni kopanych oraz bezodpływowych zbiorników nieczystości ciekłych,
 - 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 symbolem MN oraz istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną w obrębie terenów oznaczonych symbolem R, jako należące do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
 - tereny oznaczone na rysunku planu symbolem U/MN, jako należące do terenów mieszkaniowo-usługowych, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 10) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi:
- 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,
 - dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.
- § 9.** Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
- wskazuje się cały obszar planu w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich wyznaczonego rozporządzeniem Wojewody Łódzkiego i Wojewody Skierniewickiego z dnia 31 grudnia 1996 r. w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 27, poz. 163 i Dz. Urz. Woj. Skierniewickiego Nr 33, poz. 238);
 - dla Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich sposób zagospodarowania i zasady ochrony określają:
 - 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),
 - uchwała Nr LV/1545/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 27 kwietnia 2010 r. w sprawie dostosowania formy prawnej Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 165, poz. 1359);

- 3) wskazuje się na rysunku planu granice użytku ekologicznego „Łąki na Modrzewiu” utworzonego uchwałą Nr XLI/816/08 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 8 października 2008 r. w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego „Łąki na Modrzewiu” (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 334, poz. 2826), dla którego sposób zagospodarowania i zasady ochrony określa powyższa uchwała;
- 4) wskazuje się na rysunku planu pomnik przyrody - ustanowiony uchwałą Nr XXIII/558/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 20 stycznia 2016 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2016 r. poz. 847), dla którego zasady ochrony określa powyższa uchwała.

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

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

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi w strefach ochronnych od linii elektroenergetycznych wynoszących:
 - a) dla linii napowietrznych o napięciu 220 kV - do 25,0 m od osi linii,
 - b) dla linii napowietrznych o napięciu 15 kV - do 7,5 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 infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej, wynoszących:
 - a) dla przewodów wodociągowych o średnicy do Ø 250 mm – do 3,0 m od osi, po obu stronach przewodu,
 - b) dla przewodów kanalizacyjnych, niezależnie od ich rodzaju i przekroju – do 5,0 m od zewnętrznej krawędzi, po obu stronach przewodu, wraz z terenem nad przewodem;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów w strefach kontrolowanych od gazociągów wskazanych na rysunku planu określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji sieci gazowych;
- 5) w przypadku likwidacji infrastruktury technicznej zakazy, o których mowa w pkt. 1-3 nie obowiązują.

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

- 1) drogę zapewniającą połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym - ulicę lokalną, oznaczoną symbolem 1KDL (ul. Okólna);
- 2) drogi stanowiące lokalny układ komunikacyjny - ulice dojazdowe, oznaczone symbolami 1KDD (ul. Żółwiowa) i 2KDD (ul. Serwituty);
- 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 minimalnej szerokości pasa drogi:

- a) w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem MN oraz terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem U/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.

§ 13. 1. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dotyczącą nowych 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 zaokrąglać w górę do kolejnej liczby całkowitej.

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

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

§ 14. 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 podziemnej, z wyłączeniem napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 220 kV, stacji transformatorowych zlokalizowanych poza terenami przestrzeni publicznych oraz elementów infrastruktury technicznej, które jedynie jako nadziemne mogą pełnić swoją funkcję.

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

- 1) podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę - ujęcie wody „Imielnik” oraz „Żółwiowa”;
- 2) podstawowe odbiorniki ścieków komunalnych - kolektor IVf;
- 3) podstawowe odbiorniki wód opadowych i roztopowych - zagospodarowanie wód na terenie;
- 4) podstawowe źródło zaopatrzenia w gaz - gazociąg średniego ciśnienia Dn 100 zlokalizowany w ul. Okólnej;
- 5) podstawowe źródło zaopatrzenia w energię elektryczną - Rejonowy Punkt Zasilania Radogoszcz 110/15 kV oraz Rejonowy Punkt Zasilania Sosnowiec 110/15 kV.

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

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 16. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 6MN, 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 terenów 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 0,05, maksimum 0,35,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1 500 m² do 3 000 m² - minimum 0,05, maksimum 0,3,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 3 000 m² - minimum 0,05, 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 garażowych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – maksimum 4,5 m,
- budynków gospodarczych, inwentarskich i garażowych w zabudowie zagrodowej - maksimum 8,0 m,

b) dachy: płaskie, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, przy czym dla zabudowy bliźniaczej obowiązuje ten sam spadek dla obu budynków tworzących tę zabudowę;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

a) forma budynków mieszkalnych wolnostojąca lub bliźniacza,

b) dopuszczenie lokalizacji funkcji usługowych w budynku wolnostojącym 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 1 000 m².

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

- 1) powierzchnię działki - minimum 1 000 m²;
- 2) szerokość frontu działki - minimum 18,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) 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 40%,
 - b) intensywność zabudowy działki budowlanej - minimum 0,05, maksimum 0,4,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej - minimum 20%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych i mieszkalnych - maksimum 9,0 m,
 - budynków gospodarczych i garażowych - maksimum 4,5 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 wolnostojąca lub funkcje usługowe w ramach kubatury budynku mieszkalnego,
 - b) zakaz lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 1 000 m².

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 1 000 m².

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

- 1) powierzchnię działki - minimum 1 000 m²;
- 2) szerokość frontu działki - minimum 18,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi agroturystyczne,
 - b) zalesienia,

- c) wody powierzchniowe,
- d) drogi wewnętrzne,
- e) drogi rowerowe,
- f) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenów 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 od 35° do 45°,
 - budynków gospodarczych, inwentarskich i garażowych - o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- a) przeznaczenie podstawowe - lasy,
- b) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna:
 - elektroenergetyczna na terenach oznaczonych symbolami: 1ZL, 9ZL, 10ZL,
 - wodociągowa na terenie oznaczonym symbolem 9ZL.

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

- a) dopuszczenie lokalizacji dróg rowerowych w śladzie istniejących dróg leśnych,
- b) dopuszczenie zachowania istniejących przejść i przejazdów w obrębie terenów leśnych,

- c) zakaz lokalizacji budynków, z wyjątkiem budynków związanych z gospodarką leśną, w terenach: 1ZL, 5ZL i 10ZL,
- d) dopuszczenie modernizacji infrastruktury technicznej elektroenergetycznej i wodociągowej.

§ 20. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL, 1KDD i 2KDD, 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 - ulica Okólna:

- a) klasę L - lokalną,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienną od 11,5 m do 14,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD - ul. Żółwiowa:

- a) klasę D - dojazdową,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających, a na fragmencie odległość pomiędzy granicą obszaru objętego planem, a północną linią rozgraniczającą - zmienną od 0,0 m do 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD - ul. Serwituty:

- a) klasę D - dojazdową,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających, a na fragmencie odległość pomiędzy granicą obszaru objętego planem, a zachodnią linią rozgraniczającą - zmienną od 5,0 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe - infrastruktura techniczna wodociągowa, w tym urządzenia ujęcia wody podziemnej „Żółwiowa”.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – maksimum 20%,
- b) intensywność zabudowy działki budowlanej – minimum 0,05, maksimum 0,2,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – minimum 40%;

- 2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy - maksimum 5,0 m,
- b) dach płaski;

- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji - lokalizacja budynków w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, które pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenu 1W.

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

- 1) powierzchnię działki - minimum 500 m²;

- 2) szerokość frontu działki - minimum 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe - infrastruktura techniczna kanalizacyjna.

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

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

- 1) powierzchnię działki - minimum 3 000 m²;
- 2) szerokość frontu działki - minimum 15,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

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

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Marcin Gołaszewski

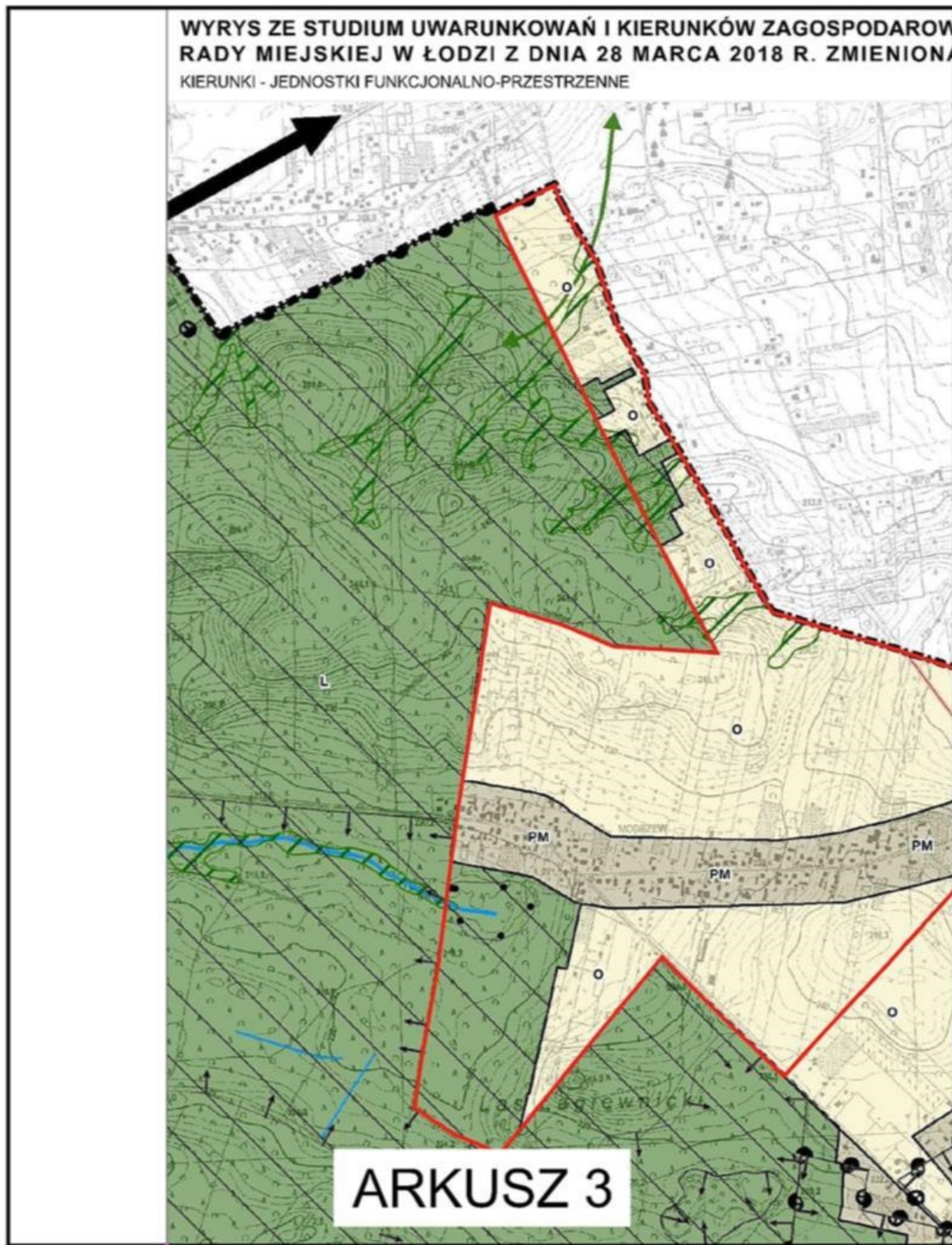
Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XLIX/1507/21
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 20 października 2021 r.

Arkusz zbiorczy

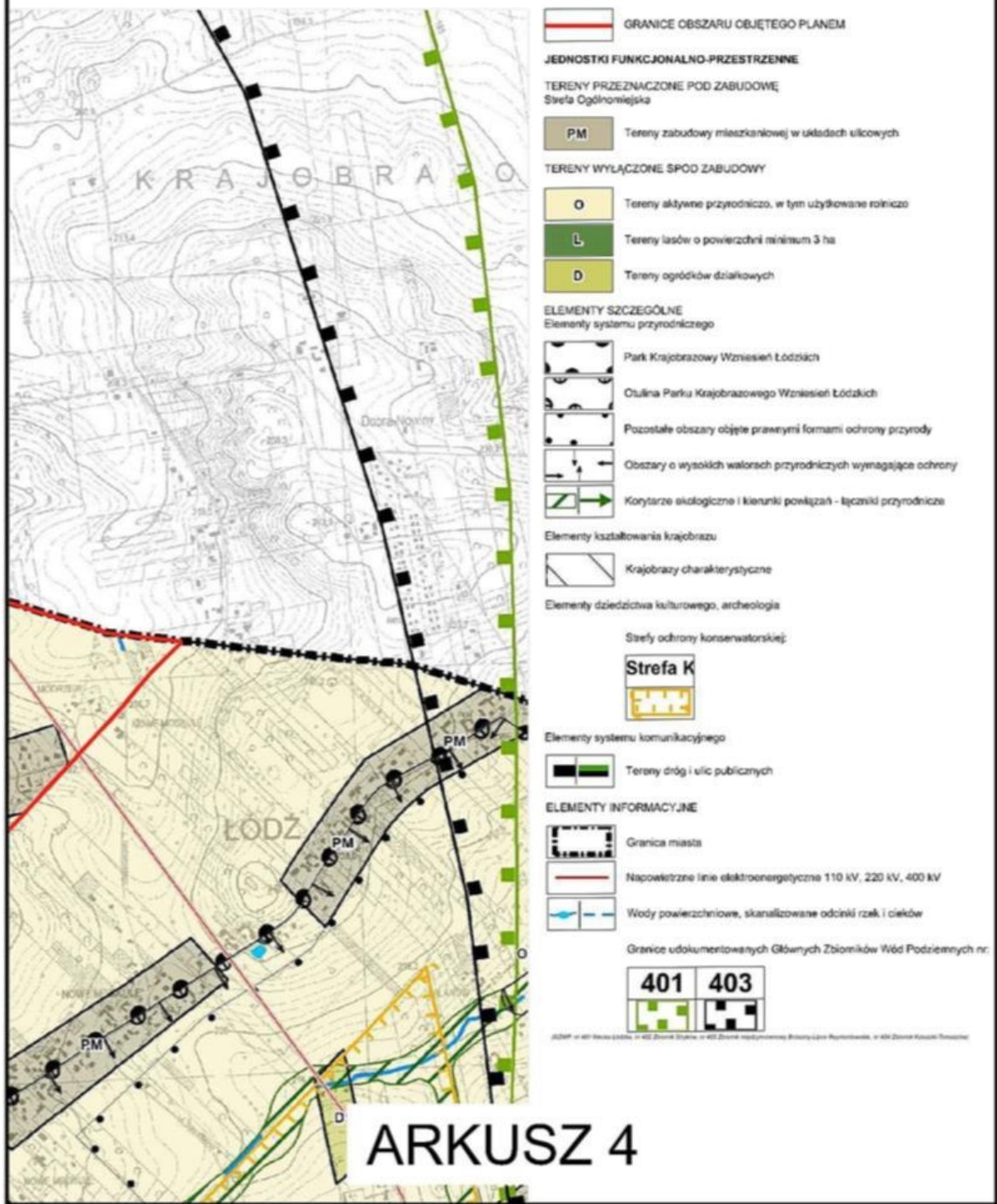






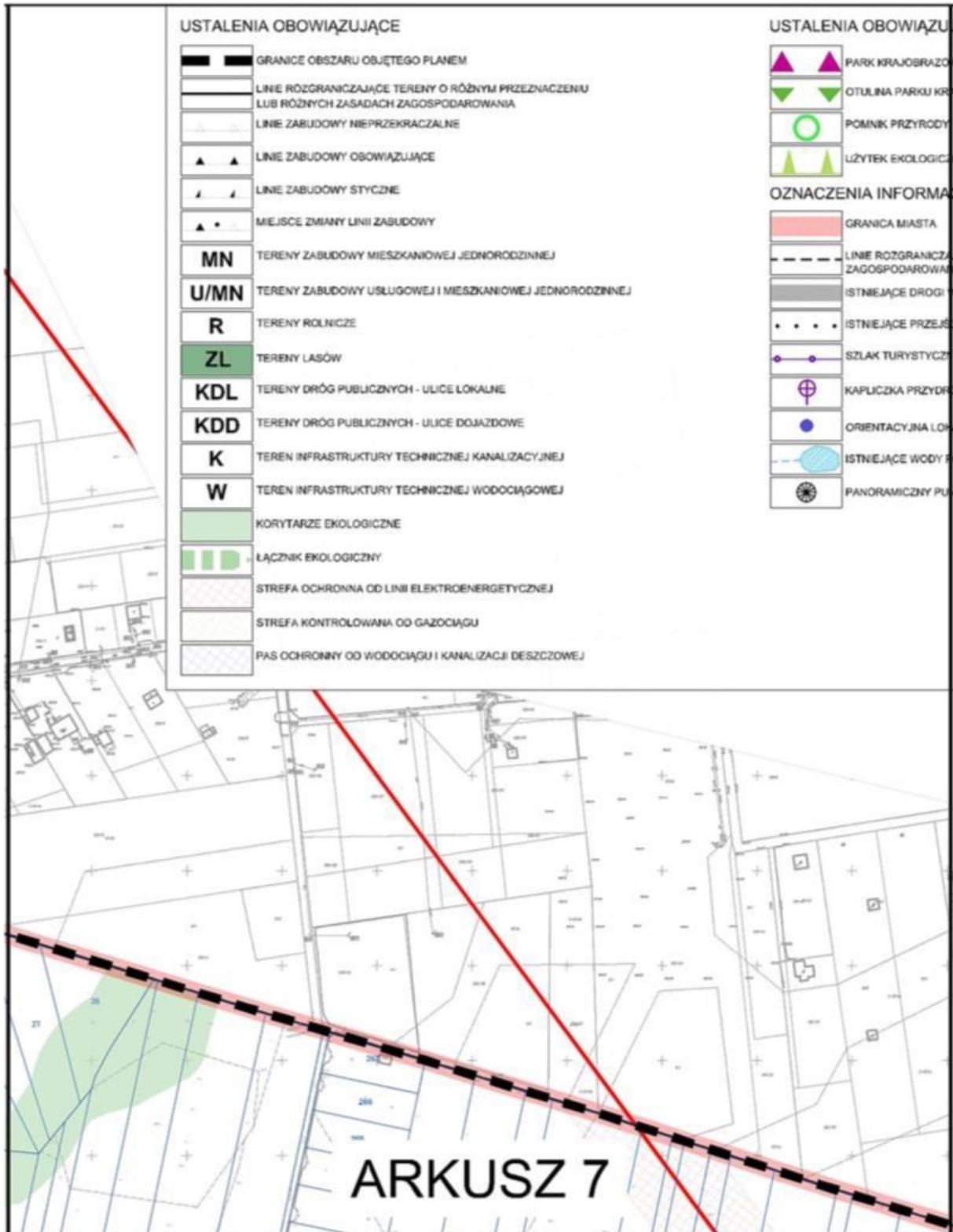


**ANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁÓDZI UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR LXIX/1753/18
UCHWAŁĄ NR VI/215/19 RADY MIEJSKIEJ W ŁÓDZI Z DNIA 6 MARCA 2019 R.**









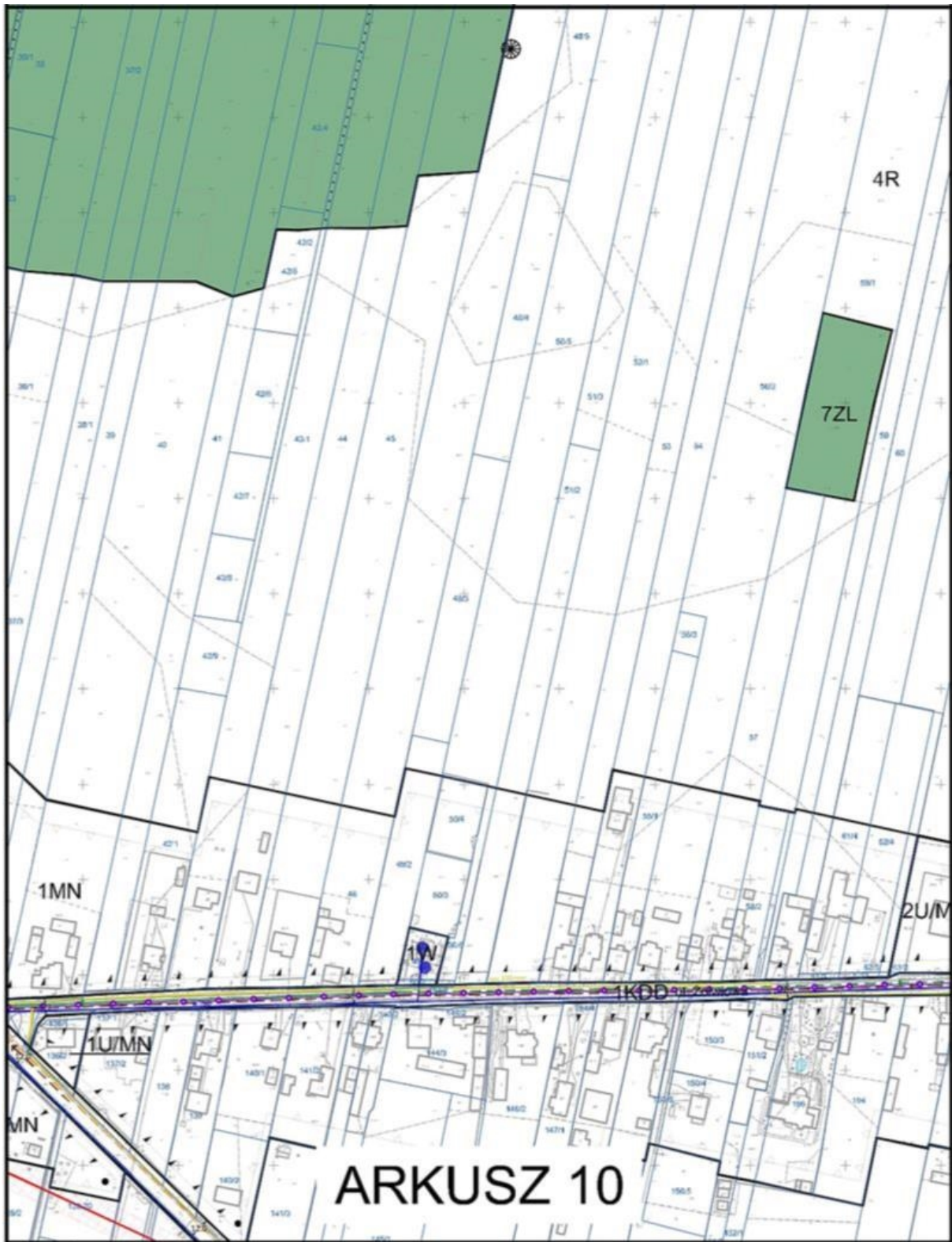
SYMBOLY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

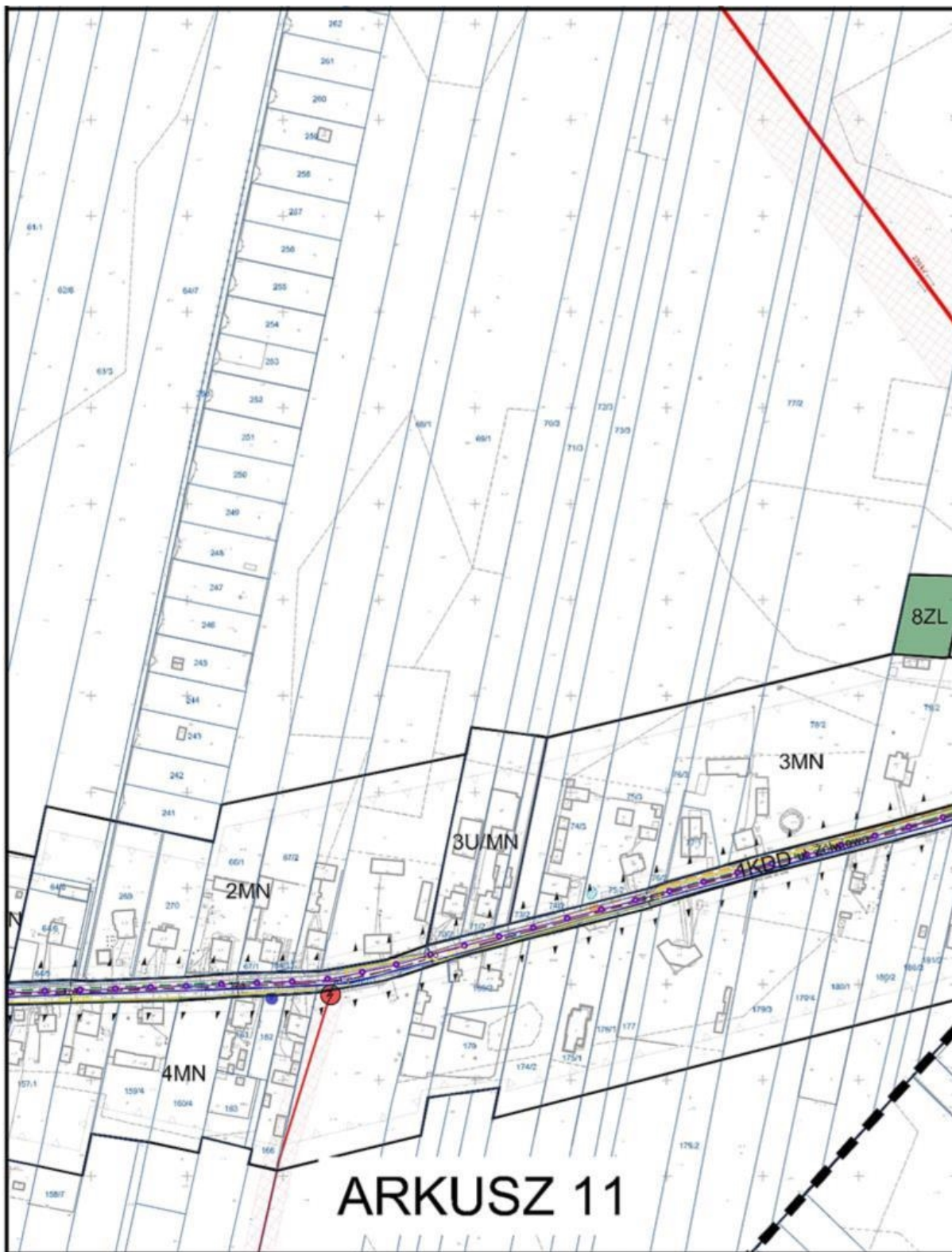
WYZNIESIENIA ŁÓDZKICH		ISTNIEJĄCE WODOCIĄGI
WYZNIESIENIA WYKAZANE W PLANIE		PROJEKTOWANA KANALIZACJA SANITARNA
WYZNIESIENIA WYKAZANE W PLANIE		PROJEKTOWANA KANALIZACJA SANITARNA TŁOCZNA
WYZNIESIENIA WYKAZANE W PLANIE		PROJEKTOWANA PRZEPOMPOWNI ŚCIEKÓW
WYZNIESIENIA WYKAZANE W PLANIE		PROJEKTOWANA PRZEPOMPOWNI ŚCIEKÓW POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
WYZNIESIENIA WYKAZANE W PLANIE		ISTNIEJĄCA KANALIZACJA DESZCZOWA
WYZNIESIENIA WYKAZANE W PLANIE		PROJEKTOWANA KANALIZACJA DESZCZOWA
WYZNIESIENIA WYKAZANE W PLANIE		PROJEKTOWANY ZBIORNIK WODY DESZCZOWEJ POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
WYZNIESIENIA WYKAZANE W PLANIE		ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
WYZNIESIENIA WYKAZANE W PLANIE		PROJEKTOWANY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
WYZNIESIENIA WYKAZANE W PLANIE		ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 220 kV
WYZNIESIENIA WYKAZANE W PLANIE		ISTNIEJĄCE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
WYZNIESIENIA WYKAZANE W PLANIE		ISTNIEJĄCE STACJE TRANSFORMATOROWE 150,4 kV

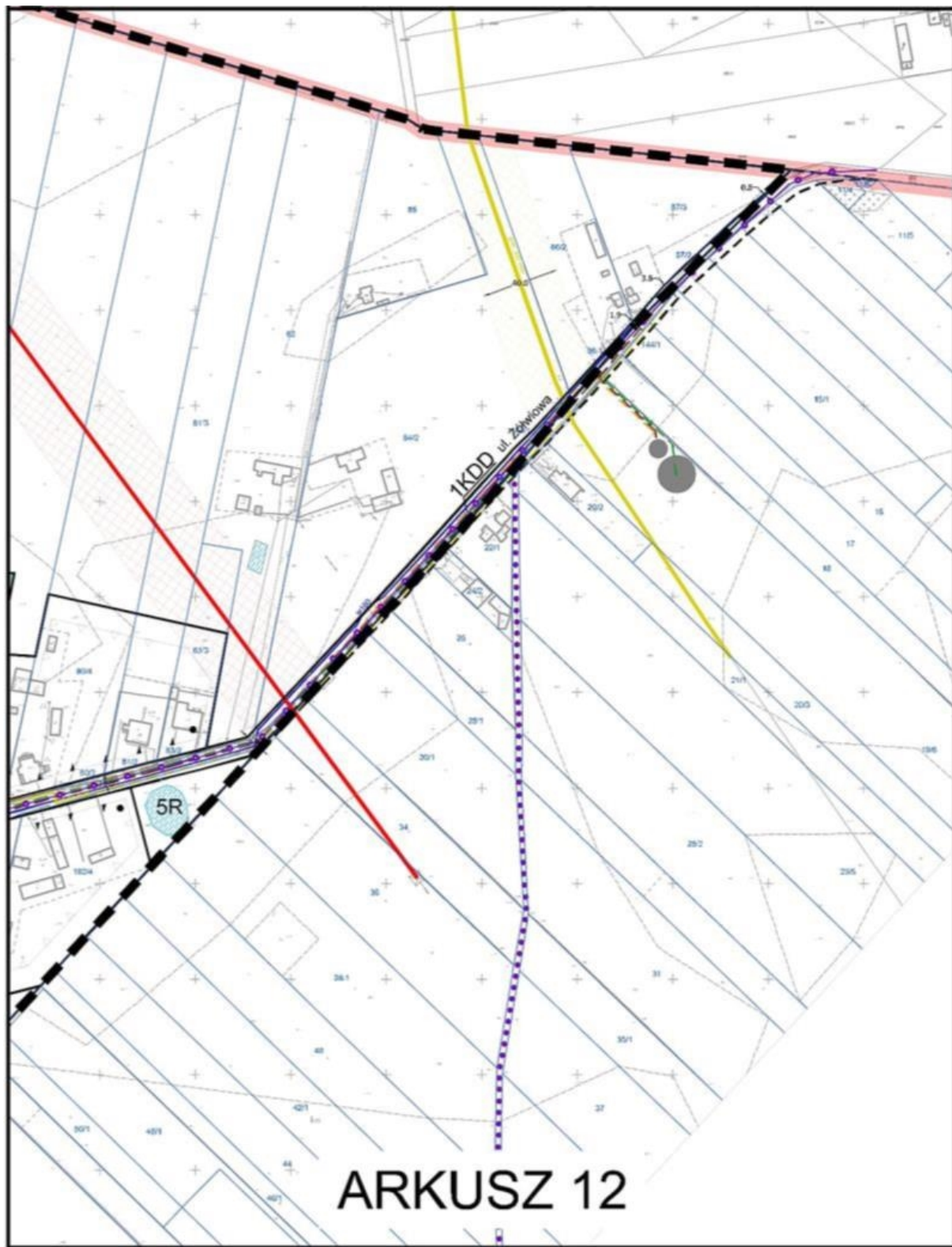
Wskaźniki zagospodarowania terenu	MN			U/MN	W
	Wskaźniki dla działek budowlanych o powierzchni (m ²)				
	do 1500	powyżej 1500 do 3000	powyżej 3000		
Maksymalna powierzchnia zabudowy (%)	25	20	15	40	20
Minimalna intensywność zabudowy	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05
Maksymalna intensywność zabudowy	0,35	0,3	0,2	0,4	0,2
Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (%)	55	60	65	20	40
Maksymalna wysokość zabudowy (m)	budynków mieszkalnych i usługowych	9		9	
	budynków gospodarczych i garażowych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej	4,5			
	budynków gospodarczych, inwentarskich i garażowych w zabudowie zagrodowej	8			
	budynków gospodarczych i garażowych			4,5	
	wszystkich budynków w terenie				5

ARKUSZ 8



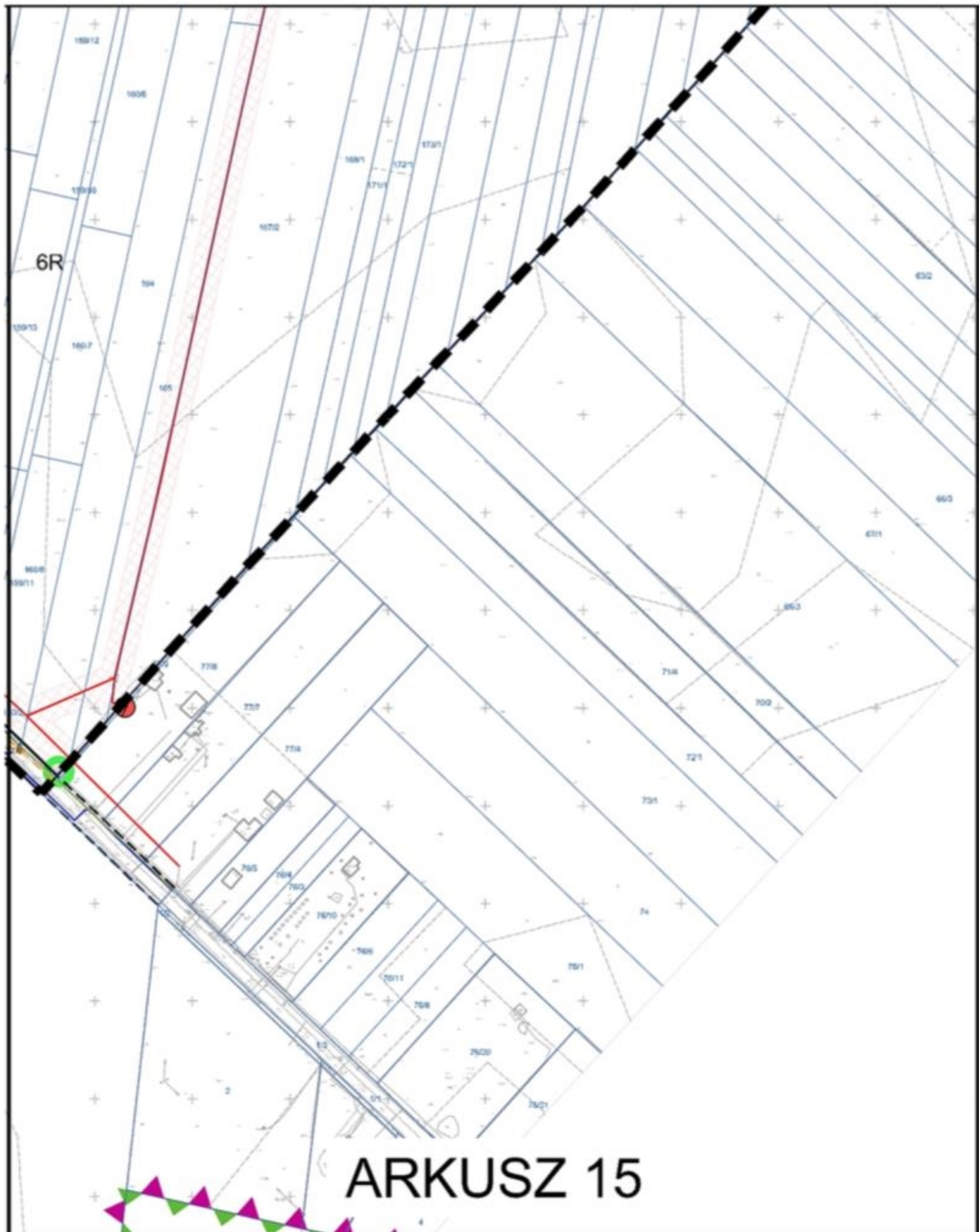


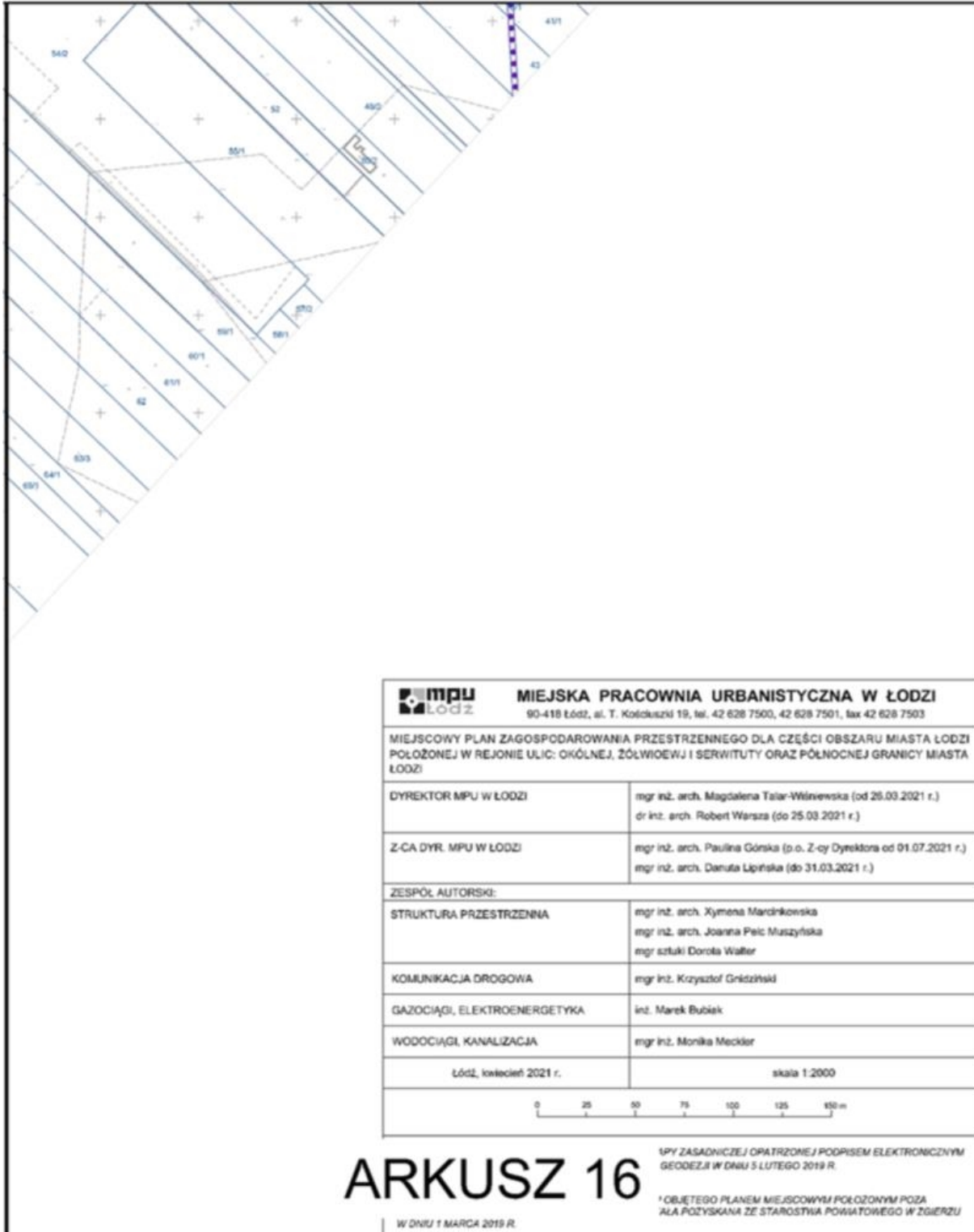




















USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
	LINIE ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCE
	LINIE ZABUDOWY STYCZNE
	MIEJSCE ZMIANY LINII ZABUDOWY
MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
U/MN	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
R	TERENY ROLNICZE
ZL	TERENY LASÓW
KDL	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE LOKALNE
KDD	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE DOJAZDOWE
K	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ KANALIZACYJNEJ
W	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ WODOCIĄGOWEJ
	KORYTARZE EKOLOGICZNE
	ŁĄCZNIK EKOLOGICZNY
	STREFA OCHRONNA OD LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ
	STREFA KONTROLOWANA OD GAZOCIĄGU
	PAS OCHRONNY OD WODOCIĄGU I KANALIZACJI DESZCZOWEJ

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

	PARK KRAJOBRAZOWY WZNIESIEŃ ŁÓDZKICH
	OTULINA PARKU KRAJOBRAZOWEGO WZNIESIEŃ ŁÓDZKICH
	POMNIK PRZYRODY
	UŻYTEK EKOLOGICZNY "ŁĄKI NA MODRZEWIU"

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	GRANICA MIASTA
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA ZNAJDUJĄCE SIĘ POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
	ISTNIEJĄCE DROGI WEWNĘTRZNE
	ISTNIEJĄCE PRZEJŚCIA I PRZEJAZDY W OBRĘBIE TERENÓW LEŚNYCH
	SZLAK TURYSTYCZNY ROWEROWY
	KAPLICZKA PRZYDROŻNA
	ORIENTACYJNA LOKALIZACJA UDOKUMENTOWANEGO UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH
	ISTNIEJĄCE WODY POWIERZCHNIOWE
	PANORAMICZNY PUNKT WIDOKOWY
	ISTNIEJĄCE WODOCIĄGI
	PROJEKTOWANA KANALIZACJA SANITARNA
	PROJEKTOWANA KANALIZACJA SANITARNA TŁOCZNA
	PROJEKTOWANA PRZEPOMPOWNIĄ ŚCIEKÓW
	PROJEKTOWANA PRZEPOMPOWNIĄ ŚCIEKÓW POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
	ISTNIEJĄCA KANALIZACJA DESZCZOWA
	ISTNIEJĄCY ZBIORNIK WODY DESZCZOWEJ
	PROJEKTOWANA KANALIZACJA DESZCZOWA
	PROJEKTOWANY ZBIORNIK WODY DESZCZOWEJ POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
	ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
	ISTNIEJĄCE GAZOCIĄGI ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
	PROJEKTOWANY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
	ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 220 kV
	ISTNIEJĄCE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
	ISTNIEJĄCE STACJE TRANSFORMATOROWE 15/0,4 kV

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Marcin Gołaszewski

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XLIX/1507/21
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: Okólnej, Żółwiowej i Serwituty oraz północnej granicy miasta Łodzi, wniesionych w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Okólnej, Żółwiowej i Serwituty oraz północnej granicy miasta Łodzi został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18 czerwca 2021 r. do 12 lipca 2021 r.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 26 lipca 2021 r. wpłynęły 34 uwagi. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji.

Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 8349/VIII/21 z dnia 17 września 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 planu dotyczą projektu planu, jaki podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w ww. terminie. Wszystkie uwagi nie zostały uwzględnione przez Prezydenta Miasta Łodzi.

Rada Miejska w Łodzi postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Okólnej, Żółwiowej i Serwituty oraz północnej granicy miasta Łodzi został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18 czerwca 2021 r. do 12 lipca 2021 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 26 lipca 2021 r. wpłynęły 34 uwagi. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji.

Uwaga nr 1

- wpłynęła dnia 24 czerwca 2021 r.,
- złożona przez Pana A. G.,
- dotyczy wszystkich działek położonych w terenie rolniczym, oznaczonym w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu miejscowego symbolem 6R.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytując: „Zwracam uwagę, że przytłaczająca większość uwag do przystąpienia P225 dotyczy terenu R6 oraz możliwości takiej czy innej jego zabudowy. Z dużą dozą prawdopodobieństwa należy zatem stwierdzić, że poczyniono znaczące błędy już na etapie opracowywania Studium dla tego terenu, które przewiduje dla tego terenu brak zgód na nową zabudowę i usilne propagowanie jego rolniczego charakteru wbrew oczywistym faktom. Według mnie zawsze jest czas na wycofanie się z błędnych i krzywdzących decyzji. Jeżeli prawdą jest, że Studium blokuje możliwość zabudowy w przyszłym planie miejscowym dla terenu R6 należy zaprzestać prac nad tym planem miejscowym. Reasumując wnioskuję o wstrzymanie prac nad przystąpieniem P225 i wydawanie pozwoleń na budowę na dotychczasowych zasadach czyli na podstawie wydawanych warunków zabudowy.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią podstawę do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy określone są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną 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.

W obowiązującym Studium większość obszaru objętego projektem planu miejscowego, w tym przedmiotowy teren, wskazany został jako „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”, oznaczone symbolem „O”. Zgodnie z ustaleniami Studium, wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, przedmiotowy teren został przeznaczony w projekcie planu miejscowego pod tereny rolnicze, oznaczone symbolem R. Tereny rolnicze nie są przewidziane dla rozwoju zabudowy, a działania w ich obrębie zostały ograniczone wyłącznie do możliwości funkcjonowania obiektów istniejących. Projekt planu ustala dla istniejącej na tych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej katalog możliwych działań budowlanych, tj. określa maksymalną powierzchnię zabudowy oraz wysokość istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów inwentarskich, gospodarczych i garaży. Przy czym, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 22 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 których mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.

Ograniczenie rozwoju zabudowy na obszarze objętym projektem planu ma na celu zachowanie i ochronę otwartego krajobrazu Miasta oraz istniejących elementów systemu przyrodniczego. Obszar położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego i użytku ekologicznego „Łąki na Modrzewiu”.

Uwaga w zakresie postulowanego wstrzymania prac nad projektem planu nie może zostać uwzględniona ze względów formalnych, gdyż nie odnosi się do treści planu miejscowego. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*Uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu (...)*”. Ponadto, wstrzymanie prac nad projektem planu w celu uzyskania pozwolenia na budowę pozostaje w sprzeczności z realizacją celów polityki przestrzennej zawartej w Studium, które wskazuje na tym obszarze konieczność zahamowania procesów budowlanych, wynikającą z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo.

Uwaga nr 2

- wpłynęła dnia 24 czerwca 2021 r.,
- złożona przez Pana A. G.,
- dotyczy wszystkich działek położonych w terenie rolniczym, oznaczonym w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu miejscowego symbolem 6R.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytując: „*Składam wniosek o odrzucenie planu przynajmniej w części dotyczącej obszaru R6. Proszę o ponowne opracowanie założeń planu z uwzględnieniem istniejącego ładu przestrzennego*”

i przy zachowaniu faktycznie już istniejącej rekreacyjnej i mieszkalnej funkcji terenu. Na obszarze R6 znajduje się wiele budynków mieszkalnych, wiele jest w trakcie budowy, na wiele wydano prawomocne pozwolenia na budowę. Uniemożliwienie budowy budynków mieszkalnych przez kolejnych właścicieli działek będzie dla tych osób rażąco niesprawiedliwością. Wielu właścicieli nie będzie mogło darować części swoich działek dzieciom aby wybudowały swoje domy w pobliżu rodziców. Będzie to niosło za sobą bardzo negatywne skutki społeczne. Utrudni funkcjonowanie tradycyjnego modelu rodziny, gdzie dzieci opiekują się starszymi rodzicami. Opieka i pomoc rodzicom jest znacznie łatwiejsza jeżeli dzieci mają możliwość zamieszkania w ich pobliżu.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Wyznaczenie w przedmiotowym obszarze w projekcie planu miejscowego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej byłoby niezgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, którego celem w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”, oznaczone symbolem „O” było zachowanie otwartego krajobrazu Miasta, ochrona systemu przyrodniczego oraz przywrócenie walorów przyrodniczych i krajobrazowych tam, gdzie zostały zdegradowane. Działania inwestycyjne w tej jednostce zostały ograniczone do zapewnienia możliwości funkcjonowania obiektów istniejących i istniejącego zainwestowania, co ma swoje odzwierciedlenie w ustaleniach projektu planu miejscowego. Projekt planu ustala dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej w terenach rolniczych oznaczonych symbolem R (w tym 6R) katalog możliwych działań budowlanych, tj. dopuszcza jej remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę do określonych parametrów, takich jak: maksymalna powierzchnia zabudowy oraz maksymalna wysokość nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów inwentarskich, gospodarczych i garaży. Przy czym, zgodnie z ustaleniami projektu planu, poprzez zabudowę istniejącą rozumie się nie tylko budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, ale także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.

Uwaga w zakresie postulowanego odrzucenia planu nie może zostać uwzględniona ze względów formalnych, gdyż nie odnosi się do treści planu miejscowego. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*Uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu (...)*”. Ponadto, odrzucenie planu i umożliwienie budowy budynków mieszkalnych pozostaje w sprzeczności z realizacją celów polityki przestrzennej zawartej w Studium, które wskazuje na tym obszarze konieczność zahamowania procesów budowlanych, wynikającą z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo.

Uwaga nr 3

- wpłynęła dnia 24 czerwca 2021 r.,
- złożona przez Pana A. G.,
- dotyczy wszystkich działek położonych w terenie rolniczym, oznaczonym w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu miejscowego symbolem 6R.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytując: „*Zwracam uwagę, że grunty na terenie R6, to ziemie klasy V i IV zasadniczo nienadające się do uprawy. Prawo przewiduje możliwość ich bezpłatnego przekształcania na grunty budowlane. Dodatkowo opinie geotechniczne, którymi dysponuję wskazują, że tereny te doskonale nadają się do posadawiania budynków. Składam wnioski o zmianę przeznaczenia gruntów R6 na tereny budownictwa jednorodzinnego, zagrodowego i związanego z agroturystyką. Uprawianie tych gruntów jest podobnym pomysłem do tego jaki chciały wprowadzać władze dawnego ZSRR czyli nawadnianie pustyń aby zamienić je w pola uprawne. Próby zamiany terenów R6 na grunty rolne skończą się tak samo jak pomysły rodem z ZSRR.”*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Wyznaczenie w przedmiotowym obszarze w projekcie planu miejscowego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i agroturystycznej byłoby niezgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Wskazanie w projekcie planu miejscowego rolniczego przeznaczenia terenu dla przedmiotowego obszaru wynika z ograniczonego katalogu możliwych do zastosowania w planie miejscowym przeznaczeń. Określa go rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587). Przeznaczenie rolnicze najlepiej, spośród przywołanego wyżej katalogu, odzwierciedla planowany sposób zagospodarowania, gdzie głównym celem jest ochrona walorów przyrodniczo-krajobrazowych obszaru oraz jego cech rolniczych, przy jednoczesnym umożliwieniu funkcjonowania istniejącej zabudowy. Należy zaznaczyć, że ustalony w planie sposób przeznaczenia terenu nie zobowiązuje do jego zastosowania, co w tym przypadku oznacza, że nie obowiązuje do rolniczego wykorzystania tych gruntów, jeśli dotychczasowy sposób zagospodarowania był inny. Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każda nieruchomość objęta planem może być wykorzystywana w sposób dotychczasowy do czasu jej zagospodarowania zgodnie z tym planem.

Uwaga nr 4

- wpłynęła dnia 24 czerwca 2021 r.,
- złożona przez Pana A. G.,
- dotyczy wszystkich działek położonych w terenie rolniczym, oznaczonym w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu miejscowego symbolem 6R.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytując: „*Czy osoby pracujące nad planem mają podstawową wiedzę rolniczą? Przykładowo na obszarze R6 znajdują się głównie jałowe gleby klasy V i IV. Oznacza to, że prowadzenie na nich działalności rolniczej jest trwale skazane na przynoszenie strat finansowych. Czy plan ma doprowadzić właścicieli ziemi na tym terenie do ruiny? Plan mówi o możliwości prowadzenia działalności agroturystycznej na terenie R6. Zwracam uwagę, że to fikcja, bo nie da się jej prowadzić bez zabudowań, a takich zabudowań na tym terenie nie ma i plan nie pozwala na ich powstanie. Wnioskuje o możliwość zabudowy zagrodowej na terenie R6. Przykładowo: możliwość zabudowy zagrodowej na działkach nie mniejszych niż 3 000 m² i współczynnika zabudowy maksimum 15% + budynki gospodarskie.*”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Wyznaczenie w przedmiotowym obszarze w projekcie planu miejscowego terenów zabudowy zagrodowej byłoby niezgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Projekt planu miejscowego nie przewiduje rozwoju zabudowy w terenach rolniczych, oznaczonych symbolem R, ale dopuszcza remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej w tych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, tj. określa maksymalną powierzchnię zabudowy oraz wysokość istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów inwentarskich, gospodarczych i garaży. Przy czym, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 22 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 których mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.

Dopuszczenie w przeznaczeniu uzupełniającym dla terenów rolniczych usług agroturystycznych nie dotyczy wyłącznie terenu 6R, ale wszystkich terenów, oznaczonych w projekcie planu symbolem R. W części z nich występują gospodarstwa rolne, a działalność agroturystyczna jest ściśle powiązana z prowadzeniem działalności rolniczej. W ramach dopuszczonych w projekcie planu usług agroturystycznych możliwe są wszelkie działania mieszczące się w zakresie tego rodzaju działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wykorzystaniem istniejących obiektów budowlanych, również poprzez remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę lub zmianę ich sposobu użytkowania.

Plan miejscowy nie zobowiązuje do rolniczego wykorzystania gruntów znajdujących się w terenach rolniczych R, wyznaczonych w projekcie planu, można je wykorzystywać jak dotychczas. Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każda nieruchomości objęta planem może być wykorzystywana w sposób dotychczasowy do czasu jej zagospodarowania zgodnie z tym planem.

Uwaga nr 5

- wpłynęła dnia 24 czerwca 2021 r.,
- złożona przez Pana A. G.,
- dotyczy wszystkich działek położonych w terenie rolniczym, oznaczonym w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu miejscowego symbolem 6R.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytując: „Zwracam uwagę, że na planie (np. obszar 6R) nie zaznaczono kilkudziesięciu nowo powstałych i powstających budynków, prawdopodobnie po to, aby zasugerować, że jest to obszar niezagospodarowany i wprowadzenie planu nie zmieni już ukształtowanego sposobu zagospodarowania (budownictwo jednorodzinne). Ukrywanie stanu faktycznego to wg. mnie co najmniej nadużycie. Wnioskuje o sporządzenie rysunku planu na aktualnej mapie, która pokaże także wszystkie nowo wybudowane budynki, budynki w budowie oraz budynki, na które wydane są prawomocne pozwolenia na budowę. Tylko tak sporządzony plan może pokazać prawdziwy obraz sytuacji na tym terenie. Umożliwi to członkom Rady Miasta podjęcie racjonalnej decyzji o przyjęciu planu miejscowego bądź jego odrzuceniu. Przesyłanie Radzie Miasta starych i nieprawdziwych map z całą pewnością wprowadzi część członków Rady w błąd i może spowodować podjęcie przez nich decyzji niezgodnej z ich poglądami w sprawie.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Plany miejscowe sporządza się z wykorzystaniem kopii map zasadniczych gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. Mapy zasadnicze tworzone są na podstawie ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2020 r. poz. 2052). Stosownie do § 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) materiały planistyczne sporządzone na podstawie przepisów odrębnych, wykorzystywane na potrzeby projektu planu miejscowego (m.in. mapa zasadnicza), powinny być aktualne na dzień przystąpienia do sporządzania tego projektu. Do prac nad projektem planu przystąpiono w styczniu 2019 r., kopia mapy zasadniczej została pozyskana z Łódzkiego Ośrodka Geodezji w dniu 5 lutego 2019 r.

Jednocześnie przy sporządzaniu projektu planu wykorzystywanych jest szereg innych dokumentów i materiałów planistycznych, na podstawie których można określić lokalizację nowo budowanych obiektów i zmiany w zagospodarowaniu terenu, by móc uwzględnić je przy sporządzaniu projektu planu. Niemniej, fakt powstawania budynków na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, a następnie pozwoleń na budowę, nie może wpłynąć na przeznaczenie terenu w projekcie planu miejscowego, jeśli nie byłoby ono zgodne z obowiązującym Studium. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plany miejscowe sporządzane są w zgodności z obowiązującym studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, a ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Wymóg ten nie dotyczy decyzji o warunkach zabudowy, przy wydawaniu których nie jest badana zgodność z obowiązującym studium. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy „Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (...)”. Obowiązujące Studium zalicza przedmiotowy obszar do jednostki funkcjonalno-przestrzennej „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo” – oznaczone symbolem „O”. Zgodnie z ustaleniami Studium, wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, przedmiotowy teren został przeznaczony w projekcie planu miejscowego pod tereny rolnicze, oznaczone symbolem R. Tereny rolnicze nie są przewidziane dla

rozwoju zabudowy, a działania w ich obrębie zostały ograniczone wyłącznie do możliwości funkcjonowania obiektów istniejących.

Uwaga nr 6

- wpłynęła dnia 24 czerwca 2021 r.,
- złożona przez Pana A. G.,
- dotyczy wszystkich działek położonych w obszarze objętym projektem planu miejscowego.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytując: „*Składam wniosek o inne formułowanie współczynników zabudowy dla terenu (moja uwaga dotyczy też wszystkich następných planów). Przyjęty przez MPU system jest nielogiczny i często krzywdzący. Namawiam, aby przyjąć logiczny system stosowany na przykład przy naliczaniu podatku dochodowego.*

Przykład:

działki do 1 000 m² - współczynnik zabudowy 30%

działki ponad 1 000 m² - współczynnik zabudowy 30% dla 1 000 m² i 20% dla nadwyżki ponad 1 000 m².

Przyjęcie takiego systemu spowoduje, że większa działka będzie miała zawsze nieco większą możliwą powierzchnię zabudowy niż mniejsza. Przy obecnym systemie często zdarza się, że na mniejszej działce można zbudować więcej niż na większej.

Przykład:

System stosowany przez MPU

działka 1 000 m² - powierzchnia zabudowy 300 m²

działka 1 001 m² - powierzchnia zabudowy 200,2 m², czyli znacznie mniej niż na działce 1 000 m². Czy to sprawiedliwe i rozsądne?

System proponowany

działka 1 000 m² - powierzchnia zabudowy 300 m² (30%)

działka 1 001 m² - powierzchnia zabudowy (30% dla 1 000 m² + 20% dla 1 m²), czyli łącznie 300,2 m²

Gdyby mój wniosek był dla Państwa niejasny lub niezrozumiały chętnie dodatkowo wyjaśnię moją propozycję”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Przyjmując zaproponowany w uwadze system naliczania powierzchni zabudowy, np. dla działek o powierzchni 2 000 m² - powierzchnia zabudowy wyniesie 500 m². Natomiast celem projektu planu, w trosce o ład przestrzenny i krajobraz, było ograniczenie nadmiernego wzrostu powierzchni budynków w kontekście obecnego przestrzennego charakteru obszaru objętego projektem planu.

Uwaga nr 7

- wpłynęła dnia 24 czerwca 2021 r.,
- złożona przez Pana A. G.,
- dotyczy wszystkich działek położonych w terenie rolniczym, oznaczonym w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu miejscowego symbolem 6R.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytując: „*Las Łągiwnicki jest reklamowany jako największy park w granicach miasta w Europie. Nigdy nie słyszałem, aby wokół parków tworzyć strefy buforowe, de-facto utrudniające*

korzystanie przez mieszkańców z ogólnodostępnego parku. Wydaje mi się bardzo rozsądnym i zgodnym z oczekiwaniami mieszkańców zezwolenie na zabudowę jednorodzinna o niedużym współczynniku zabudowy w obszarze 6R. Dlaczego ludzie, aby mieszkać w domu mają się wyprowadzać z Łodzi i kupować działki w gminach ościennych oraz tam budować dom i płacić podatki? To najczęściej zamożni i przedsiębiorczy obywatele cenni dla Miasta, jeżeli ma się rozwijać. Kogoś, kto chce mieszkać w domu, łatwo urzędnik nie zmusi do mieszkania w kamienicy w jednym z najbardziej zakorkowanych i najbardziej zaniedbanych miast w Europie. Czy MPU zależy na tym, aby Łódź się wyludniała?”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Wyznaczenie w przedmiotowym obszarze w projekcie planu miejscowego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej byłoby niezgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Ograniczenie rozwoju zabudowy na obszarze objętym projektem planu ma na celu zachowanie i ochronę otwartego krajobrazu Miasta oraz istniejących elementów systemu przyrodniczego. Obszar położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego i użytku ekologicznego „Łąki na Modrzewiu”. Las Łagiewnicki jest największym lasem w granicach Łodzi i częścią Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich utworzonego rozporządzeniem Wojewody Łódzkiego i Wojewody Skierniewickiego z dnia 31 grudnia 1996 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 27, poz. 163 i Dz. Urz. Woj. Skierniewickiego Nr 33, poz. 238), co obliguje do ochrony jego i jego otoczenia przed nadmierną presją urbanizacyjną.

Uwaga nr 8

- wpłynęła dnia 1 lipca 2021 r.,
- złożona przez Państwa E. i B. M.,
- dotyczy działki nr 128/27, w obrębie B-17, położonej w Łodzi przy ul. Okólnej ...,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 8R.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnoszą o, cytując: „*Nie zgadzamy się z zapisami przedstawionego projektu, gdyż stan faktyczny i przedstawione dokumenty świadczą, iż działka 128/27 jest gruntem typu B połączonym drogą wewnętrzną z ul. Okólną, terenem uzbrojonym z naniesieniami trwale związanymi z gruntem. Zakwalifikowanie jej jako RV narusza naszą własność i obniża jej wartość. Wnoszę o utrzymanie dotychczasowej kwalifikacji gruntu jako B.*

1) Decyzja kwalifikacyjna Prezydenta m. Łodzi nr GKI.II.6322/k/B-17/331-128/27-149-5565/2005 zmiana użytku z RV na B.

2) Mapa ewidencji gruntów i budynków dla obrębu B-17 arkusz 10 z dn. 09.09.2009 r.

3) Operat opisowo-kartograficzny z czerwca 2010 r. dla obrębu ewidencyjnego B-17, działka 128/27 przy ul. Okólnej 118 – użytek B.

4) Wypis z rejestru gruntów z dn. 20.03.2009 nr kancelaryjny MOD-GiK/EGB/3334/2009, działka 128/27 ul. Okólna 118 użytek B.

5) Księga wieczysta nr 98197 prowadzona dla działki 128/27 ul. Okólna 118 s w kolumnie użytek/klasa gruntu B.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią podstawę do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy określane są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną 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.

W obowiązującym Studium większość obszaru objętego projektem planu miejscowego, w tym przedmiotowa działka, wskazana została jako „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”, oznaczone symbolem „O”. Zgodnie z ustaleniami Studium, wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, przedmiotowa działka została przeznaczona w projekcie planu miejscowego pod tereny rolnicze, oznaczone symbolem R. Tereny rolnicze nie są przewidziane dla rozwoju zabudowy, a działania w ich obrębie zostały ograniczone wyłącznie do możliwości funkcjonowania obiektów istniejących. Projekt planu ustala dla istniejącej na tych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej katalog możliwych działań budowlanych, tj. określa maksymalną powierzchnię zabudowy oraz wysokość istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów inwentarskich, gospodarczych i garaży. Przy czym, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 22 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 których mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.

Ograniczenie rozwoju zabudowy na obszarze objętym projektem planu ma na celu zachowanie i ochronę otwartego krajobrazu Miasta oraz istniejących elementów systemu przyrodniczego. Obszar położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego i użytku ekologicznego „Łąki na Modrzewiu”.

Należy zaznaczyć, iż podstawą do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jako akt prawa miejscowego, uchwalany przez radę gminy w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobu ich zagospodarowania i zabudowy. W przypadku braku planu miejscowego dla danego obszaru, sposób zagospodarowania i zabudowy określa decyzja o warunkach zabudowy. Niemniej fakt powstawania budynków na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, a następnie pozwoleń na budowę, nie może wpłynąć na przeznaczenie terenu w projekcie planu miejscowego, jeśli nie byłoby ono zgodne z obowiązującym Studium. Wymóg ten nie dotyczy decyzji o warunkach zabudowy, przy wydawaniu których nie jest badana zgodność z obowiązującym Studium.

Uwaga nr 9

- wpłynęła dnia 19 lipca 2021 r.,
- złożona przez Panią W.P.,
- dotyczy działki nr 131/5, w obrębie B-17, położonej w Łodzi przy ul. Okólnej ...,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 8R i częściowo w terenie lasów, oznaczonym symbolem 10ZL.

Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi o, cytując: „Proszę o wstrzymanie procedowania planu na 6 miesięcy do czasu zakończenia zaczętych procesów inwestycyjnych. Wymieniona działka została w maju 2019 r. wydzielona z działki nr 131, za co zapłacono już opłatę adiacencką. W listopadzie 2020 r. złożono wniosek o wydanie Warunków zabudowy, który w sierpniu 2021 r. powinien być odblokowany. Ponadto do działki został

dociągnięty wodociąg oraz utwardzono drogę dojazdową. Obecny stan zaawansowania planu zagraża dokończeniu zaczętych procesów inwestycyjnych. W przypadku braku pomyślności Miastu grożą wysokie koszty odszkodowawcze (art. 36. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Paragraf 1).

Poniżej lista ostatnich prawomocnych orzeczeń w podobnych sprawach.

II CSK 11/20 - postanowienie SN - Izba Cywilna z dnia 26-08-2020

IV CSK 128/20 - postanowienie SN - Izba Cywilna z dnia 16-07-2020

I CSK 62/20 - postanowienie SN - Izba Cywilna z dnia 23-06-2020.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Uwaga w zakresie postulowanego wstrzymania procedowania planu nie może zostać uwzględniona ze względów formalnych, gdyż nie odnosi się do treści planu miejscowego. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*Uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu (...)*”. Ponadto, wstrzymanie procedowania planu do czasu zakończenia zaczętych procesów inwestycyjnych pozostaje w sprzeczności z realizacją celów polityki przestrzennej zawartej w Studium, które wskazuje na tym obszarze konieczność zahamowania procesów budowlanych, wynikającą z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo.

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 10

- wpłynęła dnia 19 lipca 2021 r.,
- złożona przez Panią W. P.,
- dotyczy działek nr 131/1 i 131/5, w obrębie B-17, położonych w Łodzi przy ul. Okólnej ...,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu:
 - działka nr 131/1, obręb B-17, znajduje się częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 8R i częściowo w terenie drogi publicznej, oznaczonej symbolem 1KDL – poszerzenie ul. Okólnej,
 - działka nr 131/5, obręb B-17, znajduje się częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 8R i częściowo w terenie lasów, oznaczonym symbolem 10ZL.

Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi o, cytując: „*Dla wymienionych działek został 6 lipca 2021 r. złożony został wniosek do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miast Łodzi dotyczący włączenia terenów wyżej wymienionych działek w strefę terenów ogólnomiejских. Obecnie teren wymieniony powyżej leży na terenie gruntów wyłączonych spod zabudowy w tym terenów aktywnych przyrodniczo, w tym użytkowanych rolniczo. Niemniej teren działki nie jest zgodny z charakterystyką jednostki, nie jest kluczowy dla systemu przyrodniczego, nie pełni funkcji klimatycznych, biologicznych i krajobrazowych. Na terenie obszaru wydano 3 pozwolenia na budowę i w tym momencie powstają tam domy jednorodzinne. Na wielu sąsiednich działkach objętych tą samą strefą „O” (np. 130, 140/2 czy 129/2) również powstały domy jednorodzinne. Działki są uzbrojone w media: prąd, wodę, gaz oraz szybki internet światłowodowy. Obecna sytuacja wskazuje, że gdyby Studium było przygotowane dzisiaj wyżej wymieniony teren znajdowałby się w strefie terenów ogólnomiejских. Wnoszę o uwzględnienie terenu działek 131/1 i 131/5 w strefie terenów ogólnomiejских lub wstrzymanie procedowania planu do czasu kiedy nie dostanę odpowiedzi w wyżej wymienionej sprawie. Do dokumentu załączam mapę poglądową”.*

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

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią podstawę do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy określone są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną 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.

W obowiązującym Studium większość obszaru objętego projektem planu miejscowego, w tym przedmiotowe działki, wskazane zostały jako „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”, oznaczone symbolem „O”. Zgodnie z ustaleniami Studium, wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, przedmiotowe działki zostały przeznaczone w projekcie planu miejscowego pod tereny rolnicze, oznaczone symbolem R, a w części, która stanowi las, jako tereny lasów ZL. Tereny rolnicze oraz leśne nie są przewidziane dla rozwoju zabudowy. Działania w obrębie terenów rolniczych R zostały ograniczone wyłącznie do możliwości funkcjonowania obiektów istniejących, natomiast w granicach terenów lasów ZL projekt planu zakazuje zabudowy, z wyjątkiem budynków związanych z gospodarką leśną. Projekt planu ustala dla istniejącej na terenach rolniczych R zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej katalog możliwych działań budowlanych, tj. określa maksymalną powierzchnię zabudowy oraz wysokość istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów inwentarskich, gospodarczych i garaży. Przy czym, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 22 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 których mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.

Ograniczenie rozwoju zabudowy na obszarze objętym projektem planu ma na celu zachowanie i ochronę otwartego krajobrazu Miasta oraz istniejących elementów systemu przyrodniczego. Obszar położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego i użytku ekologicznego „Łąki na Modrzewiu”.

Uwaga w zakresie postulowanego wstrzymania procedowania planu nie może zostać uwzględniona ze względów formalnych, gdyż nie odnosi się do treści planu miejscowego. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu (...)”.

Uwaga nr 11

- wpłynęła dnia 19 lipca 2021 r.,
- złożona przez Pana P. P.,
- dotyczy działki nr 140/2, w obrębie B-17, położonej w Łodzi przy ul. Okólnej ...,

- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się częściowo w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem 4MN i częściowo w terenie drogi publicznej, oznaczonej symbolem 1KDL – poszerzenie ul. Okólnej.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytując: „Dotyczy projektu planu Rozdział 2, Paragraf 5, Punkt 4), Podpunkt b) dla dachów innych niż płaskie - nakaz stosowania kolorów w odcieniach: brązu, czerwieni lub szarości. Wnoszę o rozszerzenie stosowanych kolorów dachów o odcienie zieleni.

Jest to 4 najczęściej wybierany odcień dachu, naturalna barwa świetnie komponuje się z bujną roślinnością. Chciałbym mieć w przyszłości możliwość zmiany koloru dachu na właśnie taki, a obecny projekt planu uniemożliwia podjęcie takiej decyzji. Nadmieniam, że w okolicy znajdują już się dachy w odcieniach zielonego.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nadrzędnym celem planowania przestrzennego jest kształtowanie ładu przestrzennego oraz ochrona walorów krajobrazowych. Przyjęcie określonej gamy kolorystycznej dla budynków, które będą powstawać w oparciu o przedmiotowy plan miejscowy, jest jednym z podstawowych narzędzi do realizacji tych celów. Dalsze rozszerzanie gamy kolorystycznej nie przyniesie zamierzonego efektu, jakim jest zharmonizowanie kolorystyki budynków. Należy również zaznaczyć, że przyjęta gama kolorystyczna dla dachów dotyczy nie tylko przedmiotowego projektu planu, ale również innych projektów sporządzanych dla obszarów położonych w północno-wschodniej części Miasta – w sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego, a także obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla tej części miasta Łodzi.

Uwaga nr 12

- wpłynęła dnia 21 lipca 2021 r.,
- złożona przez Panią H. S. i Pana J. W. S.,
- dotyczy działki nr 128/28, w obrębie B-17, położonej w Łodzi przy ul. Okólnej ...,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 8R.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnoszą o, cytując: „Dotychczasowe dokumenty nasze potwierdzają status działki 128/28 obręb B-17 przy Okólnej 118R jako B.

1) Decyzja Prezydenta Miasta Łodzi GKI.II.6322/K/B-17/331-128/28-150-5566/2005 zmiana użytku i klas glebowych RV na B. Zmiany klasyfikacji zostały udowodnione dokumentami pomiarowymi i klasyfikacyjnymi sporządzonymi przez Wojewódzkie Biuro Geodezji w Łodzi. Analizując wszystkie dokumenty organ pierwszej instancji postanowił orzec jak w sentencji.

2) Mapa ewidencji gruntów i budynków dla obrębu B-17 arkusz 10 z dnia 09.09.2009 r.

3) Wypis z rejestru gruntów i budynków z dnia 06-07-2011 r. nr kancelaryjny MODGiK/EGB/11066/2011 działka 128/28 obręb B-17 ul. Okólna 118 użytek B.

4) Decyzja Prezydenta Miasta Łodzi 90-926 Łódź ul. Piotrkowska 104. Decyzja Nr DAR-UAII.1804.2012 zatwierdzony projekt budowlany, udzielenie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

Nie zgadzamy się z projektem Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi 90-418 Łódź al. Tadeusza Kościuszki 19, gdyż stan faktyczny i posiadane dokumenty świadczą, iż działka 128/28 przy ul. Okólnej 118 r jest gruntem typu B połączonym drogą wewnętrzną z ul. Okólną w Łodzi terenem uzbrojonym z naniesieniami trwale związanymi z gruntem. Zakwalifikowanie jej jako tereny RV jest niezgodne ze stanem faktycznym.

Narusza naszą własność i obniża jej wartość. Wnosimy o utrzymanie dotychczasowej kwalifikacji gruntu działki 128/28 obręb B-17, jako grunty B.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią podstawę do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy określone są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną 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.

W obowiązującym Studium większość obszaru objętego projektem planu miejscowego, w tym przedmiotowa działka, wskazana została jako „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”, oznaczone symbolem „O”. Zgodnie z ustaleniami Studium, wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, przedmiotowa działka została przeznaczona w projekcie planu miejscowego pod tereny rolnicze, oznaczone symbolem R. Tereny rolnicze nie są przewidziane dla rozwoju zabudowy, a działania w ich obrębie zostały ograniczone wyłącznie do możliwości funkcjonowania obiektów istniejących. Projekt planu ustala dla istniejącej na tych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej katalog możliwych działań budowlanych, tj. określa maksymalną powierzchnię zabudowy oraz wysokość istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów inwentarskich, gospodarczych i garaży. Przy czym, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 22 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 których mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.

Ograniczenie rozwoju zabudowy na obszarze objętym projektem planu ma na celu zachowanie i ochronę otwartego krajobrazu Miasta oraz istniejących elementów systemu przyrodniczego. Obszar położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łągiewnickiego i użytku ekologicznego „Łąki na Modrzewiu”.

Należy zaznaczyć, iż podstawą do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jako akt prawa miejscowego, uchwalany przez radę gminy w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobu ich zagospodarowania i zabudowy. W przypadku braku planu miejscowego dla danego obszaru, sposób zagospodarowania i zabudowy określa decyzja o warunkach zabudowy. Niemniej fakt powstawania budynków na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, a następnie pozwoleń na budowę, nie może wpłynąć na przeznaczenie terenu w projekcie planu miejscowego, jeśli nie byłoby ono zgodne z obowiązującym Studium. Wymóg ten nie dotyczy decyzji o warunkach zabudowy, przy wydawaniu których nie jest badana zgodność z obowiązującym Studium.

Uwaga nr 13

- wpłynęła dnia 15 lipca 2021 r.,
- złożona przez Pana Z. B.,

- dotyczy działki nr 128/3, w obrębie B-17, położonej w Łodzi przy ul. Okólnej ...,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 8R.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytując: „Szanowni Państwo, co kilka lat, powraca temat zagospodarowania terenu zlokalizowanego w Łodzi przy ul. Okólnej oznaczonym na planie jako obręb B-17. Ten stresujący i nękający właścicieli działek przy ulicy Okólnej nr ... temat zagospodarowania przestrzennego terenu został ostatecznie zakończony w 2016 roku. Wnoszona obecnie propozycja, koliduje z istniejącym stanem faktycznym zagospodarowania tego terenu i nie uwzględnia istniejącego faktycznego stanu formalno-prawnego. Świadczy to o nieliczeniu się z wydanymi przez Sąd Administracyjny orzeczeniami sankcjonującymi stan prawny, jak również z decyzjami Prezydenta M. Łodzi o zmianie i klasyfikacji gruntów o przeznaczeniu na kategorię-typ „B” /budownictwo mieszkaniowe/. Nie uwzględnia się również postulatów i wniosków kilkudziesięciu użytkowników tych działek uniemożliwiając nam jakiegokolwiek plany przyszłościowe. Na wielu działkach zlokalizowane są już budynki mieszkalne /zamieszkałe/, inne posiadają zezwolenia na użytkowanie istniejących obiektów na nich. Działki posiadają własną drogę dojazdową łączącą z drogą publiczną tj. z ul. Okólną, w której występuje sieć wodociągowa i gazociąg miejski. Wszystkie działki posiadają doprowadzoną energię elektryczną, a na niektórych właściciele posiadają wiercone studnie. W związku z powyższym wnoszę sprzeciw i nie zgadzam się z obecnie przedłożonym i proponowanym zapisem w projekcie zagospodarowania przestrzennego m. Łodzi odnoszącym się do obszaru obręb „B”- 17 zlokalizowanym przy ul. Okólnej ... oznaczonym na planie jako „R8”. Wnioskuje o uwzględnienie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Łodzi, istniejącego stanu faktycznego tego obszaru w obrębie „B”- 17 i pozostawienie jak dotychczas ww. jako obszar o symbolu „MN” /budownictwo mieszkaniowe/.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią podstawę do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy określone są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną 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.

W obowiązującym Studium większość obszaru objętego projektem planu miejscowego, w tym przedmiotowa działka, wskazana została jako „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”, oznaczone symbolem „O”. Zgodnie z ustaleniami Studium, wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, przedmiotowa działka została przeznaczona w projekcie planu miejscowego pod tereny rolnicze, oznaczone symbolem R. Tereny rolnicze nie są przewidziane dla rozwoju zabudowy, a działania w ich obrębie zostały ograniczone wyłącznie do możliwości funkcjonowania obiektów istniejących. Projekt planu ustala dla istniejącej na tych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej katalog możliwych działań budowlanych, tj. określa maksymalną powierzchnię zabudowy oraz wysokość istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów inwentarskich, gospodarczych i garaży. Przy czym, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 22 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 których mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.

Ograniczenie rozwoju zabudowy na obszarze objętym projektem planu ma na celu zachowanie i ochronę otwartego krajobrazu Miasta oraz istniejących elementów systemu przyrodniczego. Obszar położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego i użytku ekologicznego „Łąki na Modrzewiu”.

Należy zaznaczyć, iż podstawą do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jako akt prawa miejscowego, uchwalany przez radę gminy w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobu ich zagospodarowania i zabudowy. W przypadku braku planu miejscowego dla danego obszaru, sposób zagospodarowania i zabudowy określa decyzja o warunkach zabudowy. Niemniej fakt powstawania budynków na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, a następnie pozwoleń na budowę, nie może wpłynąć na przeznaczenie terenu w projekcie planu miejscowego, jeśli nie byłoby ono zgodne z obowiązującym Studium. Wymóg ten nie dotyczy decyzji o warunkach zabudowy, przy wydawaniu których nie jest badana zgodność z obowiązującym Studium.

Uwaga nr 14

- wpłynęła dnia 20 lipca 2021 r.,
- złożona przez Panią B. N. i Pana M.O.,
- dotyczy działki nr 128/20, w obrębie B-17, położonej w Łodzi przy ul. Okólnej ...,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się częściowo w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem 5MN, częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 8R i częściowo w terenie drogi publicznej, oznaczonej symbolem 1KDL – poszerzenie ul. Okólnej.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnoszą o, cytując: „Uprzejmie proszę o objęcie nieruchomości B17-128/20 w całości możliwością zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uzasadnienie

W piśmie skierowanym do Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w dniu 06.10.2020 roku (załącznik 1) wniosłam i prosiłam, aby cała nieruchomość była objęta możliwością zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W rzeczonym piśmie wskazałam na brak przeciwwskazań wynikających z przepisów oraz ustaleń ogólnych zawartych w Kartach Ustaleń do Studium. Mając na względzie, iż złożony przeze mnie wniosek został przekazany po terminie i nie mógł podlegać rozpatrzeniu w trybie art. 17 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pozwoliłam sobie je przywołać w postaci załącznika do niniejszej uwagi. Jednocześnie, chciałabym zaznaczyć, że zgodnie z przekazanym Państwu pismem w dniu 06.10.2021 r. realizuję plan osiedlenia na przedmiotowej działce w oparciu o otrzymane w dniu 05.05.2021 r. pozwolenie na budowę. Dla inwestycji tej prowadzony jest aktualnie dziennik budowy z dnia 12.05.2021 r. w oparciu o decyzję NR DPRG-UA- 11.1049.2021 (załącznik 2). Przedmiotowa działka ze względu na jej rozmiar oraz układ, daje możliwość zabudowy również w jej drugiej, południowej części (aktualnie wyłączonej z możliwości zabudowy w oparciu o wyłożony mpzp). Chcielibyśmy tam realizować plany mieszkaniowe drugiego ze współwłaścicieli, mojego brata Marka Olczyka. Z tego powodu w dniu 21.02.2020 r. wystąpiliśmy wspólnie z wnioskiem o zatwierdzenie projektu podziału nieruchomości uregulowanej w księdze wieczystej LDIM/00109847/7, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka ewidencyjna nr 128/20 położonej w obrębie

B-17. W dniu 17.08.2021 r. postępowanie w sprawie podziału nieruchomości zostało zawieszono (załącznik nr 3) ze względu na brak możliwości terminowego nabycia udziałów w nieutwardzonej drodze oznaczonej jako działka 128/36, która dawałaby możliwość bezpośredniego wjazdu na drugą, południową część działki. W dniu dzisiejszym taka możliwość jest i udziały te nabędziemy jeżeli tylko mpzp da możliwość zabudowy działki w pełnym jej obszarze. Dopelnieniem powyższego jest pismo złożone przeze mnie do PGE w dniu 29.06.2021 r. z prośbą o usunięcie kolizji z napowietrzną linią energetyczną przebiegającą przez przedmiotową działkę (załącznik nr 4). Jednocześnie pragnę zaznaczyć, że przy nieutwardzonej drodze (działka numer 128/36)

prowadzącej bezpośrednio do Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, znajdują się już oraz powstają kolejne zabudowy mieszkaniowe jednorodzinne. Tym samym dopuszczenie możliwości zabudowy działki 128/20 w całości nie stanowi ingerencji w otulinę lasu ani charakter znajdującej się już tam zabudowy. Mając powyższe na uwadze wnoszę jak na wstępie i proszę o objęcie całej działki 128/20 możliwością zabudowy, która umożliwi nam "wspólne" zasiedlenie i realizację wzajemnych relacji rodzinnych, które będą pomocne w jesiennym okresie naszego życia."

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią podstawę do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy określone są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną 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.

W obowiązującym Studium większość obszaru objętego projektem planu miejscowego, wskazana została jako „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”, oznaczone symbolem „O”, a część terenów położonych wzdłuż ulic: Okólnej i Żółtowiej, w tym część przedmiotowej działki, znalazła się w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „Tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych”, oznaczonej symbolem „PM”. Zgodnie z ustaleniami Studium, wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, przedmiotowa działka została przeznaczona w projekcie planu miejscowego w części jaka przylega do ul. Okólnej - pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, oznaczoną symbolem MN, a w pozostałej części pod tereny rolnicze, oznaczone symbolem R. Tereny rolnicze nie są przewidziane dla rozwoju zabudowy, a działania w ich obrębie zostały ograniczone wyłącznie do możliwości funkcjonowania obiektów istniejących. Projekt planu ustala dla istniejącej na tych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej katalog możliwych działań budowlanych, tj. określa maksymalną powierzchnię zabudowy oraz wysokość istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów inwentarskich, gospodarczych i garaży. Przy czym, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 22 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 których mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.

Ograniczenie rozwoju zabudowy na obszarze objętym projektem planu ma na celu zachowanie i ochronę otwartego krajobrazu Miasta oraz istniejących elementów systemu przyrodniczego. Obszar położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego i użytku ekologicznego „Łąki na Modrzewiu”.

Uwaga nr 15

- wpłynęła dnia 22 lipca 2021 r.,
- złożona przez Państwa K. i M. K.,
- dotyczy działki nr 50/5, w obrębie B-17, położonej w Łodzi przy ul. Żółtowiej ...,

- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 4R.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnoszą o, cytując: „Rozstrzygnięcia zawarte ww. planie zagospodarowania przestrzennego, uniemożliwiają nam, a w praktyce pozbawiają nas prawa do użytkowania naszej działki zgodnie z jej przeznaczeniem. Wprowadzenie w oparciu o pseudo ekologiczne przesłanki zakazów grodzenia, używania środków ochrony roślin czy usuwania samosiejek, a także wyznaczenie „wewnętrznej” nieprzekraczalnej linii zabudowy ma - czego nie ukrywają autorzy projektu - doprowadzić do degradacji obszarów określanych w aktualnie obowiązujących przepisach jako „grunty rolne” i stworzyć z nich tereny rekreacyjne, z których korzystać będą mogły bez naszej zgody i wiedzy osoby postronne. Wszystko to sprawia wrażenie, jakby autorzy projektu planowali praktyczne przejście pełnej kontroli nad naszą własnością, czego dowodem mogą być choćby proponowane przepisy określające jak w czasach, które określone są jako „słusznie minione”: rodzaj elewacji, jej kolor czy kolor dachu. Nie można się na coś takiego godzić ponieważ, literalna wykładnia ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie może prowadzić do automatycznego uznania prymatu interesu społecznego nad prawem własności, niezależnie od tego jakie są okoliczności i wymogi konkretnej sprawy. Taki pogląd jest uzasadniony konstytucyjną zasadą działania w ramach wymogu demokratycznego państwa prawa (art. 2 Konstytucji RP). Zwracamy się więc z wnioskiem do Pani Prezydent o wstrzymanie procesu uchwalania planu i podjęcia skutecznej próby pogodzenia naszych praw i założeń ekologicznych, abyśmy mieli nie tylko prawo ale i możliwość użytkowania naszej działki. Jesteśmy przekonani, że to, co np. my planujemy czyli uprawa ziół, prowadzenie tradycyjnego sadu oraz założenie pasieki z całą pewnością nie będzie miało negatywnego ekologicznie wpływu na środowisko, nawet jeżeli umieścimy na naszej działce dwa budynki.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią podstawę do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy określone są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną 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.

W obowiązującym Studium większość obszaru objętego projektem planu miejscowego, w tym przedmiotowa działka, wskazana została jako „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”, oznaczone symbolem „O”. Zgodnie z ustaleniami Studium, wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, przedmiotowa działka została przeznaczona w projekcie planu miejscowego pod tereny rolnicze, oznaczone symbolem R. Tereny rolnicze nie są przewidziane dla rozwoju zabudowy, a działania w ich obrębie zostały ograniczone wyłącznie do możliwości funkcjonowania obiektów istniejących. Projekt planu ustala dla istniejącej na tych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej katalog możliwych działań budowlanych, tj. określa maksymalną powierzchnię zabudowy oraz wysokość istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów inwentarskich, gospodarczych i garaży. Przy czym, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 22 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 których mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.

Ograniczenie rozwoju zabudowy na obszarze objętym projektem planu ma na celu zachowanie i ochronę otwartego krajobrazu Miasta oraz istniejących elementów systemu przyrodniczego. Obszar położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego i użytku ekologicznego „Łąki na Modrzewiu”.

Odnosnie wskazanego w uwadze: „*automatycznego uznania prymatu interesu społecznego nad prawem własności*” należy zaznaczyć, iż ustalając w projekcie planu miejscowego przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określając sposób zagospodarowania i warunków zabudowy zastosowano zasadę proporcjonalności. Ważąc interes publiczny i społeczny, biorąc pod uwagę konieczność spełnienia wymogów przepisów odrębnych, w tym ochrony przyrody, oraz obecny sposób zagospodarowania, kierowano się zasadami kształtowania ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju w obszarze, którego walory przyrodniczo-krajobrazowe w pierwszej kolejności pretendują go do ochrony przed nadmierną zabudową.

Odnosnie wskazanego w uwadze braku możliwości użytkowania działki zgodnie z przeznaczeniem, należy wyjaśnić, iż do określania przeznaczenia terenu służy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jako akt prawa miejscowego, uchwalany przez radę gminy w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobu ich zagospodarowania i zabudowy. W przypadku braku planu miejscowego dla danego obszaru, możliwy sposób zagospodarowania i zabudowy terenu określa decyzja o warunkach zabudowy. Jednocześnie, zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każda nieruchomość objęta planem może być wykorzystywana w sposób dotychczasowy do czasu jej zagospodarowania zgodnie z tym planem.

Odnosnie wskazanych w uwadze: „*zakazów grodzenia, używania środków ochrony roślin czy usuwania samosiejek*” - nie dotyczą one merytoryki projektu planu miejscowego. Przedmiotowy projekt planu miejscowego nie określa tego rodzaju działań, w związku z czym uwaga w tym zakresie jest bezzasadna.

Odnosnie wskazanego w uwadze zarzutu, że projekt planu miejscowego ma: „*doprowadzić do degradacji obszarów określanych w aktualnie obowiązujących przepisach jako „grunty rolne” i stworzyć z nich tereny rekreacyjne, z których korzystać będą mogły bez naszej zgody i wiedzy osoby postronne*” należy wyjaśnić, iż przedmiotowy projekt planu wyznaczając tereny rolnicze R ma na celu ochronę tych gruntów, zarówno pod kątem ich rolniczego wykorzystania, jak i walorów przyrodniczo-krajobrazowych. Projekt planu nie przeznaczają również żadnych terenów pod rekreację ogólnodostępną, a rekreacja indywidualna możliwa jest jedynie w zakresie własnej nieruchomości, w ramach dopuszczonego dla danego terenu przeznaczenia.

Odnosnie ustalenia w projekcie planu miejscowego kolorystyki elewacji i dachów ma to na celu kształtowanie ładu przestrzennego oraz ochronę walorów krajobrazowych, co zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest nadrzędnym celem planowania przestrzennego. Przyjęcie określonej gamy kolorystycznej dla budynków, które będą powstawać w oparciu o przedmiotowy plan miejscowy jest jednym z podstawowych narzędzi do realizacji tych celów.

Uwaga w zakresie postulowanego wstrzymania procesu uchwalania planu nie może zostać uwzględniona ze względów formalnych, gdyż nie odnosi się do treści planu miejscowego. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*Uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu (...)*”. Ponadto, wstrzymanie procesu uchwalania planu w celu wybudowania budynków pozostaje w sprzeczności z realizacją celów polityki przestrzennej zawartej w Studium, które wskazuje na tym obszarze konieczność zahamowania procesów budowlanych, wynikającą z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo.

Uwaga nr 16

- wpłynęła dnia 21 lipca 2021 r.,
- złożona przez Panią K. M.,
- dotyczy działki nr 141/3, w obrębie B-17, położonej w Łodzi przy ul. Okólnej ...,

- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 6R i częściowo w terenie drogi publicznej, oznaczonej symbolem 1KDL – poszerzenie ul. Okólnej.

Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi o, cytując: „*Proszę o włączenie terenu działki 141/3 w strefę terenów ogólnomiejских. W obecnym projekcie planu leży ona w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy. Na sąsiednich działkach (140/1, 140/2, 141/2) znajdują się domy jednorodzinne, więc zgodnie z zasadą dobrego sąsiedztwa działka 141/3 mogłaby być działką budowlaną. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałą Nr VII/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r., działka nr 141/3 znajduje się w części w strefie ogólnomiejskiej, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych, oznaczonej symbolem "PM" i w części w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczonej symbolem "O". Dla jednostki "PM" Studium zakłada przeznaczenie pod zabudowę jednorodziną. Przeznaczenie w projekcie planu miejscowego przedmiotowej działki pod zabudowę mieszkaniową nie będzie niezgodne z polityką przestrzennego rozwoju Miasta zawartą w Studium, gdyż działka mieści się w granicach struktur zabudowy określonych w Studium.*”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami MN zostały wyznaczone w projekcie planu miejscowego w oparciu o zasięg jednostki funkcjonalno-przestrzennej „Tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych”, oznaczonej symbolem „PM” wskazanej w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. Studium jest dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy, która dla obszaru objętego przedmiotowym projektem planu miejscowego wskazuje w pierwszej kolejności na ochronę walorów przyrodniczo-krajobrazowych przed nadmiernym rozwojem zabudowy. Z tego względu w obowiązującym Studium została wyznaczona granica urbanizacji poprzez wskazanie do zabudowy terenów bezpośrednio przyległych do ul. Żółwiowej na odcinku od ul. Okólnej do napowietrznej linii energetycznej wysokiego napięcia oraz na ul. Okólnej, ale jedynie od skrzyżowania z ul. Żółwiową na północ. Pozostała część ul. Okólnej została wyłączona z możliwości realizacji zabudowy, zatem również przedmiotowa działka znajdująca się przy ul. Okólnej. Należy zaznaczyć, że przedmiotowa działka znalazła się tylko w niewielkiej części w jednostce studium „PM”, większa część powierzchni działki, przylegająca do ul. Okólnej, znajduje się w jednostce „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”, oznaczone symbolem „O”. Jednostka „PM” wyznaczona wzdłuż ul. Żółwiowej jest na tyle głęboka, że nieco obejmuje również północny narożnik przedmiotowej działki. Fakt przecięcia działki granicą urbanizacji w Studium nie oznacza, że celem Studium było włączenie tej nieruchomości w granice jednostki „PM”. Powyższa sytuacja wynika z kierunkowego charakteru dokumentu Studium, a co za tym idzie jego mniejszej szczegółowości, małej skali, w jakiej jest sporządzane oraz braku możliwości wyznaczenia jednostek funkcjonalnych z uwzględnieniem granic nieruchomości. Studium nie jest dokumentem, który określa sposób zagospodarowania nieruchomości. Służy do tego miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jako akt prawa miejscowego, uchwalany przez radę gminy w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobu ich zagospodarowania i zabudowy. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plany miejscowe sporządzane są w zgodności z obowiązującym studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, a ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy „*Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (...)*”. Zgodnie z ustaleniami Studium, wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, przedmiotowy teren został przeznaczony w projekcie planu miejscowego pod tereny rolnicze, oznaczone symbolem R. Tereny rolnicze nie są przewidziane dla rozwoju zabudowy, a działania w ich obrębie zostały ograniczone wyłącznie do możliwości funkcjonowania obiektów istniejących.

Uwaga nr 17

- wpłynęła dnia 26 lipca 2021 r.,
- złożona przez Panią K. L.,
- dotyczy działki nr 135, w obrębie B-17, położonej w Łodzi przy ul. Okólnej ...,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 7R i częściowo w terenie drogi publicznej, oznaczonej symbolem 1KDL – poszerzenie ul. Okólnej.

Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi o, cytując: „*Proszę o uwzględnienie wyżej wymienionej działki jako budowlanej w planie zagospodarowania przestrzennego.*”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią podstawę do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy określone są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) *prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)*”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „*Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną 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.

W obowiązującym Studium większość obszaru objętego projektem planu miejscowego, w tym przedmiotowa działka, wskazana została jako „*Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo*”, oznaczone symbolem „O”. Zgodnie z ustaleniami Studium, wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, przedmiotowa działka została przeznaczona w projekcie planu miejscowego pod tereny rolnicze, oznaczone symbolem R. Tereny rolnicze nie są przewidziane dla rozwoju zabudowy, a działania w ich obrębie zostały ograniczone wyłącznie do możliwości funkcjonowania obiektów istniejących. Projekt planu ustala dla istniejącej na tych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej katalog możliwych działań budowlanych, tj. określa maksymalną powierzchnię zabudowy oraz wysokość istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów inwentarskich, gospodarczych i garaży. Przy czym, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 22 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 których mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.

Ograniczenie rozwoju zabudowy na obszarze objętym projektem planu ma na celu zachowanie i ochronę otwartego krajobrazu Miasta oraz istniejących elementów systemu przyrodniczego. Obszar położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego i użytku ekologicznego „Łąki na Modrzewiu”.

Uwaga nr 18

- wpłynęła dnia 26 lipca 2021 r.,

- złożona przez Panią A. M. P.,
- dotyczy działki nr 135, w obrębie B-17, położonej w Łodzi przy ul. Okólnej ...,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 7R i częściowo w terenie drogi publicznej, oznaczonej symbolem 1KDL – poszerzenie ul. Okólnej.

Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi o, cytując: „*Proszę o uwzględnienie mojej działki jako budowlanej w planie zagospodarowania przestrzennego.*”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią podstawę do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy określone są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) *prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)*”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „*Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną 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.

W obowiązującym Studium większość obszaru objętego projektem planu miejscowego, w tym przedmiotowa działka, wskazana została jako „*Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo*”, oznaczone symbolem „O”. Zgodnie z ustaleniami Studium, wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, przedmiotowa działka została przeznaczona w projekcie planu miejscowego pod tereny rolnicze, oznaczone symbolem R. Tereny rolnicze nie są przewidziane dla rozwoju zabudowy, a działania w ich obrębie zostały ograniczone wyłącznie do możliwości funkcjonowania obiektów istniejących. Projekt planu ustala dla istniejącej na tych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej katalog możliwych działań budowlanych, tj. określa maksymalną powierzchnię zabudowy oraz wysokość istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów inwentarskich, gospodarczych i garaży. Przy czym, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 22 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 których mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.

Ograniczenie rozwoju zabudowy na obszarze objętym projektem planu ma na celu zachowanie i ochronę otwartego krajobrazu Miasta oraz istniejących elementów systemu przyrodniczego. Obszar położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego i użytku ekologicznego „Łąki na Modrzewiu”.

Uwaga nr 19

- wpłynęła dnia 26 lipca 2021 r.,
- złożona przez Panią J. M.,
- dotyczy działki nr 128/23, w obrębie B-17, położonej w Łodzi przy ul. Okólnej bn.,

- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 8R.

Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi o, cytując: „*W związku z nowym projektem zagospodarowania przestrzennego nr 225 (zmiana terenu z możliwością zabudowy mieszkaniowej jednorodn. na teren rolniczy bez możliwości zabudowy) dla ww. nieruchomości uważam, że:*

- 1) *Działka powinna być dz. budowlaną.*
- 2) *Posiada drogę dojazdową o nr ewid 128/36 zgodnie z decyzją Prezydenta m. Łodzi GKI.II.6322/K/B-17/331-128/19/60-5506/2005.*
- 3) *Posiada przyłącze elektryczne zgodnie z dec. Prezydenta m. Łodzi nr UA.III-B/709/2000 z dn. 12.09.2000 r.*
- 4) *Posiada ogrodzenie i nasadzenia, co podnosi walory krajobrazowe i zdrowotne tego terenu.*
- 5) *W sąsiedztwie działki znajdują się domki jednorodzinne, jak również budowane są nowe.*
- 6) *Liczę na pozytywne rozpatrzenie mojego wniosku.”.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią podstawę do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy określane są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną 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.

W obowiązującym Studium większość obszaru objętego projektem planu miejscowego, w tym przedmiotowa działka, wskazana została jako „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”, oznaczone symbolem „O”. Zgodnie z ustaleniami Studium, wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, przedmiotowa działka została przeznaczona w projekcie planu miejscowego pod tereny rolnicze, oznaczone symbolem R. Tereny rolnicze nie są przewidziane dla rozwoju zabudowy, a działania w ich obrębie zostały ograniczone wyłącznie do możliwości funkcjonowania obiektów istniejących. Projekt planu ustala dla istniejącej na tych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej katalog możliwych działań budowlanych, tj. określa maksymalną powierzchnię zabudowy oraz wysokość istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów inwentarskich, gospodarczych i garaży. Przy czym, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 22 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 których mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.

Ograniczenie rozwoju zabudowy na obszarze objętym projektem planu ma na celu zachowanie i ochronę otwartego krajobrazu Miasta oraz istniejących elementów systemu przyrodniczego. Obszar położony jest

w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łągiewnickiego i użytku ekologicznego „Łąki na Modrzewiu”.

Sporządzany projekt planu miejscowego nie stanowi zmiany planu obowiązującego. Na przedmiotowym obszarze nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, nie ma więc miejsca podnoszona w uwadze „*W związku z nowym projektem zagospodarowania przestrzennego nr 225 (zmiana terenu z możliwością zabudowy mieszkaniowej jednorod. na teren rolniczy bez możliwości zabudowy)*”. Do określania przeznaczenia terenu służy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jako akt prawa miejscowego, uchwalany przez radę gminy w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobu ich zagospodarowania i zabudowy. W przypadku braku planu miejscowego dla danego obszaru, możliwy sposób zagospodarowania i zabudowy terenu określa decyzja o warunkach zabudowy. Niemniej fakt powstawania budynków na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, a następnie pozwoleń na budowę, nie może wpłynąć na przeznaczenie terenu w projekcie planu miejscowego, jeśli nie byłoby ono zgodne z obowiązującym Studium. Wymóg ten nie dotyczy decyzji o warunkach zabudowy, przy wydawaniu których nie jest badana zgodność z obowiązującym Studium.

Uwaga nr 20

- wpłynęła dnia 26 lipca 2021 r.,
- złożona przez Pana B. J.,
- dotyczy działek nr 3/1 i 3/2, w obrębie B-16, położonych w Łodzi przy ul. Serwituty,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działki znajdują się częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 1R i częściowo w terenie drogi publicznej, oznaczonej symbolem 2KDD – poszerzenie ul. Serwituty.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytując: „*Przedmiotowe działki w projekcie mpzp znalazły się w obszarze oznaczonym symb „1R”, którego zapisy stoją w sprzeczności z zapisami ostatecznych DWZ Nr DAR-UA-VIII.1344.2012 i DAR-UA-VIII.1345.2012 z dnia 20.12.2012 r. Wbrew decyzjom jw. planowane zapisy uniemożliwiają realizację na przedmiotowych działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uchwalenie proponowanych zapisów mpzp znacząco obniży wartość posiadanych przeze mnie działek. Dodatkowo podkreślam, że sąsiadujące tereny należące do gmin Zgierz i Stryków posiadają pełną możliwość zabudowy mieszkaniowej, jak również na sąsiedniej działce na terenie Łodzi zabudowa mieszkaniowa istnieje. Zastosowanie proponowanych zapisów skutkować będzie wnioskiem o odszkodowanie odpowiadające obniżeniu wartości nieruchomości.*”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią podstawę do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy określane są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną 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.

W obowiązującym Studium większość obszaru objętego projektem planu miejscowego, w tym przedmiotowa działka, wskazana została jako „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”, oznaczone symbolem „O”. Zgodnie z ustaleniami Studium, wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, przedmiotowa działka została przeznaczona w projekcie planu miejscowego pod tereny rolnicze, oznaczone symbolem R. Tereny rolnicze nie są przewidziane dla rozwoju zabudowy, a działania w ich obrębie zostały ograniczone wyłącznie do możliwości funkcjonowania obiektów istniejących. Projekt planu ustala dla istniejącej na tych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej katalog możliwych działań budowlanych, tj. określa maksymalną powierzchnię zabudowy oraz wysokość istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów inwentarskich, gospodarczych i garaży. Przy czym, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 22 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 których mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.

Ograniczenie rozwoju zabudowy na obszarze objętym projektem planu ma na celu zachowanie i ochronę otwartego krajobrazu Miasta oraz istniejących elementów systemu przyrodniczego. Obszar położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łągiewnickiego i użytku ekologicznego „Łąki na Modrzewiu”.

Należy zaznaczyć, iż podstawą do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jako akt prawa miejscowego, uchwalany przez radę gminy w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobu ich zagospodarowania i zabudowy. W przypadku braku planu miejscowego dla danego obszaru, sposób zagospodarowania i zabudowy określa decyzją o warunkach zabudowy. Niemniej fakt powstawania budynków na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, a następnie pozwoleń na budowę, nie może wpłynąć na przeznaczenie terenu w projekcie planu miejscowego, jeśli nie byłoby ono zgodne z obowiązującym Studium. Wymóg ten nie dotyczy decyzji o warunkach zabudowy, przy wydawaniu których nie jest badana zgodność z obowiązującym Studium.

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.

Zgodnie z ww. ustawą każda gmina ma prawo do indywidualnego określania swojej polityki przestrzennej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, w związku z czym przewidziany w studium sposób zagospodarowania gruntów w danej gminie może znacząco różnić się od przeznaczenia gruntów w gminie sąsiedniej.

Uwaga nr 21

- wpłynęła dnia 25 lipca 2021 r.,
- złożona przez Panią B. K.,
- dotyczy działki nr 17, w obrębie B-16, położonej w Łodzi przy ul. Serwituty ...,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 2R i częściowo w terenie drogi publicznej, oznaczonej symbolem 2KDD – poszerzenie ul. Serwituty.

Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi o, cytując: „*Przedmiot uwagi związany jest z przeznaczeniem działki 17 obręb B-16. Na obecnym projekcie leży ona na terenach oznaczonych symbolem R czyli tereny rolnicze. Chciałabym prosić o zmianę klasyfikacji tak, aby plan zagospodarowania umożliwił mi zbudowania na tej działce w przyszłości budynku dla inwentarza i/lub parku maszynowego i/lub domu jednorodzinnego.*

Odnosnie drogi 2KDD (Serwituty) w projekcie planu mamy zapisy:

a) klasę D - dojazdową,

b) szerokość w liniach rozgraniczających, a na fragmencie odległość pomiędzy granicą obszaru objętego planem, a zachodnią linią rozgraniczającą - zmienną od 5,0 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

c) podane szerokości w liniach rozgraniczających nie obejmują lokalnych poszerzeń w rejonie skrzyżowań, zgodnych z rysunkiem planu.

Jest też zapis odnośnie wydzielenia i wykupu terenu pod poszerzenie istniejących dróg. Czy w związku z możliwym poszerzeniem drogi Serwituty mieszkańcy oddający swe działki pod poszerzenie otrzymają z automatu odszkodowanie/wykup? Czy każdy indywidualnie będzie musiał składać wniosek? Czy jeśli będzie realizowane uregulowanie i poszerzenie, to będzie to równoległe z budową kanalizacji? W jakich latach planowana jest taka inwestycja? W przeznaczeniu uzupełniającym dla dróg czytamy w punkcie b) ścieżki rowerowe. Chciałam zwrócić uwagę na fakt, iż nieopodal w Lesie Łagiewnickim jest siatka pięknych widokowych ścieżek rowerowych, więc w przypadku ulicy Serwituty realizacja ścieżki rowerowej będzie dodatkowym i niepotrzebnym obciążeniem finansowym.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią podstawę do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy określone są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną 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.

W obowiązującym Studium większość obszaru objętego projektem planu miejscowego, w tym przedmiotowa działka, wskazana została jako „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”, oznaczone symbolem „O”. Zgodnie z ustaleniami Studium, wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, przedmiotowa działka została przeznaczona w projekcie planu miejscowego pod tereny rolnicze, oznaczone symbolem R. Tereny rolnicze nie są przewidziane dla rozwoju zabudowy, a działania w ich obrębie zostały ograniczone wyłącznie do możliwości funkcjonowania obiektów istniejących. Projekt planu ustala dla istniejącej na tych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej katalog możliwych działań budowlanych, tj. określa maksymalną powierzchnię zabudowy oraz wysokość istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów inwentarskich, gospodarczych i garaży. Przy czym, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 22 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 których mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.

Ograniczenie rozwoju zabudowy na obszarze objętym projektem planu ma na celu zachowanie i ochronę otwartego krajobrazu Miasta oraz istniejących elementów systemu przyrodniczego. Obszar położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego i użytku ekologicznego „Łąki na Modrzewiu”.

Teren oznaczony w projekcie planu miejscowego symbolem 2KDD przeznaczony jest pod teren drogi publicznej, co stanowi lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. 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.

Termin i zakres realizacji ustaleń planu miejscowego, w tym uzbrojenia terenów w sieci infrastruktury technicznej nie stanowi przedmiotu ustaleń planu miejscowego. Projekt planu nie wskazuje kanalizacji, ani innej infrastruktury technicznej w ul. Serwituty, ze względu na to, iż nie przewiduje urbanizacji terenów położonych wzdłuż tej ulicy. Niemniej projekt dopuszcza w ul. Serwituty infrastrukturę techniczną, gdyby Miasto w przyszłości zamierzało uzbroić te tereny. Podobnie w przypadku dróg rowerowych, które są dopuszczone w pasach drogowych dróg publicznych, projekt planu nie przesądza o ich realizacji, a jedynie daje możliwość.

Uwaga nr 22

- wpłynęła dnia 26 lipca 2021 r.,
- złożona przez Pana L. J.,
- dotyczy działki nr 159/12, w obrębie B-17, położonej w Łodzi przy ul. Żółwiowej ...,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 6R.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytując:

„- Wnioskujemy o przeznaczenie terenu przedmiotowej działki w miejscowym planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

- Działka jest w naszym posiadaniu od pokoleń i chcielibyśmy, aby nasze dzieci w przyszłości zamieszkały niedaleko nas oraz aby dalsze pokolenia miały prawo się na niej wybudować.

- Pandemia COVID - 19 pokazała jak ważna jest opieka oraz obecność dzieci przy nas starszych osobach. Jesteśmy w podwyższonej grupie ryzyka, a dzieci powinny mieć ułatwioną możliwość opieki nad nami.

- Pandemia COVID - 19 udowodniła nam jak ważne jest czyste powietrze oraz tereny zielone, które sprzyjają rehabilitacji, rekonwalescencji oraz zdrowiu psychicznemu.

- Przez pandemię ludzie coraz częściej pracują zdalnie i nie mają potrzeby dojeżdżać codziennie do pracy, więc dzieci na pracy zdalnej będą miały większy dostęp do nas.

- Przeznaczone tereny pod uprawę rolną wcale nie przyniosą dochodów dla ich właścicieli, gdyż gleby są tam w większości jałowe klasa V oraz IV.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią podstawę do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy określone są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza

projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną 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.

W obowiązującym Studium większość obszaru objętego projektem planu miejscowego, w tym przedmiotowa działka, wskazana została jako „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”, oznaczone symbolem „O”. Zgodnie z ustaleniami Studium, wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, przedmiotowa działka została przeznaczona w projekcie planu miejscowego pod tereny rolnicze, oznaczone symbolem R. Tereny rolnicze nie są przewidziane dla rozwoju zabudowy, a działania w ich obrębie zostały ograniczone wyłącznie do możliwości funkcjonowania obiektów istniejących. Projekt planu ustala dla istniejącej na tych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej katalog możliwych działań budowlanych, tj. określa maksymalną powierzchnię zabudowy oraz wysokość istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów inwentarskich, gospodarczych i garaży. Przy czym, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 22 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 których mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.

Ograniczenie rozwoju zabudowy na obszarze objętym projektem planu ma na celu zachowanie i ochronę otwartego krajobrazu Miasta oraz istniejących elementów systemu przyrodniczego. Obszar położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego i użytku ekologicznego „Łąki na Modrzewiu”.

Uwaga nr 23

- wpłynęła dnia 26 lipca 2021 r.,
- złożona przez Pana L. J.,
- dotyczy działek nr 159/7, 159/8, 159/9, 159/10, w obrębie B-17, położonych w Łodzi przy ul. Okólnej,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu:
- działki nr 159/7, 159/8, 159/10, obręb B-17, znajdują się w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 6R,
- działka nr 159/9, obręb B-17, znajduje się częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 6R i częściowo w terenie drogi publicznej, oznaczonej symbolem 1KDL – poszerzenie ul. Okólnej.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytując:

„- *Wnioskujemy o przeznaczenie terenu przedmiotowej działki w miejscowym planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.*

- *Działka jest w naszym posiadaniu od pokoleń i chcielibyśmy, aby nasze dzieci w przyszłości zamieszkały niedaleko nas oraz aby dalsze pokolenia miały prawo się na niej wybudować.*

- *Pandemia COVID - 19 pokazała jak ważna jest opieka oraz obecność dzieci przy nas starszych osobach. Jesteśmy w podwyższonej grupie ryzyka, a dzieci powinny mieć ułatwioną możliwość opieki nad nami.*

- *Pandemia COVID - 19 udowodniła nam jak ważne jest czyste powietrze oraz tereny zielone, które sprzyjają rehabilitacji, rekonwalescencji oraz zdrowiu psychicznemu.*

- *Przez pandemię ludzie coraz częściej pracują zdalnie i nie mają potrzeby dojeżdżać codziennie do pracy, więc dzieci na pracy zdalnej będą miały większy dostęp do nas.*

- *Przeznaczone tereny pod uprawę rolną wcale nie przyniosą dochodów dla ich właścicieli, gdyż gleby są tam w większości jałowe klasa V oraz IV.”.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią podstawę do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy określane są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną 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.

W obowiązującym Studium większość obszaru objętego projektem planu miejscowego, w tym przedmiotowe działki, wskazana została jako „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”, oznaczone symbolem „O”. Zgodnie z ustaleniami Studium, wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, przedmiotowe działki zostały przeznaczone w projekcie planu miejscowego pod tereny rolnicze, oznaczone symbolem R. Tereny rolnicze nie są przewidziane dla rozwoju zabudowy, a działania w ich obrębie zostały ograniczone wyłącznie do możliwości funkcjonowania obiektów istniejących. Projekt planu ustala dla istniejącej na tych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej katalog możliwych działań budowlanych, tj. określa maksymalną powierzchnię zabudowy oraz wysokość istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów inwentarskich, gospodarczych i garaży. Przy czym, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 22 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 których mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.

Ograniczenie rozwoju zabudowy na obszarze objętym projektem planu ma na celu zachowanie i ochronę otwartego krajobrazu Miasta oraz istniejących elementów systemu przyrodniczego. Obszar położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łągiwnickiego i użytku ekologicznego „Łąki na Modrzewiu”.

Uwaga nr 24

- wpłynęła dnia 26 lipca 2021 r.,
- złożona przez Panią B. Ż.-P., Panią J. C. i Pana L. C.,
- dotyczy działki nr 51/2, w obrębie B-17, położonej w Łodzi przy ul. Żółtowej ...,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się częściowo w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem 1MN, częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 4R.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnoszą o, cytując: „Zwracamy się z uprzejmą prośbą o uwzględnienie naszej propozycji nieznacznego przesunięcia granicy linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz linii zabudowy nieprzekraczalnej. Propozycję zmiany położenia linii rozgraniczającej umieściliśmy w załączniku. Proponowana przez nas linia była przedłużeniem linii zaproponowanej przez MPU od działki nr 54 do granicy działki 48/2. Swoją prośbę i uwagę motywujemy faktem, iż właściciel działki 48/2 otrzymał pozwolenie na budowę niemal do granicy swojej działki, czyli poza linią zaproponowaną przez MPU.

Chcielibyśmy również zbudować dom mieszkalny w tej samej odległości od ulicy Żółtowiej co właściciel działki 48/2. Chcielibyśmy również postawić budynek gospodarczy, zbudować ekologiczną oczyszczalnię ścieków z oczkiem wodnym oraz wykorzystać pod uprawę znacznie lepsze jakościowo gleby, które występują bliżej ulicy Żółtowiej. Na wysokości nieprzekraczalnej linii zabudowy zaproponowanej przez MPU na działce 50/4 rosną dość wysokie drzewa, które mogłyby stanowić zagrożenie dla przyszłego budynku i instalacji fotowoltaicznej, którą planujemy zainstalować na dachu przyszłego budynku. Zbudowanie domu kilkanaście metrów powyżej wyznaczonej przez MPU granicy zminimalizowałoby wyżej opisane ryzyko. Dlatego zwracamy się z uprzejmą prośbą o uwzględnienie naszej propozycji przesunięcia linii zabudowy nieprzekraczalnej, by móc zastosować ekologiczne rozwiązania dotyczące produkcji energii elektrycznej, retencji i oczyszczania ścieków.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami MN zostały wyznaczone w projekcie planu miejscowego w oparciu o zasięg jednostki funkcjonalno-przestrzennej „Tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych”, oznaczonej symbolem „PM”, która określa zasięg urbanizacji w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Obowiązujące studium zostało uchwalone 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. 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”. Wyznaczając w projekcie planu miejscowego zakres terenów przeznaczonych pod zabudowę dostosowano go do granic nieruchomości, istniejącego zainwestowania oraz użytkowania, zgodnie z ewidencją gruntów i budynków, a w przedmiotowym przypadku dostosowano do granicy nieruchomości bezpośrednio przylegającej do działki składającego uwagę. Dalsze poszerzenie terenów przeznaczonych pod zabudowę umożliwiłoby wydzielenie kolejnych działek budowlanych oddalonych od granicy urbanizacji wyznaczonej w Studium wzdłuż ul. Żółtowiej, co jest niezgodne z głównym celem, jaki stawia Studium przed projektem planu miejscowego. Celem tym jest ochrona otwartego krajobrazu Miasta oraz istniejących elementów systemu przyrodniczego. Obszar położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łągiennickiego i użytku ekologicznego „Łąki na Modrzewiu”.

Odnośnie wskazanego w uwadze zamiaru lokalizacji domu mieszkalnego „w tej samej odległości od ulicy Żółtowiej co właściciel działki 48/2” należy zaznaczyć, iż budynek mieszkalny, zgodnie z przedmiotowym projektem planu miejscowego, może być usytuowany wyłącznie poprzez zlokalizowanie co najmniej jednego z jego narożników wzdłuż stycznej linii zabudowy, wyznaczonej od strony ul. Żółtowiej. Prawdopodobnie uniemożliwia to lokalizację planowanego budynku w tej samej odległości, jak dla budynku realizowanego na podstawie decyzji o warunkach zabudowy na działce nr 48/2 (obręb B-17). Przyjęty w projekcie planu miejscowego rodzaj linii zabudowy, zobowiązujący do lokalizacji budynków przy ul. Żółtowiej ma na celu zachowanie charakteru zabudowy dawnej wsi o układzie ulicowym. Zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nadrzędnym celem planowania przestrzennego jest kształtowanie ładu przestrzennego oraz ochrona walorów krajobrazowych, co jest również podstawowym celem przedmiotowego projektu planu. Głównym narzędziem do realizacji tego celu jest wyznaczenie linii zabudowy zobowiązującej do lokalizacji budynku przy ulicy.

Uwaga nr 25

- wpłynęła dnia 26 lipca 2021 r.,
- złożona przez Pana M. P.,
- dotyczy działki nr 9, w obrębie B-16, położonej w Łodzi przy ul. Serwituty ...,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 2R i częściowo w terenie drogi publicznej, oznaczonej symbolem 2KDD – poszerzenie ul. Serwituty.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytując: „*Wnoszę o wytyczenie linii zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wzdłuż ul. Serwituty w całości. W mojej ocenie objęcie całego obszaru ul. Serwituty albo do 1R, 2R albo 1ZL/2ZL jest nieadekwatne do zabudowy jednorodzinnej istniejącej w tym miejscu. Czuję się pokrzywdzony w stosunku do mieszkańców ul. Żółwiowej, którym wyznaczony został obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Żądam wyznaczenia co najmniej proporcjonalnej do ul. Żółwiowej linii zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wzdłuż ul. Serwituty.*”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią podstawę do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy określane są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną 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.

W obowiązującym Studium większość obszaru objętego projektem planu miejscowego, w tym tereny położone wzdłuż ul. Serwituty, jak i przedmiotowa działka, wskazane zostały jako „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”, oznaczone symbolem „O”. Zgodnie z ustaleniami Studium, wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, przedmiotowe tereny oraz wskazana działka zostały przeznaczone w projekcie planu miejscowego pod tereny rolnicze, oznaczone symbolem R. Tereny rolnicze nie są przewidziane dla rozwoju zabudowy, a działania w ich obrębie zostały ograniczone wyłącznie do możliwości funkcjonowania obiektów istniejących. Projekt planu ustala dla istniejącej na tych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej katalog możliwych działań budowlanych, tj. określa maksymalną powierzchnię zabudowy oraz wysokość istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów inwentarskich, gospodarczych i garaży. Przy czym, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 22 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 których mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.

Ograniczenie rozwoju zabudowy na obszarze objętym projektem planu ma na celu zachowanie i ochronę otwartego krajobrazu Miasta oraz istniejących elementów systemu przyrodniczego. Obszar położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łągiwnickiego i użytku ekologicznego „Łąki na Modrzewiu”.

W związku z powyższym, z racji niewyznaczenia w projekcie planu miejscowego terenów przeznaczonych pod zabudowę wzdłuż ul. Serwituty, wyznaczenie linii zabudowy jest niezasadne.

Uwaga nr 26

- wpłynęła dnia 26 lipca 2021 r.,
- złożona przez Panią M. P. i Panią D. P.,
- dotyczy działek nr 171/1 i 172/1, w obrębie B-17, położonych w Łodzi przy ul. Żółwiowej,

- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działki znajdują się w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 6R.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnoszą o, cytując: „Proszę o przesunięcie linii zabudowy na ww. działkach o 20 metrów, aby mogła powstać zabudowa jednorodzinna. Działki są usytuowane za zabudowaniami znajdującymi się na działce położonej bezpośrednio przy ul. Żółwiowej, które w projekcie planu znajdują się poza linią zabudowy. Przesunięcie linii zabudowy stworzy możliwość zabudowy działek i wykorzystanie ich. Na działkach nie jest prowadzona działalność rolnicza.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią podstawę do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy określone są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną 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.

W obowiązującym Studium większość obszaru objętego projektem planu miejscowego, w tym przedmiotowe działki, wskazane zostały jako „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”, oznaczone symbolem „O”. Zgodnie z ustaleniami Studium, wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, przedmiotowe działki zostały przeznaczone w projekcie planu miejscowego pod tereny rolnicze, oznaczone symbolem R. Tereny rolnicze nie są przewidziane dla rozwoju zabudowy, a działania w ich obrębie zostały ograniczone wyłącznie do możliwości funkcjonowania obiektów istniejących. Projekt planu ustala dla istniejącej na tych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej katalog możliwych działań budowlanych, tj. określa maksymalną powierzchnię zabudowy oraz wysokość istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów inwentarskich, gospodarczych i garaży. Przy czym, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 22 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 których mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.

Ograniczenie rozwoju zabudowy na obszarze objętym projektem planu ma na celu zachowanie i ochronę otwartego krajobrazu Miasta oraz istniejących elementów systemu przyrodniczego. Obszar położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego i użytku ekologicznego „Łąki na Modrzewiu”.

Uwaga nr 27

- wpłynęła dnia 26 lipca 2021 r.,
- złożona przez Panią B. N.,
- dotyczy działki nr 30/1, w obrębie B-58, położonej w Łodzi przy ul. Gadomskiego/ul. Żółwiowej,

- działka nr 30/1, obręb B-58, znajduje się poza granicami projektu planu miejscowego.

Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi o, cytując: „*Wnoszę o wytyczenie linii zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Gadomskiego oraz ul. Żółwiowej. Tym samym wnoszę o rozszerzenie obszaru 4MN na całą ul. Żółwiową i proporcjonalną linię zabudowy dla ul. Gadomskiego. Należy bowiem wskazać, iż na ww. obszarze nieobjętymi linią zabudowy 4MN istnieją zabudowania jednorodzinne, jak choćby ul. Żółwiowa 57, 73 i 73a. W konsekwencji istnieje możliwość zapewnienia mediów oraz uzyskania warunków zabudowy na tym obszarze. Ponadto należy poszerzyć drogę publiczną na ul. Gadomskiego przez odstąpienie fragmentu działki gruntu przez właścicieli działek leżących wzdłuż drogi na rzecz Gminy.*”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Działka nr 30/1, obręb B-58, położona jest poza granicami obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Okólnej, Żółwiowej i Serwituty oraz północnej granicy miasta Łodzi. Uwaga jest więc bezprzedmiotowa i nie może być uwzględniona ze względów formalnych, gdyż nie dotyczy ustaleń projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu.

Uwaga nr 28

- wpłynęła dnia 26 lipca 2021 r.,
- złożona przez Panią B. N.,
- dotyczy działek nr 73/3 i 173/1, w obrębie B-17, położonych w Łodzi przy ul. Żółwiowej ...,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu:
 - działka nr 73/3, obręb B-17, znajduje się częściowo w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem 3MN i częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 4R,
 - działka nr 173/1, obręb B-17, znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 6R.

Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi o, cytując: „*Wnoszę o wytyczenie dalszej linii zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Żółwiowej dla obszaru 4MN i 5 MN proporcjonalnej do linii zabudowy najdalej wysuniętej w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego nr 225 dla tej ulicy. Ukształtowanie w ten sposób równego obszaru zabudowy dla wszystkich działek przy ul. Żółwiowej będzie odpowiadało zakresowi zabudowy przewidzianej w 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 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. Nr VI/215/19*”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami MN, zostały wyznaczone w projekcie planu miejscowego w oparciu o zasięg jednostki funkcjonalno-przestrzennej „Tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych”, oznaczonej symbolem „PM”, która określa zasięg urbanizacji w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, dostosowując ten zakres do granic nieruchomości, istniejącego zainwestowania oraz użytkowania, zgodnie z ewidencją gruntów i budynków. Obowiązujące Studium zostało uchwalone 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. 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.*”.

Uwaga nr 29

- wpłynęła dnia 19 lipca 2021 r.,
- złożona przez Panią S. S. i Panią A. S.,
- dotyczy działki nr 128/22, w obrębie B-17, położonej w Łodzi przy ul. Okólnej ...,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 8R.

Treść uwagi:

Składające uwagę wnoszą o, cytując: „*W związku z nowym projektem zagospodarowania przestrzennego nr 225 (zmiana terenu z możliwością zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren rolny bez możliwości zabudowy) dla wyżej wymienionej nieruchomości uważam, że:*

- 1) *Wyżej wymieniona działka powinna nadal pozostać działką budowlaną.*
- 2) *Posiada drogę dojazdową o nr ewid 128/36 zgodnie z decyzją GKI.II.6322/K/B-17/331-128/22-144-5561-2005.*
- 3) *Przyłącze elektryczne zgodne z decyzją Prez. m. Łodzi z dn. 12.09.2009 r. nr UA-B/709/2000.*
- 4) *Ogrodzenie i nasadzenia, co podnosi walory krajobrazowe i zdrowotne tego terenu.*
- 5) *W 2013 r. decyzją Prezydenta m. Łodzi otrzymaliśmy decyzję o warunkach zabudowy na ww. działce.*
- 6) *W sąsiedztwie naszej działki w odległości kilkudziesięciu metrów na podobnych działkach powstały już i budują się nowe domy jednorodzinne.*

Oczekujemy pozytywnego rozpatrzenia naszego wniosku.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią podstawę do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy określone są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „*(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)*”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „*Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną 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.

W obowiązującym Studium większość obszaru objętego projektem planu miejscowego, w tym przedmiotowa działka, wskazana została jako „*Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo*”, oznaczone symbolem „*O*”. Zgodnie z ustaleniami Studium, wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, przedmiotowa działka została przeznaczona w projekcie planu miejscowego pod tereny rolnicze, oznaczone symbolem R. Tereny rolnicze nie są przewidziane dla rozwoju

zabudowy, a działania w ich obrębie zostały ograniczone wyłącznie do możliwości funkcjonowania obiektów istniejących. Projekt planu ustala dla istniejącej na tych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej katalog możliwych działań budowlanych, tj. określa maksymalną powierzchnię zabudowy oraz wysokość istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów inwentarskich, gospodarczych i garaży. Przy czym, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 22 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 których mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.

Ograniczenie rozwoju zabudowy na obszarze objętym projektem planu ma na celu zachowanie i ochronę otwartego krajobrazu Miasta oraz istniejących elementów systemu przyrodniczego. Obszar położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łągiewnickiego i użytku ekologicznego „Łąki na Modrzewiu”.

Sporządzany projekt planu miejscowego nie stanowi zmiany planu obowiązującego. Na przedmiotowym obszarze nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, nie ma więc miejsca podnoszona w uwadze „*W związku z nowym projektem zagospodarowania przestrzennego nr 225 (zmiana terenu z możliwością zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren rolny bez możliwości zabudowy)*”. Do określania przeznaczenia terenu służy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jako akt prawa miejscowego, uchwalany przez radę gminy w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobu ich zagospodarowania i zabudowy. W przypadku braku planu miejscowego dla danego obszaru, możliwy sposób zagospodarowania i zabudowy terenu określa decyzja o warunkach zabudowy. Niemniej fakt powstawania budynków na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, a następnie pozwoleń na budowę, nie może wpłynąć na przeznaczenie terenu w projekcie planu miejscowego, jeśli nie byłoby ono zgodne z obowiązującym Studium. Wymóg ten nie dotyczy decyzji o warunkach zabudowy, przy wydawaniu których nie jest badana zgodność z obowiązującym Studium.

Uwaga nr 30

- wpłynęła dnia 21 lipca 2021 r.,
- złożona przez Panią D. S.,
- dotyczy działki nr 158/5, w obrębie B-17, położonej w Łodzi przy ul. Okólnej b.n.,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 6R.

Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi o, cytując: „*Składam uwagę dotyczącą możliwości wybudowania się na działce przez osoby zamieszkałe na tej działce. A mianowicie przekazania udziału dzieciom, które miałyby możliwość budowy na terenie wspólnym domu. Ponieważ w innym przypadku mogą nie mieć możliwość pobudowania się celem założenia rodziny. A wejście planu według formy, która jest proponowana zabroni im tej możliwości wybudowania się na ziemi swoich rodziców. Pani Prezydent nic nie proponuje w zamian dzieciom, którym jest zabrana możliwość wybudowania się przy rodzicach, których dom ma powierzchnie zabudowy 150 m² zgodną z WZ. Dlatego proszę o wprowadzenie zmiany dotyczącej rozbudowy na działkach zamieszkałych przez dzieci właścicieli. Jak również proszę o możliwość postawienia budynków gospodarczych potrzebnych do zagospodarowania terenu, na którym się mieszka. Według planu nie będzie można rozbudować budynków powyżej 150 m², gdzie dom mieszkalny mam już o tej powierzchni. Będę potrzebować możliwość użytkowania terenu, na którym będzie potrzebny garaż, budynek gospodarczy itp. Dlatego proszę o zmianę warunków rozbudowy na działkach, na których jest już pozwolenie na budowę domu mieszkalnego o rozszerzenie parametrów dotyczących rozbudowy powyżej 150 m² + budynki gospodarcze.*”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią podstawę do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy określane są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną 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.

W obowiązującym Studium większość obszaru objętego projektem planu miejscowego, w tym przedmiotowa działka, wskazana została jako „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”, oznaczone symbolem „O”. Zgodnie z ustaleniami Studium, wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, przedmiotowa działka została przeznaczona w projekcie planu miejscowego pod tereny rolnicze, oznaczone symbolem R. Tereny rolnicze nie są przewidziane dla rozwoju zabudowy, a działania w ich obrębie zostały ograniczone wyłącznie do możliwości funkcjonowania obiektów istniejących. Projekt planu ustala dla istniejącej na tych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej katalog możliwych działań budowlanych, tj. określa maksymalną powierzchnię zabudowy oraz wysokość istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów inwentarskich, gospodarczych i garaży. Przy czym, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 22 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 których mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa. Dla istniejących budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej projekt planu dopuszcza rozbudowę do maksymalnej powierzchni zabudowy wynoszącej 150 m² i nadbudowę do maksymalnej wysokości wynoszącej 9 m, a oprócz tego dla budynków gospodarczych i garaży łącznie rozbudowę do maksymalnej powierzchni zabudowy wynoszącej 50 m².

Ograniczenie rozwoju zabudowy na obszarze objętym projektem planu ma na celu zachowanie i ochronę otwartego krajobrazu Miasta oraz istniejących elementów systemu przyrodniczego. Obszar położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego i użytku ekologicznego „Łąki na Modrzewiu”.

Uwaga nr 31

- wpłynęła dnia 21 lipca 2021 r.,
- złożona przez Pana M. M.,
- dotyczy działek nr 158/6 i 158/9, w obrębie B-17, położonych w Łodzi przy ul. Okólnej b.n.,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działki znajdują się w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 6R.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytując: „*Proszę z rozpatrzenie uwagi dotyczącej możliwości egzystowania na działkach, na które są już wydane pozwolenia na budowę. Dotyczy możliwości rozbudowy, ewentualnie dobudowania budynków gospodarczych potrzebnych do uprawiania terenu. A mianowicie, aby powierzchnia zabudowy była uwarunkowana przynajmniej tak, jak WZ. Czyli powierzchnia zabudowy była wydawana procentowo „Wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki od 0,03 do 0,05%, co mogłoby w jakimś stopniu dawać możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z planem zagospodarowania. Czyli jeżeli ktoś ma większą działkę i chciałby ją przeznaczyć pod agroturystykę itp, to żeby miał możliwość przystosowania budynków do tego przedsięwzięcia. Ponieważ według planu powierzchnia zabudowy jest określona do 150 m², a nie jest określona jakiej powierzchni działki dotyczy. Jeżeli to dotyczy*

działki 1 000 m² i działki 5 000 m², to chyba nie jest to współmierne do powierzchni działki i wykorzystania. Ponieważ działka 5 000 m² może być wykorzystana pod agroturystykę, ale niestety prawdopodobnie nie będzie mieć możliwości przy tych warunkach do 150 m² powierzchni zabudowy jeśli jest już dom o tej powierzchni.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią podstawę do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy określone są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną 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.

W obowiązującym Studium większość obszaru objętego projektem planu miejscowego, w tym przedmiotowa działka, wskazana została jako „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”, oznaczone symbolem „O”. Zgodnie z ustaleniami Studium, wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, przedmiotowa działka została przeznaczona w projekcie planu miejscowego pod tereny rolnicze, oznaczone symbolem R. Tereny rolnicze nie są przewidziane dla rozwoju zabudowy, a działania w ich obrębie zostały ograniczone wyłącznie do możliwości funkcjonowania obiektów istniejących. Projekt planu ustala dla istniejącej na tych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej katalog możliwych działań budowlanych, tj. określa maksymalną powierzchnię zabudowy oraz wysokość istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów inwentarskich, gospodarczych i garaży. Przy czym, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 22 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 których mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa. Przekształcenie użytkowania budynków na funkcje agroturystyczne może dotyczyć wyłącznie budynków w istniejącej zabudowie zagrodowej. Dla istniejących budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej projekt planu dopuszcza rozbudowę do maksymalnej powierzchni zabudowy wynoszącej 150 m² i nadbudowę do maksymalnej wysokości wynoszącej 9 m, a oprócz tego dla budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży łącznie rozbudowę do maksymalnej powierzchni zabudowy wynoszącej 700 m², niezależnie od powierzchni działki. Określanie w planie miejscowym wielkości parametrów zabudowy poprzez uzależnienie ich od powierzchni działki dotyczy terenów przeznaczonych pod zabudowę. W przypadku wyznaczonych w przedmiotowym projekcie planu terenów rolniczych, oznaczonych symbolem R, nie są one przeznaczone pod zabudowę. Określone dla terenów rolniczych R warunki zabudowy dotyczą wyłącznie działań budowlanych w zabudowie istniejącej w celu umożliwienia jej funkcjonowania, bez możliwości budowy nowej. Stąd w projekcie planu ograniczono działania wyłącznie do rozbudowy i nadbudowy do wskazanych maksymalnych wielkości.

Ograniczenie rozwoju zabudowy na obszarze objętym projektem planu ma na celu zachowanie i ochronę otwartego krajobrazu Miasta oraz istniejących elementów systemu przyrodniczego. Obszar położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łągiewnickiego i użytku ekologicznego „Łąki na Modrzewiu”.

Uwaga nr 32

- wpłynęła dnia 26 lipca 2021 r.,
- złożona przez Panią I. S. i Pana W. S.,
- dotyczy wszystkich działek położonych w obszarze objętym projektem planu miejscowego, w tym działek nr 268, 269 i 270, w obrębie B-17, położonych w Łodzi przy ul. Żółwiowej ..., ... i ...,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu:
 - działki nr 269 i 270, obręb B-17, znajdują się w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem 2MN,
 - działka nr 268, obręb B-17, znajduje się częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 4R, częściowo w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem 2MN i częściowo w terenie drogi publicznej, oznaczonej symbolem 1KDD – poszerzenie ul. Żółwiowej.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnoszą o, cytując: „*Nie wyrażam zgody, nie wyrażamy zgody na rozgraniczenie działki nr ew. 270 oraz dz. nr ew. 269 obręb B-17, przy ul. Żółwiowej 28 a i 28. Stawiam, stawiamy zarzut właścicielom działki nr ew. 269 p. Tomaszowi Nowak i Bognie Gawrońska – Nowak, że bezzasadnie, bezumownie naruszyli własność nieruchomości ozn. jako działka nr ew. 270 - o powierzchni 80 m² gruntu naruszając art. 405 K.c. Wskazuję, wskazujemy, iż również nie wyrażamy zgody na podział nieruchomości rolnych pod zabudowę indywidualną domów mieszkalnych jednorodzinnych, czy wielorodzinnych, w rejonie ulic: Okólnej, Żółwiowej i Serwituty, od str. północnej ulic: Okólnej i Żółwiowej, jesteśmy za zakazem budowy. Nie wyrażamy zgody na poszerzenie ulicy Żółwiowej. Nie wyrażam, nie wyrażamy zgody na podział nieruchomości rolnej przy ul. Żółwiowej 26 w kierunku północnym, w kierunku do Serwitut - obręb B-17, jak również przy ul. Żółwiowej 28 w kierunku północnym. Podział nieruchomości rolniczych spowoduje zniszczenie terenu łąkowego, migracji zwierząt i ostoi bażantów - mających siedliska na tym terenie, jak i wielu innych, panoramy terenu, zniszczeniu powietrza, Parku Łagiewnickiego, jak i spowodowanie ciągłego hałasu, zniszczeniu łąk itd. Ponadto wskazujemy, iż droga dojazdowa do działeczek rolnych przy ul. Żółwiowej 28, jest bez wątpienia dojazdem prywatnym – obręb B-17, dz. nr 268. Ponadto wskazujemy, iż nieruchomość rolna przy ul. Żółwiowej 26 nie posiada dojazdu do tej nieruchomości do strony północnej, dojazd jest przez podwórkę własności Cecylii Boruc, Jana Boruc, a stodoła Państwa Boruc, jest posadowiona b. blisko granicy działki nr ew. 268 – która jest tzw. drogą wąską, dojazdową do działeczek rolnych przy ul. Żółwiowej 28, jako droga prywatna, niespełniająca warunków pod zabudowę budynków mieszkalnych w obrębie B-17.*”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Problematyka rozgraniczenia nieruchomości, jak i możliwości podziału działek rolnych nie należy do merytoryki miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym uwaga w zakresie naruszenia własności nieruchomości nr 270, w obrębie B-17 oraz podziału gruntów rolnych jest bezprzedmiotowa. Projekt planu miejscowego nie ustala poszerzenia ul. Żółwiowej kosztem działki nr 270, będącej własnością składających uwagę, nie wskazuje również istniejącej drogi na działce 268, obręb B-17, jako drogi publicznej, ani nie ustala przeznaczenia terenów położonych na północ od działki nr 270 pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną czy wielorodziną, ale pod tereny rolnicze, bez możliwości budowy nowych budynków, w związku z czym uwaga jest bezpodstawa.

Uwaga nr 33

- wpłynęła dnia 23 lipca 2021 r.,
- złożona przez Pana R. R.,
- dotyczy działek nr 21/1, 21/3, 21/4, w obrębie B-16, położonych w Łodzi przy ul. Serwituty ... i ...,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu:

- działka nr 21/1, obręb B-16, znajduje się częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 3R, częściowo w terenie lasów, oznaczonym symbolem 3ZL i częściowo w terenie drogi publicznej, oznaczonej symbolem 2KDD – poszerzenie ul. Serwituty,

- działki nr 21/3 i 21/4, obręb B-16, znajdują się częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 3R oraz częściowo w terenie lasów, oznaczonym symbolem 3ZL.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnoszą o, cytując: „*W projekcie mpzp nie uwzględniono zmian zagospodarowania przestrzennego, poprzez pominięcie zmiany przeznaczenia działek polegającego na budowie domów jednorodzinnych na podstawie ostatecznych decyzji w sprawie pozwolenia na budowę. Przedmiotowe nieruchomości zostały określone jako teren niezabudowany (patrz. projekt planu - rysunek), a obszar, na którym znajdują się ww. działki jako teren rozproszonej zabudowy oraz otwarty, który jako taki należy zachować w celu okresowego prowadzenia wód opadowych, wymiany mas powietrza natleniających centralne obszary Miasta, umożliwiających migrację roślin i zwierząt (korytarz ekologiczny), co jest sprzeczne ze stanem faktycznym, z uwagi na istniejącą zabudowę ww. działek. Wskazać należy, że w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 1098), korytarz ekologiczny, to obszar umożliwiający migrację zwierząt, roślin lub grzybów. Korytarze ekologiczne dla prawidłowego funkcjonowania muszą być pozbawione barier ekologicznych, gdyż ich obecność utrudnia lub całkowicie hamuje przemieszczanie się gatunków, którym korytarz powinien służyć. Pełnią one swoje funkcje tylko wtedy, gdy są ciągłe i drożne na całej swej długości. Rozciągnięcie strefy zurbanizowanej poprzez zabudowę, która ma obecnie miejsce, spowodowało natomiast powstanie fizycznej bariery ekologicznej, polegającej na powstaniu bariery z przylegających do siebie ogrodzonych posesji. Brak zatem uzasadnienia dla ustanawiania "korytarza ekologicznego" w miejscu, gdzie nie będzie on pełnił swojej podstawowej roli. Utworzenie korytarza ekologicznego przy jednoczesnym nakazie stosowania rozwiązań, w tym techniczno-budowlanych zapewniających swobodną migrację zwierząt (w tym np. dzików, a nie tylko gadów czy płazów) przez tereny zabudowy mieszkaniowej stanowi realne zagrożenie dla zdrowia i życia mieszkańców nieruchomości (w tym dzieci), przez które przebiega korytarz. Jednocześnie zastosowanie rozwiązań techniczno-budowlanych zapewniających bezpieczeństwo ludzi spowoduje ograniczenie migracji dużych zwierząt, a co za tym idzie pozbawi sensu wyznaczenie korytarza ekologicznego na danym obszarze. W związku z powyższym wnoszę o uwzględnienie złożonej uwagi i przeprowadzenie korytarza ekologicznego przez obszar faktycznie otwarty i niezurbanizowany, by realnie pełnił on swoją funkcję.*”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią podstawę do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy określone są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną 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.

W obowiązującym Studium większość obszaru objętego projektem planu miejscowego, w tym przedmiotowe działki, wskazane zostały jako „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane

rolniczo”, oznaczone symbolem „O”. Zgodnie z ustaleniami Studium, wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, przedmiotowe działki zostały przeznaczone w projekcie planu miejscowego pod tereny rolnicze, oznaczone symbolem R, a w części, która stanowi las, jako tereny lasów ZL. Tereny rolnicze oraz leśne nie są przewidziane dla rozwoju zabudowy. Działania w obrębie terenów rolniczych R zostały ograniczone wyłącznie do możliwości funkcjonowania obiektów istniejących, natomiast w granicach terenów lasów ZL projekt planu zakazuje zabudowy, z wyjątkiem budynków związanych z gospodarką leśną. Projekt planu ustala dla istniejącej na terenach rolniczych R zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej katalog możliwych działań budowlanych, tj. określa maksymalną powierzchnię zabudowy oraz wysokość istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów inwentarskich, gospodarczych i garaży. Przy czym, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 22 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 których mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.

Ograniczenie rozwoju zabudowy na obszarze objętym projektem planu ma na celu zachowanie i ochronę otwartego krajobrazu Miasta oraz istniejących elementów systemu przyrodniczego. Obszar położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego i użytku ekologicznego „Łąki na Modrzewiu”.

Należy zaznaczyć, iż do określania przeznaczenia terenu służy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jako akt prawa miejscowego, uchwalany przez radę gminy w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobu ich zagospodarowania i zabudowy. W przypadku braku planu miejscowego dla danego obszaru, możliwy sposób zagospodarowania i zabudowy terenu określa decyzja o warunkach zabudowy. Niemniej fakt powstawania budynków na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, a następnie pozwoleń na budowę, nie może wpłynąć na przeznaczenie terenu w projekcie planu miejscowego, jeśli nie byłoby ono zgodne z obowiązującym Studium. Wymóg ten nie dotyczy decyzji o warunkach zabudowy, przy wydawaniu których nie jest badana zgodność z obowiązującym Studium.

Wyznaczenie w projekcie planu korytarza ekologicznego jest zgodne ze wskazanym w projekcie przeznaczeniem przedmiotowych działek pod tereny rolnicze (R) i tereny lasów (ZL). Zasięg korytarza ekologicznego nie koliduje z obecnie istniejącą zabudową na działce nr 21/3, obręb B-16, a także umożliwia jej rozbudowę, zgodnie z ustaleniami projektu planu dla istniejącej zabudowy na terenach rolniczych, oznaczonych symbolem R. Projekt planu nie odnosi się również do ogrodzeń, nie określa możliwych do zastosowania materiałów, sposobu ich wykonania, ani lokalizacji. Oznacza to, że ogrodzenia nie muszą być lokalizowane w granicach nieruchomości i pozwala zastosować rozwiązania techniczno-budowlane umożliwiające migrację zwierząt przy jednoczesnej ochronie zabudowań przed tymi zwierzętami.

Uwaga nr 34

- wpłynęła dnia 21 lipca 2021 r.,
- złożona przez Panią J. G.,
- dotyczy działek nr 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, w obrębie B-17, położonych w Łodzi przy ul. Żółwiowej ...,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działki znajdują się w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 4R.

Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi o, cytując: „Przedstawiony do publicznego wglądu ww. plan nie uwzględnia:

1. *dokonanego już wiele lat temu w 1992 r. podziału geodezyjnego działki rolnej położonej w Łodzi przy ulicy Żółwiowej ...na działki budowlane o powierzchniach ok. 1 000 m² ponumerowane od nr 241 do nr 267 w obr. B-17 oraz na działkę drogową o nr 268 w obr. B-17 wraz ze zgodą na zmianę przeznaczenia tego terenu z rolnego na budowlany tj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;*

2. *wydanych już na działkach od nr 241 do nr 268 w obr. B-17 decyzji o pozwolenie na budowę i decyzji o warunkach zabudowy;*

3. aktualnej klasyfikacji gruntów działek o nr 241 do 268 w rejestrze gruntów, gdyż niektóre z nich uzyskały już klasyfikację jako grunty zabudowane i zurbanizowane, oznaczone symbolami: B, Bz, dr, a więc nie są już to grunty rolne;

4. istniejącej zabudowy oraz istniejącego uzbrojenia terenu, tzn. istnienia na każdej z działek od nr 241 do 267 przyłącza energii elektrycznej i sieci energii elektrycznej, a na niektórych z nich studni głębinowych, szamb itp.

W związku z powyższym proszę o przeznaczenie terenu obejmującego działki od nr 241 do 268 w obr. B-17 w ww. przygotowywanym planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej (w wyłożonym planie jest to jednostka urbanistyczna oznaczona symbolem 4R). Wnoszę o uaktualnienie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi w zakresie przeznaczenia działek. Plan musi/powinien być zgodny z tym Studium, a ono jest nieaktualne, nie odzwierciedla stanu faktycznego, w związku z tym plan zrobiony na jego podstawie będzie wadliwy.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią podstawę do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy określone są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną 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.

W obowiązującym Studium większość obszaru objętego projektem planu miejscowego, w tym przedmiotowe działki, wskazana została jako „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”, oznaczone symbolem „O”. Zgodnie z ustaleniami Studium, wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, przedmiotowe działki zostały przeznaczone w projekcie planu miejscowego pod tereny rolnicze, oznaczone symbolem R. Tereny rolnicze nie są przewidziane dla rozwoju zabudowy, a działania w ich obrębie zostały ograniczone wyłącznie do możliwości funkcjonowania obiektów istniejących. Projekt planu ustala dla istniejącej na tych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej katalog możliwych działań budowlanych, tj. określa maksymalną powierzchnię zabudowy oraz wysokość istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów inwentarskich, gospodarczych i garaży. Przy czym, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 22 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 których mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.

Ograniczenie rozwoju zabudowy na obszarze objętym projektem planu ma na celu zachowanie i ochronę otwartego krajobrazu Miasta oraz istniejących elementów systemu przyrodniczego. Obszar położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego i użytku ekologicznego „Łąki na Modrzewiu”.

Uwaga w zakresie uaktualnienia obowiązującego Studium nie może zostać uwzględniona ze względów formalnych, gdyż nie odnosi się do treści planu miejscowego. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*Uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu (...)*”.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Marcin Gołaszewski

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XLIX/1507/21
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 20 października 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Okólnej, Żółwiowej i Serwituty oraz północnej granicy miasta Łodzi, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

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

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

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

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

Niniejszy załącznik nie zawiera obciążeń Miasta z tytułu odszkodowań w trybie art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Marcin Gołaszewski

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr XLIX/1507/21
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