

**ZARZĄDZENIE Nr 8348 /VIII/21
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 17 września 2021 r.**

w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Okólnej, Józefa Sawickiego, Jana Gadomskiego i Moskule oraz północnej granicy miasta Łodzi.

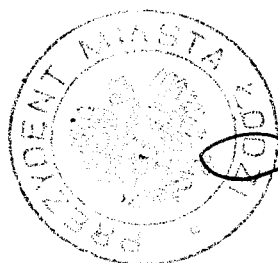
Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922), w wykonaniu uchwały Nr LXXII/1930/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Okólnej, Józefa Sawickiego, Jana Gadomskiego i Moskule oraz północnej granicy miasta Łodzi

zarządzam, co następuje:

§ 1. Rozpatruję uwagi złożone do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Okólnej, Józefa Sawickiego, Jana Gadomskiego i Moskule oraz północnej granicy miasta Łodzi, zgodnie z rozstrzygnięciem, stanowiącym załącznik do zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierzam Dyrektorowi Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.



PREZYDENT MIASTA

Hanna Zdanowska
Hanna ZDANOWSKA

Załącznik
do zarządzenia Nr 8348 /VIII/21
Prezydenta Miasta Łodzi
z dnia 17 września 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Okólnej, Józefa Sawickiego, Jana Gadomskiego i Moskule oraz północnej granicy miasta Łodzi.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Okólnej, Józefa Sawickiego, Jana Gadomskiego i Moskule oraz północnej granicy miasta Łodzi został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 6 maja 2021 r. do 31 maja 2021 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 14 czerwca 2021 r. wpłynęły 53 uwagi. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji.

Uwaga nr 1

- wpłynęła dnia 25 maja 2021 r.,
- złożona przez ██████████
- dotyczy działki nr 137/1, w obrębie B-58, położonej w Łodzi przy ul. Okólnej 77 a,
- 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 1KDL – poszerzenie ul. Okólnej.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytując: „*Proszę o zmianę zapisów w zakresie przeznaczenia terenu dla obszaru R2 i dopisanie w § 18 pkt. 3 podpunkty 4) o treści: 4) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania zabudowy gospodarczej na funkcję mieszkalną lub usługową.*”

Składający uwagę uzasadnia, cytując: „*Na działce nr 137/1 znajdują się: budynek mieszkalny oraz budynek gospodarczy i garaż. Prowadzę działalność usługową i budynek gospodarczy chcę przekształcić na biuro firmy. Brak takiego zapisu w planie miejscowym uniemożliwi mi dokonanie zmiany sposobu użytkowania budynku gospodarczego a tym samym pozbawi mnie możliwości prowadzenia działalności gospodarczej. Zwracam uwagę, że działalność biurowa w istniejącym budynku gospodarczym nie ma żadnego wpływu na przestrzeń kreowaną przez tworzony plan i nie ma negatywnego oddziaływania na środowisko. Brak takiego zapisu jest czysto teoretycznym podejściem do problemu planowania przestrzennego. Brak takiego zapisu stanowi nierówne traktowanie obywateli posiadających już wybudowane obiekty na działkach budowlanych. Realia gospodarcze powodują, że wiele obiektów w trakcie ich użytkowania zmienia swoje funkcje bez szkody dla środowiska, przestrzeni i otoczenia.*”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił 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.

Zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784) w budynku mieszkalnym jednorodzinny jest możliwość wydzielenia lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku w celu prowadzenia działalności gospodarczej.

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 bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego, częściowo w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i częściowo w granicach jego otuliny, a w jego południowej części znajduje się dolina ciek z Imielnika, objęta ochroną w postaci Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Sucha dolina w Moskulach”.

Uwaga nr 2

- wpłynęła dnia 26 maja 2021 r.,
- złożona przez ██████████
- dotyczy działki nr 55/1, w obrębie B-58, położonej w Łodzi przy ul. Gadomskiego 6,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się częściowo w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem 1MN i częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 1R.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytując: „*Wnioskuje o poszerzenie strefy zabudowy od 150 do 200 m od ul. Gadowskiego. W przyszłości planuję budowę domu mieszkalnego dla dzieci.*”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił 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 ulicy Moskule znalazła się w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „*Tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych*”, oznaczonej symbolem „PM”. Zgodnie z ustaleniami Studium, przedmiotowa działka została przeznaczona w projekcie planu miejscowego, w części, w jakiej przylega do ul. Moskule i stanowi użytek budowlany - 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 bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego, częściowo w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i częściowo w granicach

jego otuliny, a w jego południowej części znajduje się dolina ciekę z Imielnika, objęta ochroną w postaci Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Sucha dolina w Moskulach”.

Uwaga nr 3

- wpłynęła dnia 2 czerwca 2021 r.,
- złożona przez ██████████
- dotyczy działki nr 10/1, w obrębie B-58, położonej w Łodzi przy ul. Żółwiowej,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 1R.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytując: „*Przedmiot uwagi, przekształcenie działek nr 10/1 zgodnie z zaproponowanym przez Państwa planem zagospodarowania przestrzennego nr 222, w rażący sposób obniży wartość przedmiotowej działki, na której w 2022 roku chciałem budować wraz z moją partnerką dom wielkości 95 metrów oraz chciałbym aby wychowały się na niej moje dzieci. Zmiana ustaleń projektu planu w zakresie przeznaczenia terenów aktywnych przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo na tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicznych. To tereny idealne dla budownictwa jednorodzinnego z dala od miejskiego zgiełku, a jednocześnie dość blisko centrum Łodzi. Nadmieniam, iż Łódź jest miastem rozwijającym się, a proponowane przekształcenie obrębu B-58 na tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, spowoduje, iż przedmiotowa działka stanie się bezwartościowa, a jej cenę będzie można porównać do cen ziemi rolnych na obszarach wiejskich. Jest to rażąco niesprawiedliwe potraktowanie działki 10/1 znajdujących się w obrębie B-58. Z uwagi na bliskie sąsiedztwo zabudowy jednorodzinnej (sąsiednie działki są zabudowane budynkami mieszkalnymi) wnioskuję o zakwalifikowanie mojej działki na tereny zabudowy jednorodzinnej. Przedmiotową działkę dostałem od mojej mamy, abym mógł zrealizować swój cel tzn. budowa wymarzonego domu, natomiast planowany plan zagospodarowania przestrzennego odbierze mi w zupełności możliwość zrealizowania w/w inwestycji. Ponadto, działka na której chciałbym budować dom, w dużej swej części i tak porośnięta drzewami, co wpisywało by się w planowany MPZP. Sąsiedztwo budynków bardziej kwalifikuje tę działkę jako mieszkaniowo jednorodzinna. Proszę o pozytywne rozpatrzenie uwag.*”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił 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 bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego, częściowo w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i częściowo w granicach jego otuliny, a w jego południowej części znajduje się dolina cieków z Imielnika, objęta ochroną w postaci Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Sucha dolina w Moskulach”.

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 zgodnie 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.

Uwagi o numerach od 4 do 6 posiadają ten sam zakres merytoryczny i zostały rozpatrzone wspólnie.

- wpłynęły dnia 10 czerwca 2021 r.,
- złożone przez:
 - uwaga nr 4 - ██████████ - dotyczy działki nr 66/3, w obrębie B-58, położonej w Łodzi przy ul. Moskule oraz działek nr 123/3 i 126/4, w obrębie B-58, położonych w Łodzi przy ul. Józefa Sawickiego,
 - uwaga nr 5 - ██████████ - dotyczy działki nr 66/3, w obrębie B-58, położonej w Łodzi przy ul. Moskule oraz działek nr 123/3 i 126/4, w obrębie B-58, położonych w Łodzi przy ul. Józefa Sawickiego,
 - uwaga nr 6 - ██████████ - dotyczy działek nr 123/3 i 126/4, w obrębie B-58, położonych w Łodzi przy ul. Józefa Sawickiego,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu:
 - działka nr 66/3, obręb B-58, znajduje się częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 1R i częściowo w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem 1MN,

- działki nr 123/3 i 126/4, obręb B-58, znajdują się częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 2R i częściowo w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem 3MN.

Treść uwag:

Składający uwagi wnoszą o, cytując:

„1. *Zmianę projektowanych, nieprzekraczalnej linii zabudowy, oraz linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu przebiegających przez w/w nieruchomości w miejsce, które nie będzie blokować możliwości budowy i osiedlenia na ich terenie np. równoległe do południowej granicy działki 123/4, która już jest zabudowana. Na wszystkie działki wydano decyzję o warunkach zabudowy, które nie zostały uwzględnione w projekcie planu i przestaną obowiązywać po jego wprowadzeniu, niemożliwy również będzie ich podział w celu wydzielenia współwłasności, jest to oznaką pominięcia praw i interesu właścicieli nieruchomości i ich rodzin.*

2. *Nie do przyjęcia jest również proponowane przekształcenie ulicy J. Sawickiego w ścieżkę pieszo-rowerową. Ograniczy to w znacznym stopniu nasz dostęp do działek położonych wzdłuż tej ulicy, poza tym ulica J. Sawickiego jest ulicą dojazdową do istniejących przy niej posesji.*

Stan zaawansowania prac przy Przystąpieniu nr. 222 nabrał tępa w czasie panującej pandemii covid 19 przy ograniczonym dostępie zainteresowanych osób do UMŁ i informacji. Projekt planu jest jednostronny i całkowicie ignoruje interesy mieszkańców rejonu, a wręcz naraża nas na straty poprzez obniżenie wartości nieruchomości jak i braku możliwości osiedlenia się naszych dzieci po przyjęciu planu w takim kształcie. W 2012 roku na podstawie decyzji Nr. 81/2012 zobowiązana zostałam do wniesienia opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego jej podziałem, w tym przypadku planowany projekt MPZP ogranicza moje prawa do własności, decydowania o niej, oraz znacząco obniża jej wartość, domagam się więc wprowadzenia zmian o które wnoszę lub wykupienia moich nieruchomości w celu nie narażania mnie przez Władze Miasta na opisane ograniczenia i straty związane z przyjęciem projektu MPZP z niewprowadzonymi zmianami, o które wnoszę.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie:

Ad. 1. 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 ulicy Moskule znalazła się w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „Tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych”, oznaczonej symbolem „PM”. Zgodnie z ustaleniami Studium, przedmiotowe działki zostały przeznaczone w projekcie planu miejscowego, w części, która znajduje się w pobliżu ul. Moskule pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, 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 bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego, częściowo w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i częściowo w granicach jego otuliny, a w jego południowej części znajduje się dolina cieków z Imielnika, objęta ochroną w postaci Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Sucha dolina w Moskulach”.

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 zgodnie 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.

Ad. 2. Proponowany w projekcie planu przebieg ścieżek pieszo-rowerowych jest oznaczeniem informacyjnym na rysunku planu. Projekt planu nie przewiduje ograniczeń w korzystaniu z ul. Józefa Sawickiego w sposób dotychczasowy, ani w dostępie do istniejących nieruchomości.

Odnosnie zarzutu ograniczonego dostępu do Urzędu Miasta Łodzi w czasie panującej pandemii Covid-19, należy wyjaśnić, iż jednostką odpowiedzialną za sporządzenie dokumentu projektu planu miejscowego jest Miejska Pracownia Urbanistyczna w Łodzi, która prowadziła procedurę sporządzania projektów planów w sposób ciągły i jawny oraz na bieżąco aktualizowała stan zaawansowania prac nad sporządzanym dokumentem, m. in. zamieszczając informacje i dokumenty na stronie internetowej www.mpu.lodz.pl.

Uwaga nr 7

- wpłynęła dnia 10 czerwca 2021 r.,
- złożona przez ██████████
- dotyczy działki nr 141/1, w obrębie B-58, położonej w Łodzi przy ul. Moskule,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się częściowo w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym

symbolem 5MN, częściowo w terenie obsługi komunikacji, oznaczonym symbolem 2KS, częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 2R i częściowo w terenie drogi publicznej, oznaczonej symbolem 1KDD – poszerzenie ul. Moskule.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytuję:

„1. Wnoszę o skompensowanie strat moich terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową poprzez przyznanie równoważnej powierzchni na terenach przeznaczonych na funkcję rolniczą, bowiem część moich terenów pod zabudowę mieszkaniową została przeznaczona pod budowę zajezdni autobusowej (2 KS).

2. Proszę o możliwość podziału terenu na działki o powierzchni 1.000 m², a nie jak wskazuje projekt planu 1.500 m² z uwagi na zniekształcenie powierzchni do podziału z uwzględnieniem terenu pod budowę zajezdni (2KS).

3. Wnoszę o wprowadzenie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przepisu dotyczącego możliwości budowy szczelnych, z atestem szczelności zbiorników bezodpływowych na ścieki bytowe do czasu wybudowania gminnej kanalizacji sanitarnej.

4. Wnoszę o wprowadzenie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przepisu dotyczącego możliwości gospodarowania wodami opadowymi na własnym terenie z zachowaniem praw osób trzecich poprzez ich retencjonowanie i wprowadzenie do gruntu przez retencję wgłębną celem ochrony zasobów wód podziemnych.

W razie nieuwzględnienia uwag nr 1 i 2, wnoszę o rozpatrzenie poniższych uwag nr 5 i 6.

5. Wnoszę o zmianę projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w ten sposób, że w miejsce dotychczas projektowanej zajezdni autobusowej na działce nr 141/1 (2KS) ulokować wyłącznie przystanek autobusowy bez zatoki autobusowej.

Uzasadniając powyższą uwagę wskazuję, iż proponowane ulokowanie zajezdni autobusowej na działce nr 141/1 (2KS) stanowi pokrzywdzenie moich praw właścicielskich do tego terenu oraz nie zachowuje ciągłości kontynuacji funkcji, jako zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ulicy Moskule - przewidzianej w obecnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Jednocześnie ulokowania zajezdni autobusowej (2KS) na działce nr 141/1 nie zapewnia w możliwie największym stopniu zaspokojenia potrzeb Osiedla, które zamieszkuje, gdyż nie gwarantuje możliwości transportu małych dzieci do najbliższej położonej Szkoły Podstawowej im. 24 Lutego 1863 Roku w miejscowości Dobra. Należy bowiem wskazać, iż w miejscowości Dobra-Nowiny w Gminie Stryków znajduje się krańcówka autobusu szkolnego zawożące dzieci do ww. szkoły podstawowej. Odległość między proponowaną zajezdnią (2KS), a ww. krańcówką autobusu szkolnego wynosi 850 m. Odległość prawie kilometra do przebycia piechotą celem dotarcia do przystanku autobusu szkolnego jest dla dzieci znaczna. Należałoby zatem we współpracy z Gminą Stryków, skorzystać z powierzchni działki położonej w miejscowości Dobra-Nowiny, która już jest wykorzystywana do celów transportu publicznego, celem stworzenia tam zajezdni autobusowej. Tym bardziej, iż krańcówka ww. autobusu szkolnego pozwala w swobodniejszy sposób na wykonywanie manewru zawracania autobusu miejskiego aniżeli zajezdnia autobusowa proponowana w projekcie (2KS).

6. Wnoszę również o to, żeby dla obszaru oznaczonego w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jako 4MN i 5MN można było dokonywać podziału nieruchomości na działki o wymiarze niemniejszym niż 1.000 m². Uzasadniając niniejszą uwagę wskazuję, iż na mój wniosek prowadzone jest postępowanie przed Prezydentem Miasta Łodzi - Łódzkim Ośrodkiem Geodezji w sprawie podziału działki nr 141/1 obręb B-58. W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ww. postępowanie zostało zawieszona (postanowienie z dnia 27.05.2021 r. nr ZDG.G.4124.171.2021.2).

W ww. postępowaniu złożyłam załącznik do wniosku o podział nieruchomości w postaci wstępnego projektu podziału nieruchomości. Załącznik ten przewiduje podział nieruchomości na działki o wymiarze mniejszym aniżeli proponowane 1.500 m² w wyłożonym do publicznego wglądu projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w postaci proponowanej w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie spowoduje zatem nieuwzględnienie złożonego przeze mnie wniosku o podział działki nr 141/1.

Ponadto podnoszę zarzut nierównego traktowania mieszkańców ulicy Moskule obszaru 4MN i 5MN względem mieszkańców tej samej ulicy z obszaru 1 MN i 3 MN w zakresie możliwości podziału nieruchomości na mniejsze działki. W obszarze 1 MN i 3 MN dopuszczalne jest bowiem dzielenie nieruchomości na działki o wymiarze niemniejszym niż 1.000 m². Wobec powyższego, wnoszę o zmianę dopuszczalnego wymiaru działki po podziale również dla obszaru 4MN i 5MN i ujednoczenie wymiaru podzielonych działek dla mieszkańców całej ulicy Moskule.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad. 1. Teren oznaczony w projekcie planu miejscowego symbolem 2KS przeznaczony jest pod teren obsługi komunikacji – pętlę autobusową, 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. Realizacja roszczeń może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej.

Należy jednak zaznaczyć, że nie jest możliwe zrekompensowanie terenu przeznaczonego w projekcie planu na pętlę autobusową 2KS w granicach wyznaczonych w projekcie terenów rolniczych R, ze względu na to, iż byłoby to niezgodne z obowiązującym studium. Tereny zabudowy mieszkaniowej 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”.

Ad. 2. Ustalona w projekcie planu miejscowego minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych zróżnicowana w stosunku do różnych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynika z analizy wielkości istniejących obecnie działek w poszczególnych terenach oraz wielkości terenów przewidzianych w projekcie planu do zabudowy. Analiza wskazała, iż w zachodniej części osiedla działki są węższe i mniejsze, natomiast w części wschodniej – szersze, co daje możliwość uzyskania działek o większej

powierzchni. Wyznaczając w projekcie planu minimalną wielkość działek kierowano się przede wszystkim cechami środowiskowymi obszaru, który wyróżnia się na tle miasta walorami przyrodniczo-krajobrazowymi i koniecznością ich ochrony.

Ad. 3 i 4. Projekt planu miejscowego nie ogranicza możliwości budowy zbiorników bezodpływowych na ścieki bytowe do czasu wybudowania gminnej kanalizacji sanitarnej, ani możliwości gospodarowania wodami opadowymi. Zasady uzbrojenia działek budowlanych, również w przypadku braku sieci infrastruktury technicznej określają przepisy z zakresu budownictwa, poprzez dopuszczenie budowy zbiorników bezodpływowych na ścieki bytowe lub przydomowej oczyszczalni ścieków, natomiast kwestie sposobu gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi reguluje ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 624, 784 i 1564) oraz przepisy z zakresu budownictwa.

Ad. 5. Wyznaczony w projekcie planu miejscowego teren obsługi komunikacji, oznaczony symbolem 2KS ma na celu lokalizację pętli autobusowej, która jest konieczna dla zapewnienia obsługi miejską komunikacją publiczną osiedla położonego z dala od śródmieścia. Miejsce lokalizacji terenu 2KS wynika z konieczności budowy pętli jak najbliższej granicy miasta, tak aby linia autobusowa służyła jak największej ilości mieszkańców ul. Moskule. Potrzeba budowy infrastruktury komunikacji publicznej na ul. Moskule została wyrażona we wniosku Zarządu Dróg i Transportu w Łodzi pismem znak: ZDiT-UI.505.5.2020 ZDiT-UI.505.6.2020 z dnia 18 lutego 2020 r. poprzez wskazanie potrzeby wyznaczenia miejsca na pętle autobusowe przy granicy miasta na ul. Żółwiowej oraz ul. Moskule, wynikającej z licznych wniosków mieszkańców dotyczących uruchomienia komunikacji miejskiej autobusowej po ul. Żółwiowej, Moskule oraz Okólnej na odcinku od ul. Żółwiowej do ul. Strykowskiej. Następnie projekt planu został pozytywnie uzgodniony przez Zarząd Dróg i Transportu w Łodzi pismem znak: ZDiT-UI.505.5.1.2020 z dnia 20 stycznia 2021 r.

Należy również zaznaczyć, że wyznaczenie w projekcie planu miejscowego terenu obsługi komunikacji 2KS w granicach wyznaczonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi jednostki funkcjonalno-przestrzennej „Tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych”, oznaczonej symbolem „PM”, nie jest sprzeczne z zapisami Studium. Studium dopuszcza uzupełnianie wiodących funkcji określonych w kartach przeznaczeń dla każdej z jednostek o funkcje dodatkowe, związane m. in. z obsługą komunikacyjną i uzbrojeniem w infrastrukturę techniczną, a ich lokalizacja zostaje uszczegółowiona w planie miejscowym.

Ad. 6. Odnośnie pkt 6 uwagi wyjaśnienie zostało zawarte w pkt 2. Ponadto odnosząc się do informacji o zawieszeniu postępowania w sprawie podziału działki nr 141/1, obręb B-58, spowodowanego wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu, zgodnie z art. 94 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 oraz z 2021 r. poz. 11, 234 i 815) ma ono na celu umożliwienie dokończenia rozpoczętej procedury sporządzania planu miejscowego i dokonania podziału na podstawie planu obowiązującego.

Odnośnie zarzutu „nierównego traktowania mieszkańców ulicy Moskule obszaru 4MN i 5MN względem mieszkańców tej samej ulicy z obszaru 1 MN i 3 MN w zakresie możliwości podziału nieruchomości na mniejsze działki”, należy wyjaśnić, iż kierowano się dobrem ogólnym, jakim jest ochrona środowiska przyrodniczego, na które decydujący wpływ ma intensywność zabudowy, która z kolei w dużej mierze zależy od wielkości dopuszczonych nowych działek budowlanych.

Uwaga nr 8

- wpłynęła dnia 10 czerwca 2021 r.,
- złożona przez ██████████

- dotyczy działki nr 103/1, w obrębie B-58, położonej w Łodzi przy ul. Moskule 85,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 2R.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytując:

„Wraz z żoną, w maju 2019 roku dokonaliśmy zakupu ww. działki w celu rozpoczęcia budowy domu. Działka jest działką budowlaną, zabudowaną starym, niewielkim domem z lat 60tych, nie nadającym się do stałego całorocznego zamieszkania. W chwili obecnej posiadamy jedynie mieszkanie na Retkini o powierzchni 18,5m2, gdzie wraz z 3letnią córką jest nam naprawdę ciężko. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nr przystąpienia 222, może skutkować uniemożliwieniem realizacji marzenia życia i pozbawieniem nas środków jakie zaoszczędziliśmy i zainwestowaliśmy w zakup ww. działki, w celu spełniania naszych życiowych planów. Niniejszym, wobec obwieszczenia Prezydent Miasta Łodzi o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ulic Okólnej, Sawickiego, Gadomskiego, Moskule oraz północnej granicy miasta Łodzi, wnoszę o:

- *zmniejszenia strefy kontrolowanej od gazociągu - według zaleceń ministerstwa gospodarki strefa ta powinna wynosić dla istniejącego gazociągu 16 metrów, a nie 40 metrów jak w projekcie - zgodnie z rozporządzeniem MG z dnia 26 kwietnia 2013 r., oraz opinią biegłego, w której jestem posiadaniem;*
- *ustalenie okresu użytkowania istniejącego gazociągu - według moich ustaleń okres użytkowania wspomnianego gazociągu kończy się w ciągu 3 lat - autor projektu nie ustalił czy w najbliższym czasie nie nastąpi wyłączenie gazociągu;*
- *ustalenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dotyczącej kilku działek, jakie są obecnie zabudowane zabudową mieszkaniową jednorodziną w pasie między gazociągiem, a linią wysokiego napięcia na ul. Moskule - nie zrozumiałe jest dla nas wyłączenie tego terenu z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pomimo już istniejących domów; cała ulica Moskule jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, z wyłączeniem tych kilkuset metrów bez jakiegokolwiek uzasadnienia w projekcie takiej decyzji.*

Uzasadnienie:

Działkę wspomnianą powyżej, kupiłem wraz z żoną w maju 2019 r. w celu realizacji inwestycji, tj. wybudowania wybranego przez nas projektu domu. Wybór projektu był bezpośrednio podyktowany charakterem oraz położeniem działki. Otrzymałem zgodę na warunki zabudowy (dokładnie pod wybrany przez nas projekt), wydaną przez Prezydent Miasta Łodzi 17-07-2019 r., decyzja nr DAR-UA-VIII. 1152.2019. W międzyczasie nie powstały jakiegokolwiek przesłanki dotyczące zmiany charakteru zagospodarowania terenu na jakim znajduje się nasza działka. W międzyczasie na ulicy Moskule powstało kilka nowych domów. Inwestycja naszych całych oszczędności w zakup, a następnie przygotowanie do rozpoczęcia budowy, oraz posiadanie na zakupioną działkę kredytu hipotecznego, powoduje, że ustalenie MPZP dotyczące tego terenu, stawia mnie i moją rodzinę w bardzo krytycznej sytuacji. Poczyniłem inwestycje w przygotowaniu działki pod budowę domu. Podpisałem również umowę na podłączenie przyłącza gazowego z terminem wykonania do stycznia 2022 roku. Niniejszym proszę o pozytywne zaopiniowanie moich uwag.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił 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 bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego, częściowo w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i częściowo w granicach jego otuliny, a w jego południowej części znajduje się dolina cieką z Imielnika, objęta ochroną w postaci Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Sucha dolina w Moskulach”.

Jednocześnie przedmiotowa działka prawie w całości znajduje się w strefie kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy 300 mm, w której, zgodnie z § 10 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. poz. 640) „(...) nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania.” Szerokość strefy kontrolowanej od gazociągu wynosząca 40 m (po 20 m od osi przewodu) została ustalona zgodnie z w/w rozporządzeniem. Zarządca gazociągu, tj. Polska

Spółka Gazownictwa sp. z o. o. nie podał dla przedmiotowego gazociągu innych warunków, niż określone w ww. rozporządzeniu, a następnie potwierdził to opiniując pozytywnie projekt planu, a tym samym pozytywnie opiniując szerokość strefy kontrolowanej. Przebieg przez obszar objęty projektem planu gazociągu wysokiego ciśnienia oraz napowietrznej linii energetycznej wysokiego napięcia 220 kV, dla której w strefie ochronnej obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi wraz z w/w uwarunkowaniami spowodowały konieczność ograniczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę na tym odcinku ul. Moskule.

Odnosnie ustalenia w projekcie planu miejscowego okresu użytkowania gazociągu, nie jest materia planu miejscowego określanie okresu użytkowania żadnych obiektów budowlanych, wobec powyższego uwaga w tym zakresie jest bezpodstawna.

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 9

- wpłynęła dnia 11 czerwca 2021 r.,
- złożona przez ██████████
- dotyczy działek nr 136/30 i 136/29, w obrębie B-58, położonych w Łodzi przy ul. Moskule 1B i 1C,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działki znajdują się w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 2R.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytując:

„Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego oparty jest na zdezaktualizowanych mapach, które nie uwzględniają stanu rzeczywistego. Na działkach przylegających do działek 136/30 i 136/29 nie są uwidocznione naniesienia budynków, bądź przeciwnie, wykazywane są zbiorniki wodne, które nie istnieją. W tej części plan, który jest załącznikiem do projektu Uchwały, sugeruje że obszar ochronny obejmuje tereny, które są niezabudowane. Jest to sposób oczywisty niezgodny ze stanem faktycznym. Przy ulicy Moskule, jedyne działki niezabudowane - począwszy od ul. Okólnej - to działki nr 136/30 i 136/29, o łącznej powierzchni ok. 3500mkw. Dla działek tych zostały wydane przez Prezydenta Miasta prawomocne warunki zabudowy terenu z przeznaczeniem pod zabudowę jednorodzinną. Wyłącznie tych działek z terenów pod zabudowę mieszkaniową, uwzględniając wskazane wyżej okoliczności, jest zupełnie sztuczne i nieuzasadnione. W sytuacji kiedy z zabudowy mieszkaniowej wyłącza się pojedynczy obszar, z każdej strony otoczony działkami z zabudowaniami (także nieujawnionymi na mapie), projekt uchwały staje się bardziej uznaniowy niż merytoryczny. Przynajmniej w odniesieniu do opisanych działek. Wyłącznie tych działek z terenów pod zabudowę mieszkaniową jest w tym kontekście wysoce krzywdzące dla właściciela działek 136/30 i 136/29, ponieważ na zasadzie wyjątku uniemożliwia mu budowę i obniża wartość przedmiotowych działek. W oczywisty sposób może to rodzić roszczenia odszkodowawcze w myśl art. 36 i 37 Ustawy, o ile oczywiście projekt Uchwały zostanie w tej części utrzymany. Dodatkowo, należy także zauważyć, że obecny kształt Uchwały zupełnie niepotrzebnie, w jednostkowej sprawie, wzrusza prawomocne decyzje Prezydenta Miasta.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił 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, 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 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 bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego, częściowo w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i częściowo w granicach jego otuliny, a w jego południowej części znajduje się dolina cieków z Imielnika, objęta ochroną w postaci Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Sucha dolina w Moskulach”.

Odnosnie uwagi, iż projekt planu miejscowego został sporządzony na nieaktualnej mapie zasadniczej, należy zaznaczyć, iż zgodnie z rozporządzeniem 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, czyli m. in. mapa zasadnicza, wykorzystywane na potrzeby projektu planu miejscowego, powinny być aktualne na dzień

przystąpienia do sporządzania tego projektu, w tym przypadku na dzień 14 czerwca 2018 r. Zostało to zachowane, gdyż mapa została pozyskana z Łódzkiego Ośrodka Geodezji w dniu 5 lutego 2019 r. Może to skutkować nieaktualnością mapy w momencie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, ale nie ma wpływu na merytorykę projektu, który sporządzany jest w oparciu o inwentaryzację terenu, z wykorzystaniem szeregu innych dokumentów i materiałów, w tym Studium, które jak wskazano wyżej, przesądziły o wyznaczeniu zasięgu terenów przeznaczonych pod zabudowę. 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 11 czerwca 2021 r.,
- złożona przez: [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE]
- [REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE]
- dotyczy działki nr 11/3, w obrębie B-60, położonej w Łodzi przy ul. Strykowskiej 140,
- działka nr 11/3, obręb B-60, znajduje się poza granicami projektu planu miejscowego.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytując:

„Jako mieszkańcy działki wyżej wymienionej nieruchomości wnosimy o zmianę projektowanych, nieprzekraczalnych linii zabudowy, które nie będą blokować możliwości budowy na ich terenie. Jesteśmy mieszkańcami nieruchomości objętej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Łodzi położonej w rejonie ul. Józefa Sawickiego. - w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich. W uzasadnieniu do projektu uchwały podają Państwo, że jest to bardzo ważny obszar ekosystemu w którym niezbędne jest utrzymanie korytarzy ekologicznych w mieście, służących do okresowego prowadzenia wód opadowych. Tak naprawdę w obszarze naszej posiadłości nie występują żadne rzeki. Powyższe wyklucza jakiegokolwiek inne zagospodarowanie w tym zabudowę domów dla dzieci i stanowi de facto i de iure istotne ograniczenie w wykonywaniu prawa własności. Równocześnie przedmiotowe ograniczenie nie jest uzasadnione jakimkolwiek możliwym do zrealizowania interesom publicznym, ponieważ przedmiotowa działka w ogóle nie jest zalesiona i w przyszłości nie planujemy jej zalesiać. Niezrozumiałe dla nas jest powiększenie bez uzasadnienia obszaru Suchej Doliny od wcześniejszych planów. Projekt planu jest jednostronny i całkowicie ignoruje interesy mieszkańców rejonu, a wręcz naraża nas na straty. W naszej ocenie obecny projekt planu zagospodarowania przestrzennego przekreśla możliwość dysponowania własnością naszych rodziców. Rada Miejska bezprawnie dysponuje majątkiem rodziców przekazywanych z pokolenia na pokolenie. Jednocześnie podkreślamy, że wcześniejsze reagowania na postęp w planie był dodatkowo utrudnione poprzez sytuacje związane z pandemią Covid - 19. Niemożność kontaktu z urzędnikami ograniczał nam dostęp do informacji o gruntach. Konieczność nowelizacji będzie czynnikiem korupcyjnym, zniechęcającym inwestorów i hamującym rozwój „WSI”. Zabudowa wielorodzinna jako bardziej skoncentrowana wymaga mniejszych nakładów na rozwój infrastruktury drogowej, kanalizacyjnej, wodociągowej, gazowej itp. A przynosi większy dochód do budżetu miasta. Planowany projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego znacząco ogranicza nasze prawa do własności,

decydowania o niej oraz znacząco obniża jego wartość. Domagamy się wprowadzenia zmian, o które wnosimy na wstępie lub wykupienia naszych nieruchomości w celu nie narażania nas przez władze miasta na opisane ograniczenia i straty związane z przyjęciem projektu planu z nie wprowadzonymi zmianami. Ponadto, nadmieniam, że prognoza finansowa skutków uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego wskazały ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia, co oznacza że wydatki generowane przez ustalone zagospodarowanie przewyższają dochody. Bardzo prosimy o wnikliwe rozpatrzenie naszego wniosku.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Działka nr 11/3, obręb B-60, położona jest poza granicami obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Okólnej, Józefa Sawickiego, Jana Gadomskiego i Moskule 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 11

- wpłynęła dnia 11 czerwca 2021 r.,
- złożona przez [REDAKTED] i [REDAKTED]
- dotyczy działki nr 11/3, w obrębie B-60, położonej w Łodzi przy ul. Strykowskiej 140,
- działka nr 11/3, obręb B-60, znajduje się poza granicami projektu planu miejscowego.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytując:

„Jako właściciele działki wyżej wymienionej nieruchomości wnosimy o zmianę projektowanych, nieprzekraczalnych linii zabudowy, które nie będą blokować możliwości budowy na ich terenie. Jesteśmy właścicielami działki objętej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Łodzi położonej w rejonie ul. Józefa Sawickiego. - w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich. W uzasadnieniu do projektu uchwały podają Państwo, że jest to bardzo ważny obszar ekosystemu w którym niezbędne jest utrzymanie korytarzy ekologicznych w mieście, służących do okresowego prowadzenia wód opadowych. Tak naprawdę w obszarze naszej posiadłości nie występują żadne rzeki. Ponadto w/w plan wprowadzi dla nas jako właścicieli bardzo istotne ograniczenia w wykonywaniu prawa własności. Powyższe wyklucza jakiegokolwiek inne zagospodarowanie w tym zabudowę domów dla dzieci i stanowi de facto i de iure istotne ograniczenie w wykonywaniu prawa własności. Równocześnie przedmiotowe ograniczenie nie jest uzasadnione jakimkolwiek możliwym do zrealizowania interesom publicznym, ponieważ przedmiotowa działka w ogóle nie jest zalesiona i w przyszłości nie planujemy jej zalesiać. Niezrozumiałe dla nas jest powiększenie bez uzasadnienia obszaru Suchej Doliny od wcześniejszych planów. Projekt planu jest jednostronny i całkowicie ignoruje interesy mieszkańców rejonu, a wręcz naraża nas na straty. W naszej ocenie obecny projekt planu zagospodarowania przestrzennego przekreśla możliwość dysponowania naszą własnością. Rada Miejska bezprawnie dysponuje naszym majątkiem. Właściciel nieruchomości, którego interes prawny może być naruszony, powinien być zawiadomiony na piśmie o terminie wyłożenia projektu planu, a tego Państwo nie zrobili. Chcemy nadmienić, że zwracaliśmy się do MPU w Łodzi pismem z dnia 18.11.2008 rok, pismem z dnia 05.03.2010 rok i pismem z dnia 12.05.2014 rok, postulowaliśmy, aby naszą działkę można było podzielić na działki

budowlane z przeznaczeniem dla dzieci i wnuków. Jest to działka przylegająca do ul. Sawickiego. Na trzy działki posiadamy już warunki zabudowy. Jednocześnie podkreślamy, że wcześniejsze reagowania na postęp w planie był dodatkowo utrudnione poprzez sytuacje związane z pandemią Covid - 19. Niemożność kontaktu z urzędnikami ograniczał nam dostęp do informacji o gruntach. Konieczność nowelizacji będzie czynnikiem korupcyjnym, zniechęcającym inwestorów i hamującym rozwój „WSI”. Zabudowa wielorodzinna jako bardziej skoncentrowana wymaga mniejszych nakładów na rozwój infrastruktury drogowej, kanalizacyjnej, wodociągowej, gazowej itp. a przynosi większy dochód do budżetu miasta. Planowany projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego znacząco ogranicza nasze prawa do własności, decydowania o niej oraz znacząco obniża jego wartość. Domagamy się wprowadzenia zmian, o które wnosimy na wstępie lub wykupienia naszych nieruchomości w celu nie narażania nas przez władze miasta na opisane ograniczenia i straty związane z przyjęciem projektu planu z nie wprowadzonymi zmianami. Ponadto, nadmieniam, że prognoza finansowa skutków uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego wskazały ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia, co oznacza że wydatki generowane przez ustalone zagospodarowanie przewyższają dochody. Bardzo prosimy o wnikliwe rozpatrzenie naszego wniosku. W przypadku gdy nasz wniosek nie zostanie uwzględniony zamierzamy wejść na drogę sądową w celu domagania się swoich praw oraz rekompensaty za poniesione straty w ewidentnym obniżeniu wartości naszej działki.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Działka nr 11/3, obręb B-60, położona jest poza granicami obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Okólnej, Józefa Sawickiego, Jana Gadomskiego i Moskule 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 12

- wpłynęła dnia 11 czerwca 2021 r.,
- złożona przez [REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE]
- dotyczy działek nr 156/5 i 156/8, w obrębie B-60, położonych w Łodzi przy ul. Sawickiego 14,
- działki nr 156/5 i 156/8, obręb B-60, znajdują się poza granicami projektu planu miejscowego.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytując:

„Jako właściciele dz. 156/5 oraz budynku mieszkalnego znajdującego się na tej działce nie zgadzamy się z planowanym MPZP – nie zgadzamy się na ścieżkę rowerową, gdyż ograniczy ona dostęp do posesji, obniży wartość działki oraz korzystanie z drogi. Nie zgadzamy się również na przekształcenie terenu w obrębie nowej działki na teren rolny – co uniemożliwi to jakąkolwiek rozbudowę. Projekt ten całkowicie ignoruje potrzeby i zdanie mieszkańców ulicy Sawickiego. Jako właściciele nie możemy decydować o naszej własności. Ponadto, w dniu 17.05.2021 zakupiliśmy działkę 156/8, na której w niedalekiej przyszłości planujemy budowę domu dla naszych rodziców w podeszłym wieku. Projekt ten uniemożliwi jakiegokolwiek przedsięwzięcie. Bardzo prosimy o wnikliwe rozpatrzenie naszego wniosku. W przypadku, gdy

nasz wniosek nie zostanie uwzględniony zamierzamy wejść na ścieżkę sądową w celu domagania się swoich praw oraz ustalenia rekompensaty.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Działki nr 156/5 i 156/8, obręb B-60, położone są poza granicami obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Okólnej, Józefa Sawickiego, Jana Gadomskiego i Moskule 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 13

- wpłynęła dnia 11 czerwca 2021 r.,
- złożona przez [REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE]
- dotyczy działek nr 129/5 i 129/6, w obrębie B-58, położonych w Łodzi przy ul. Moskule,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu:
 - działka nr 129/5, obręb B-58, znajduje się częściowo w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem 3MN i częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 2R,
 - działka nr 129/6, obręb B-58, znajduje się częściowo w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem 3MN, częściowo w terenie usług sportu i rekreacji, oznaczonym symbolem 1US oraz częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 2R.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytując:

„Jako właściciele ww. nieruchomości wnosimy o zmianę projektowanych nieprzekraczalnych linii zabudowy. Działki te są własnością mojej rodziny od wielu pokoleń, a plan, który ma zostać uchwalony ogranicza nasze prawo do decydowania o naszej nieruchomości. Wraz z żoną oddzieliliśmy działkę, która jest drogą prowadzącą w głąb naszej działki. Mieliśmy w planie rozbudowę tych działek. Chcieliśmy tam postawić domy. Obecny plan nam to uniemożliwia, a wręcz ogranicza nam możliwość realizacji planów. Obecny projekt w ogóle nie zakłada opinii mieszkańców oraz użytkowników tych terenów. Nie mieliśmy możliwości wypowiedzenia się nt. użytkowania tych terenów. Obecny plan zdecydowanie obniża wartość moich nieruchomości i zamierzam dociekać rekompensaty za straty, jakie poniosę.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił 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 ulicy Moskule znalazła się w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „Tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych”, oznaczonej symbolem „PM”. Zgodnie z ustaleniami Studium, przedmiotowe działki zostały przeznaczone w projekcie planu miejscowego, w części, w jakiej przylegają do ul. Moskule - pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczoną symbolem MN oraz na fragmencie jaki sąsiaduje z istniejącym placem zabaw dla dzieci – na jego powiększenie (teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem 1US), 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.

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 bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego, częściowo w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i częściowo w granicach jego otuliny, a w jego południowej części znajduje się dolina ciekłu z Imielnika, objęta ochroną w postaci Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Sucha dolina w Moskulach”.

Uwaga nr 14

- wpłynęła dnia 11 czerwca 2021 r.,
- złożona przez [REDAKTURA] [REDAKTURA] [REDAKTURA]
i [REDAKTURA]
- dotyczy działek nr 156/7 i 156/8, w obrębie B-60, położonych w Łodzi przy ul. Sawickiego,
- działki nr 156/7 i 156/8, obręb B-60, znajdują się poza granicami projektu planu miejscowego.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytując:

„Jako współwłaściciele oraz właściciele wyżej wymienionych nieruchomości wnosimy o zmianę projektowanych, nieprzekraczalnej linii zabudowy, oraz linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu przebiegających przez w/w nieruchomości w miejsce, które nie będzie blokować możliwości budowy na ich terenie. Na wszystkie działki wystąpiono o decyzje o warunkach zabudowy, które w obecnej sytuacji nie zostaną wydane, niemożliwy również będzie ich podział w celu wydzielenia współwłasności, jest to oznaką pominięcia planów właścicieli nieruchomości i ich rodzin. Projekt planu jest jednostronny i całkowicie ignoruje

interesy mieszkańców rejonu, a wręcz naraża nas na straty poprzez obniżenie wartości nieruchomości jak i braku możliwości osiedlenia się naszych dzieci lub nas samych po przyjęciu planu w takim kształcie. Dodatkowym utrudnieniem jest planowane utworzenie na ul. Sawickiego drogi rowerowej, która utrudni nam oraz pozostałym właścicielom dostęp do działki, nie będziemy mieli możliwości poruszania się ciężkim sprzętem w celu ewentualnej uprawy naszej ziemi. Dodatkowo utrudni to funkcjonowanie mieszkańcom ulicy Sawickiego poprzez ograniczenie ruchu do tej ulicy. Chcieliśmy podkreślić, że możliwość dokonania jakichkolwiek działań na naszych terenach jest bardzo mocno ograniczona poprzez decyzję miasta- z jednej strony sucha dolina, z drugiej niekorzystny plan zagospodarowania terenu, co uniemożliwia nam decydowaniu o gruntach, które są naszą własnością od wielu pokoleń. Nie rozumiemy jakim prawem, my jako właściciele nie możemy decydować o naszej własności i jesteśmy aż tak mocno ograniczani przez Władzę Miasta. Jednocześnie podkreślamy, że wcześniejsze reagowanie na postępy w planie były dodatkowo utrudnione poprzez sytuacje związane z pandemią Covid-19. Niemożność kontaktu z urzędnikami ograniczał nam dostęp do informacji o gruntach. Planowany projekt MPZP ogranicza nasze prawa do własności, decydowania o niej, oraz znacząco obniża jej wartość, domagamy się więc wprowadzenia zmian, o które wnosimy lub wykupienia naszych nieruchomości w celu nie narażania nas przez Władze Miasta na opisane ograniczenia i straty związane z przyjęciem projektu planu z nie wprowadzonymi zmianami, o które wnosimy. Bardzo prosimy o wnikliwe rozpatrzenie naszego wniosku. W przypadku, gdy nasz wniosek nie zostanie uwzględniony zamierzamy wejście na ścieżkę sądową w celu domagania się swoich praw oraz ustalenia rekompensaty.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Działki nr 156/7 i 156/8, obręb B-60, położone są poza granicami obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Okólnej, Józefa Sawickiego, Jana Gadomskiego i Moskule 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 15

- wpłynęła dnia 11 czerwca 2021 r.,
- złożona przez [REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE]
- dotyczy działek nr 156/3 i 156/7, w obrębie B-60, położonych w Łodzi przy ul. Sawickiego 12,
- działki nr 156/3 i 156/7, obręb B-60, znajdują się poza granicami projektu planu miejscowego.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytując:

„Jako właściciele wyżej wymienionych nieruchomości wnosimy o zmianę projektowanych, nieprzekraczalnych linii zabudowy, oraz linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu które nie będą blokować możliwości budowy na ich terenie. Nie zgadzamy się z planowanym projektem MPZP. W/w plan wprowadzi dla nas jako właściciele bardzo istotne ograniczenia w wykonywaniu prawa własności. Powyższe wyklucza jakiegokolwiek inne zagospodarowanie w tym zabudowę domu dla dziecka. Jednocześnie przedmiotowe ograniczenie nie jest uzasadnione jakimkolwiek możliwym do zrealizowania interesom publicznym, ponieważ nasze działki nie są zalesione i nie zamierzamy ich zalesiać. Projekt planu jest jednostronny

i całkowicie ignoruje interesy i zdanie mieszkańców ulicy, a wręcz naraża nas na straty. Właściciel nieruchomości, którego interes prawny może być naruszony, powinien być zawiadomiony na piśmie o terminie wyłożenia projektu planu, a tego Państwo nie zrobili. Na działce 156/3 oraz 156/7 którą zakupiliśmy dwa miesiące temu chcę nam Państwo ograniczyć prawa naszej własności. Nie rozumiacie dla Nas jest to, że wzdłuż linii zabudowy domów Państwo mogą nam odmówić wydania pozwolenia na budowę, obniży nam to wartość naszych działek, a już wystąpiliśmy o wydanie warunków zabudowy. Naraża Nas to na duże straty materialne. Planowany Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego znacząco ogranicza nasze prawa własności, decydowanie o niej oraz znacząco obniża jej wartość. Nie zgadzamy się również na drogę rowerową zaplanowaną tuż przy naszym ogrodzeniu. Droga ta znacząco będzie utrudniać korzystanie z drogi dojazdowej do posesji, a przede wszystkim znacząco będzie utrudniać wyjazd z posesji gdyż jest ona zaplanowana tuż w granicy z naszą działką. Niemożność kontaktu z urzędnikami ogranicza nam dostęp do informacji o gruntach. Domagamy się zmian o, które wnosimy w celu nie narażania nas przez władze miasta na opisane ograniczenia i straty związane z przyjęciem projektu planu z nie wprowadzonymi zmianami. Bardzo prosimy o wnikliwe rozpatrzenie wniosku. W przypadku, gdy nasz wniosek nie zostanie uwzględniony zamierzamy wejście na ścieżkę sądową w celu domagania się swoich praw oraz ustalenia rekompensaty.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Działki nr 156/3 i 156/7, obręb B-60, położone są poza granicami obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Okólnej, Józefa Sawickiego, Jana Gadomskiego i Moskule 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 16

- wpłynęła dnia 11 czerwca 2021 r.,
- złożona przez ██████████
- dotyczy działek:
 - nr 35 (obecnie 35/1), w obrębie B-58, położonej w Łodzi przy ul. Moskule,
 - nr 105 (obecnie 105/1), w obrębie B-58, położonej w Łodzi przy ul. Moskule 79,
 - nr 34, w obrębie B-58, położonej w Łodzi przy ul. Żółtowiej 43,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu:
 - działka nr 35 (obecnie 35/1), obręb B-58, znajduje się częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 1R i częściowo w terenie drogi publicznej, oznaczonej symbolem 1KDD – poszerzenie ul. Moskule,
 - działka nr 105 (obecnie 105/1), obręb B-58, znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 2R,
 - działka nr 34, obręb B-58, znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 1R.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o cytuję:

„Zgodnie z projektem w/w działki zostają wyłączone z możliwości zabudowy i rozbudowy. Nie zgadzam się na takie uwarunkowania, ponieważ skutkuje to drastycznym obniżeniem

wartości ziemi. Nadmieniam, że dla działki 35 uzyskałem warunki zabudowy, a po wejściu w życie planu utracą one ważność. Działania takie w znacznym stopniu ograniczają możliwość dysponowania moją własnością. Przy ustalaniu projektu planu nikt z władz nie konsultował tego z mieszkańcami.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił 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, 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 bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego, częściowo w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i częściowo w granicach jego otuliny, a w jego południowej części znajduje się dolina cieków z Imielnika, objęta ochroną w postaci Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Sucha dolina w Moskulach”.

Konsultacje społeczne nt. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Okólnej, Józefa Sawickiego, Jana Gadomskiego i Moskule oraz północnej granicy miasta Łodzi zostały przeprowadzone zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu ukazało się w dniu 29 kwietnia 2021 r. w prasie – w łódzkim dodatku do Gazety Wyborczej, na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 104 oraz w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi przy ul. Kościuszki 19, a także na stronie www.mpu.lodz.pl oraz stronie BIP Urzędu Miasta Łodzi bip.uml.lodz.pl. Projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 6 maja 2021 r. do 31 maja 2021 r. poprzez zamieszczenie go na stronie internetowej www.mpu.lodz.pl oraz udostępnienie do publicznego wglądu w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi wraz z informacją o możliwości kontaktu telefonicznego z pracownikami i umówienia się na osobiste stawiennictwo na wyłożeniu. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie odbyła się w dniu 11 maja, a o zasadach uczestnictwa poinformowano również w ogłoszeniu i na stronie www.mpu.lodz.pl. Uwagi dotyczące projektu można było wносить do dnia 14 czerwca 2021 r. w formie papierowej lub drogą elektroniczną, przez e-mail. O wyłożeniu projektu planu została poinformowana Rada Osiedla Wzniesień Łódzkich.

Uwaga nr 17

- wpłynęła dnia 11 czerwca 2021 r.,
- złożona przez ██████████
- dotyczy działki nr 140/1, w obrębie B-58, położonej w Łodzi przy Okólnej 71,
- 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 1KDL – poszerzenie ul. Okólnej.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytując:

„Od kilku miesięcy jestem współwłaścicielem działki 140/1 i domu stojącego na tej działce. Jest to dorobek całego życia mojej matki. Dom wybudowany został w latach 70tych XX w., więc jest mało ekonomiczny, nadający się do całkowitej modernizacji. Dom jest jeden, nas właścicieli (spadkobierców) jest dwoje i mamy własne rodziny. Ponieważ działka jest duża chcielibyśmy postawić drugi dom. Niestety przez powstały projekt planu zagospodarowania przestrzennego budowa domu jest niemożliwa, gdyż tereny, na których znajduje się nasza działka zostały przekształcone w tereny rolne. To nie jest trafna decyzja, gdyż ta ziemia w przeważającej części jest klasy VI, czyli mało urodzajna i nie nadaje się do żadnych upraw. Chcę również nadmienić, że nie każdy człowiek posiadający ziemię musi być rolnikiem. Ja chcę mieć dom i działkę, a nie gospodarstwo rolne, współwłaścicielka nieruchomości też chce mieć swój dom i działkę. Chcemy mieszkać tam, gdzie się urodziłyśmy i wychowałyśmy, tam, gdzie żyła nasza mama. Chcemy poprawić jednak nasz komfort życia i chcemy mieszkać w osobnych domach, bardziej nowoczesnych. Są na to warunki, gdyż działka jest duża. Niestety jak się okazuje takich możliwości nie mamy, jedynie co mamy to obowiązek płacenia podatków, a praw do lepszego życia, to już nie. Nie potrafię zrozumieć dlaczego ja jako właściciel nie mogę decydować o tym co można robić na moim kawałku ziemi. Czuję się oszukana, przede wszystkim dlatego, że nikt z nami mieszkańcami nie konsultował tego projektu.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił 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 bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego, częściowo w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i częściowo w granicach jego otuliny, a w jego południowej części znajduje się dolina cieków z Imielnika, objęta ochroną w postaci Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Sucha dolina w Moskulach”.

Konsultacje społeczne nt. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Okólnej, Józefa Sawickiego, Jana Gadomskiego i Moskule oraz północnej granicy miasta Łodzi zostały przeprowadzone zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu ukazało się w dniu 29 kwietnia 2021 r. w prasie – w łódzkim dodatku do Gazety Wyborczej, na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 104 oraz w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi przy ul. Kościuszki 19, a także na stronie www.mpu.lodz.pl oraz stronie BIP Urzędu Miasta Łodzi

bip.uml.lodz.pl. Projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 6 maja 2021 r. do 31 maja 2021 r. poprzez zamieszczenie go na stronie internetowej www.mpu.lodz.pl oraz udostępnienie do publicznego wglądu w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi wraz z informacją o możliwości kontaktu telefonicznego z pracownikami i umówienia się na osobiste stawiennictwo na wyłożeniu. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie odbyła się w dniu 11 maja, a o zasadach uczestnictwa poinformowano również w ogłoszeniu i na stronie www.mpu.lodz.pl. Uwagi dotyczące projektu można było wносить do dnia 14 czerwca 2021 r. w formie papierowej lub drogą elektroniczną, przez e-mail. O wyłożeniu projektu planu została poinformowana Rada Osiedla Wzniesień Łódzkich.

Uwaga nr 18

- wpłynęła dnia 11 czerwca 2021 r.,
- złożona przez ██████████
- dotyczy działek nr:
 - 33/1 (obecnie 33), w obrębie B-58, położonej w Łodzi przy Moskule,
 - 104/1, w obrębie B-58, położonej w Łodzi przy Moskule 81/83,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu:
 - działka nr 33/1 (obecnie 33), obręb B-58, znajduje się częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 1R i częściowo w terenie drogi publicznej, oznaczonej symbolem 1KDD – poszerzenie ul. Moskule,
 - działka nr 104/1, obręb B-58, znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 2R.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytując:

„Jestem właścicielem działek 33/1 i 104/1, które w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały przekształcone w tereny rolnicze. Ziemie te nie nadają się na uprawy wolne z dwóch powodów: po pierwsze są to ziemie klasy VI, czyli mało urodzajne, a po drugie wszelkie uprawy są niszczone przez dziki. Na terenie działki 104/1 jest siedlisko z lat powojennych. Domek drewniany, budynki gospodarcze, wszystko stare nadające się do kapitalnego remontu. Uzyskałam warunki zabudowy, a wraz z nimi możliwość spełnienia marzeń, że w przyszłości uda mi się wybudować dom, by zapewnić rodzinie spokojne, wygodne życie i bezpieczną przyszłość dziecku. Niestety okazało się, że bez wiedzy i akceptacji właścicieli działek stworzono projekt, który zabiera prawo do decydowania o własnym domu, czy o własnej ziemi. Właściciel dziś nie ma do tego prawa, ma jedynie obowiązek płacić podatki. Czuję się oszukana, ograbiona z marzeń. Mam poczucie wielkiej niesprawiedliwości, że to państwo, a nie ja, ma prawo do decydowania o mojej własności. Ja nie jestem przeciw temu by powstał plan zagospodarowania przestrzennego, ale przeciw temu, że tworzy się go i uchwała bez konsultacji i akceptacji osób najbardziej zainteresowanych, czyli bez mieszkańców tych terenów. Decyduje się o naszych własnościach bez nas.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił 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, 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 bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego, częściowo w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i częściowo w granicach jego otuliny, a w jego południowej części znajduje się dolina cieków z Imielnika, objęta ochroną w postaci Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Sucha dolina w Moskulach”.

Konsultacje społeczne nt. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Okólnej, Józefa Sawickiego, Jana Gadomskiego i Moskule oraz północnej granicy miasta Łodzi zostały przeprowadzone zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu ukazało się w dniu 29 kwietnia 2021 r. w prasie – w łódzkim dodatku do Gazety Wyborczej, na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 104 oraz w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi przy ul. Kościuszki 19, a także na stronie www.mpu.lodz.pl oraz stronie BIP Urzędu Miasta Łodzi bip.uml.lodz.pl. Projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 6 maja 2021 r. do 31 maja 2021 r. poprzez zamieszczenie go na stronie internetowej www.mpu.lodz.pl oraz udostępnienie do publicznego wglądu w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi wraz z informacją o możliwości kontaktu telefonicznego z pracownikami i umówienia się na osobiste stawiennictwo na wyłożeniu. Dyskusja publiczna nad

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 bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego, częściowo w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i częściowo w granicach jego otuliny, a w jego południowej części znajduje się dolina cieków z Imielnika, objęta ochroną w postaci Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Sucha dolina w Moskulach”.

Uwaga nr 20

- wpłynęła dnia 11 czerwca 2021 r.,
- złożona przez ██████████
- dotyczy działek nr 108 (obecnie 108/1), nr 40 oraz nr 36, w obrębie B-58, położonych w Łodzi przy ul. Moskule,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu:
 - działka nr 108 (obecnie 108/1), obręb B-58, znajduje się częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 2R i częściowo w terenie drogi publicznej, oznaczonej symbolem 1KDD – poszerzenie ul. Moskule,
 - działki nr 40 i 36, obręb B-58, znajdują się w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 1R.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytując:

„Posiadam działki własnościowe w obszarze ewidencyjnym B-58 o numerze 108, 40, 36. Powierzchnia tych działek to: 36 i 108 – 14,8737 ha, 40 – 0,745 ha. Działki graniczą z linią wysokiego napięcia i gazociągu. Działka nr 108 i 40 graniczy z linią wysokiego napięcia, co obniża jej wartość. Posiadam czwórkę dzieci i w związku z takim planem zagospodarowania przestrzennego nie jestem w stanie zapewnić bytu sobie i swoim dzieciom, ponieważ nie będę mógł zapewnić rozwoju ani zabudowy dzieciom. Planowałem rozwój, budynek dla siebie i dzieci, a teraz Urząd Miasta zniweczył moje plany, nie dość, że działka nie będzie budowlana, to spadnie jej wartość do zera.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił 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, 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 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 bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego, częściowo w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i częściowo w granicach jego otuliny, a w jego południowej części znajduje się dolina cieką z Imielnika, objęta ochroną w postaci Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Sucha dolina w Moskulach”.

Przebieg przez przedmiotowy obszar napowietrznej linii energetycznej wysokiego napięcia 220 kV, dla której w strefie ochronnej obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi wraz z ww. uwarunkowaniami spowodowały konieczność ograniczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę na tym odcinku ul. Moskule.

Uwaga nr 21

- wpłynęła dnia 11 czerwca 2021 r.,
- złożona przez ██████████
- dotyczy działki nr 37, w obrębie B-58, położonej w Łodzi przy ul. Moskule 76,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 1R.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytując:

„Posiadam działkę własnościową w obszarze ewidencyjnym B-58 o numerze 37. Powierzchnia tej działki to 2,0203 ha. Działka graniczy od południowego wschodu z ul. Moskule natomiast od zachodu z ul. Gadomskiego. W związku z tak dogodnym położeniem wzięłam z tą działką plany jej podziału. A ponieważ posiadam dwójkę dzieci takie rozwiązanie dawałoby mi możliwość zabudowania już podzielonej działki zabudową mieszkaniową jednorodzinną, gdzie miały mieszkać moje wnuki. Miało to być moje zapewnienie im swego rodzaju startu w przyszłość. Ponieważ wychowuje je sama i sama zarabiam na utrzymanie córek i całego gospodarstwa nie stać mnie będzie na zapewnienie im godnego życia i startu w dorosłość w inny sposób niż podział działki na mniejsze i podarowaniu tych działek córkom lub sprzedaży tych działek i podarowaniu dzieciom ekwiwalentu finansowego. Niestety projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr przystąpienia 222 skutecznie uniemożliwia mi realizację moich planów wobec dzieci, a pragnę tu podkreślić, że ta działka to jedyny mój majątek, jaki posiadam. W związku z obwieszczeniem Pani Prezydent Miasta Łodzi o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ulic Okólnej, Sawickiego, Gadomskiego, Moskule oraz północnej granicy miasta Łodzi wnoszę o:

- ujęcie terenu znajdującego się pomiędzy pasem linii wysokiego napięcia a gazociągiem wzdłuż ul. Moskule, w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego jako terenu z możliwością zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej tak, jak ma to miejsce dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od IMN do 5 MN.

Uzasadnienie:

Ujęcie tych terenów jako tereny tylko i wyłącznie tereny rolnicze, bez możliwości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest dla mnie jak i dla właścicieli pozostałych działek mocno krzywdzące i niezrozumiałe. Nie ma żadnych przesłanek do likwidacji tych terenów jako tylko i wyłącznie tereny rolnicze zwłaszcza, że są to ziemie składające się w głównej mierze z klasy gruntu IV, V, VI. Pozbawia to mnie, moje dzieci oraz właścicieli pozostałych gruntów znajdujących się w pasie od linii wysokiego napięcia a gazociągiem do osiągnięcia możliwych korzyści w przyszłości poprzez prowadzenie usług lokalnych czy też usług handlu i rzemiosła, a które mają właściciele ziem oznaczonych na rysunku planu symbolami od IMN do 5MN. Ja oraz pozostali właściciele działek leżących w omawianym pasie czujemy się bardzo skrzywdzeni, a wręcz zdradzeni poprzez taką klasyfikację naszych działek zwłaszcza, że nikt z nami tego nie konsultował, ani nie wyjaśnił dlaczego tak wygląda MPZP. Pragnę tu jeszcze raz podkreślić, że dla mnie jak i większości właścicieli gruntów leżących w pasie od linii wysokiego napięcia do gazociągu, te działki to wszystko, co posiadamy. W wyniku zatwierdzenia planu zagospodarowania przestrzennego w takiej postaci wartość naszych działek spada niemal do „0” w związku z czym cały nasz dorobek życia idzie na marne, co stawia nas w bardzo ciężkiej sytuacji. Dlatego też proszę o pozytywne rozpatrzenie moich uwag.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił 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, 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, 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 bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego, częściowo w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i częściowo w granicach jego otuliny, a w jego południowej części znajduje się dolina ciek z Imielnika, objęta ochroną w postaci Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Sucha dolina w Moskulach”.

Przebieg przez przedmiotowy obszar napowietrznej linii energetycznej wysokiego napięcia 220 kV, dla której w strefie ochronnej obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz przebieg na sąsiednich działkach gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy 300 mm, w strefie którego, zgodnie z § 10 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie „(...) nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania.” wraz z w/w uwarunkowaniami spowodowały konieczność ograniczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę na tym odcinku ul. Moskule.

Konsultacje społeczne nt. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Okólnej, Józefa Sawickiego, Jana Gadomskiego i Moskule oraz północnej granicy miasta Łodzi zostały przeprowadzone zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu ukazało się w dniu 29 kwietnia 2021 r. w prasie –

w łódzkim dodatku do Gazety Wyborczej, na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 104 oraz w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi przy ul. Kościuszki 19, a także na stronie www.mpu.lodz.pl oraz stronie BIP Urzędu Miasta Łodzi bip.uml.lodz.pl. Projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 6 maja 2021 r. do 31 maja 2021 r. poprzez zamieszczenie go na stronie internetowej www.mpu.lodz.pl oraz udostępnienie do publicznego wglądu w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi wraz z informacją o możliwości kontaktu telefonicznego z pracownikami i umówienia się na osobiste stawiennictwo na wyłożeniu. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie odbyła się w dniu 11 maja, a o zasadach uczestnictwa poinformowano również w ogłoszeniu i na stronie www.mpu.lodz.pl. Uwagi dotyczące projektu można było wносить do dnia 14 czerwca 2021 r. w formie papierowej lub drogą elektroniczną, przez e-mail. O wyłożeniu projektu planu została poinformowana Rada Osiedla Wzniesień Łódzkich.

Uwagi o numerach 22, 35 i 36 posiadają ten sam zakres merytoryczny i zostały rozpatrzone wspólnie.

- wpłynęły dnia 14 czerwca 2021 r.,
- złożone przez:
 - uwaga nr 22 - [REDAKTOWANE] oraz [REDAKTOWANE] - dotyczy działki nr 75/1, w obrębie B-58, położonej w Łodzi przy ul. Moskule 108,
 - uwaga nr 35 - [REDAKTOWANE] - dotyczy działki nr 86/1, w obrębie B-58, położonej w Łodzi przy ul. Moskule,
 - uwaga nr 36 - [REDAKTOWANE] - dotyczy działki nr 7, w obrębie B-58, położonej w Łodzi przy ul. Moskule 128/130,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu:
 - działka nr 75/1, obręb B-58, znajduje się częściowo w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem 1MN, częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 1R i częściowo w terenie drogi publicznej, oznaczonej symbolem 1KDD – poszerzenie ul. Moskule,
 - działka nr 86/1, obręb B-58, znajduje się częściowo w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem 5MN i częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 2R,
 - działka nr 7, obręb B-58, znajduje się częściowo w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem 4MN, częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 1R, częściowo w terenie lasów, oznaczonym symbolem 3ZL i częściowo w terenie drogi publicznej, oznaczonej symbolem 1KDD – poszerzenie ul. Moskule.

Treść uwag:

Składający uwagi wnoszą o, cytując:

„1. Wnoszę o wprowadzenie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przepisu dotyczącego możliwości budowy szczelnych, z atestem szczelności zbiorników bezodpływowych na ścieki bytowe do czasu wybudowania gminnej kanalizacji sanitarnej.

2. Wnoszę o wprowadzenie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przepisu dotyczącego możliwości gospodarowania wodami opadowymi na własnym terenie z zachowaniem praw osób trzecich poprzez ich retencjonowanie i wprowadzenie do gruntu przez retencję wgłębną celem ochrony zasobów wód podziemnych.

3. Wnoszę o to, żeby dla obszaru oznaczonego w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jako 4MN i 5MN można było dokonywać podziału nieruchomości na działki o wymiarze nie mniejszym niż 1.000 m².

Uzasadniając niniejszą uwagę podnoszę zarzut nierównego traktowania mieszkańców ulicy Moskule obszaru 4MN i 5MN względem mieszkańców tej samej ulicy z obszaru 1 MN i 3 MN w zakresie możliwości podziału nieruchomości na mniejsze działki. W obszarze 1. MN i 3 MN dopuszczalne jest bowiem dzielenie nieruchomości na działki o wymiarze niemniejszym niż 1.000 m². Wobec powyższego, wnoszę o zmianę dopuszczalnego wymiaru działki po podziale dla obszaru 4MN i 5MN do wysokości 1.000 m² i ujednoczenie tym samym wymiaru podzielonych działek dla mieszkańców całej ulicy Moskule. Ponadto nie można ograniczać prawa do podziału nieruchomości do rozmiaru niemniejszego niż 1.500 m², które znajdują się na północ od ul. Moskule w kierunku ul. Żółwiowej (obszar 4MN). Należy bowiem wskazać, iż takie ograniczenia nie występują w miejscowości Kielmina w gminie Stryków, do której prowadzi ul. Żółwiowa, choć ta miejscowość również pozostaje w obszarze Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich. Ograniczenia tego nie można również wyjaśnić występowaniem zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Sucha Dolina w Moskulach” ani otuliną parku krajobrazowego wzniesień łódzkich, gdyż znajdują się na południe od ul. Moskule w kierunku ul. Strykowskiej.

4. Wnoszę o doprecyzowanie załącznika nr 1 do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - rysunek planu w zakresie przyjętej odległości linii rozgraniczającej teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach gospodarowania. W oparciu o legendę do rysunku planu można uznać, iż linia zabudowy mieszkaniowej powinna kończyć się na wysokości 50 m w głąb działki licząc od drogi ul. Moskule. Jednakże linia zabudowy mieszkaniowej na rysunku obejmuje budynki znajdujące się w dalszej odległości niż 50 m. Jeżeli jednak założeniem jest ograniczenie możliwości zabudowy mieszkaniowej wyłącznie do obszaru 50 m w głąb działki, to wnoszę o wyznaczenie linii zabudowy mieszkaniowej w dalszej odległości od ulicy aniżeli 50 m.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie:

Ad. 1. i 2. Projekt planu miejscowego nie ogranicza możliwości budowy zbiorników bezodpływowych na ścieki bytowe do czasu wybudowania gminnej kanalizacji sanitarnej, ani możliwości gospodarowania wodami opadowymi. Zasady uzbrojenia działek budowlanych, również w przypadku braku sieci infrastruktury technicznej określają przepisy z zakresu budownictwa, poprzez dopuszczenie budowy zbiorników bezodpływowych na ścieki bytowe lub przydomowej oczyszczalni ścieków, natomiast kwestie gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi reguluje ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne oraz przepisy z zakresu budownictwa.

Ad. 3. Ustalona w projekcie planu miejscowego minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych zróżnicowana w stosunku do różnych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynika z analizy wielkości istniejących obecnie działek w poszczególnych terenach oraz wielkości terenów przewidzianych w projekcie planu do zabudowy. Analiza wskazała, iż w zachodniej części osiedla działki są węższe i mniejsze, natomiast w części wschodniej – szersze, co daje możliwość uzyskania działek o większej powierzchni. Wyznaczając w projekcie planu minimalną wielkość działek kierowano się przede wszystkim cechami środowiskowymi obszaru, który wyróżniania się na tle miasta walorami przyrodniczo-krajobrazowymi i koniecznością ich ochrony.

Odnosnie zarzutu „nierównego traktowania mieszkańców ulicy Moskule obszaru 4MN i 5MN względem mieszkańców tej samej ulicy z obszaru 1 MN i 3 MN w zakresie możliwości podziału nieruchomości na mniejsze działki”, należy wyjaśnić, iż kierowano się dobrem ogólnym, jakim jest ochrona środowiska przyrodniczego, na które decydujący wpływ

ma intensywność zabudowy, która z kolei w dużej mierze zależy od wielkości dopuszczonych nowych działek budowlanych.

Należy również zaznaczyć, iż działka nr 75/1, obręb B-58, w projekcie planu miejscowego znajduje się częściowo w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem 1MN. Dla terenu 1MN została ustalona powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych w wielkości co najmniej 1000 m². Natomiast działki nr 86/1 i 7, obręb B-58, znajdują się częściowo w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem, odpowiednio 5MN i 4MN. Dla terenów 4MN i 5MN została ustalona powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych w wielkości co najmniej 1500 m².

Ad. 4. 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”.

Uwagi o numerach 23 i 38 posiadają ten sam zakres merytoryczny i zostały rozpatrzone wspólnie.

- wpłynęły dnia 14 czerwca 2021 r.,
- złożone przez:
 - uwaga nr 23 - [REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE] w imieniu swoim oraz Mieszkańców Osiedla obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Okólnej, Józefa Sawickiego, Jana Gadomskiego i Moskule oraz północnej granicy miasta Łodzi - dotyczy całego obszaru projektu planu, w tym działki nr 75/1, w obrębie B-58, położonej w Łodzi przy ul. Moskule 108,
 - uwaga nr 38 - Mieszkańców Osiedla obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Okólnej, Józefa Sawickiego, Jana Gadomskiego i Moskule oraz północnej granicy miasta Łodzi (pod uwagą podpisało się 41 osób) - dotyczy całego obszaru projektu planu,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 75/1, obręb B-58, znajduje się częściowo w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem 1MN, częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 1R i częściowo w terenie drogi publicznej, oznaczonej symbolem 1KDD – poszerzenie ul. Moskule.

Treść uwag:

Składający uwagę wnoszą o, cytując:

„Szanowna Pani Prezydent,

ze względu na brak jakichkolwiek konsultacji z mieszkańcami ww. obszaru, a także na brak próby poinformowania nas przez Pani pracowników o tworzeniu projektu MZP dotyczącego terenu na jakim posiadamy swoje działki i które zamieszkujemy, wnosimy o:

- ustanowienie pasa terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla całej ul. Moskule, oraz wzdłuż ulic Sawickiego, Gadomskiego i Żółtowa w ramach istniejącej już zabudowy mieszkaniowej, z wyłączeniem obszaru podlegającego ścisłej ochronie; są one obecnie w dużej części zabudowane zabudową mieszkaniową jednorodziną od wielu lat ogrodzone i zagospodarowane. Nie zrozumiałe jest dla nas wyłączenie tych terenów z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, pomimo już istniejących domów. Brak uzasadnienia takich postanowień w projekcie.

- zmniejszenia strefy kontrolowanej od gazociągu - według zaleceń ministerstwa gospodarki strefa ta powinna wynosić dla istniejącego gazociągu 12 metrów, a nie 40 metrów jak w projekcie - zgodnie z rozporządzeniem MG z dnia 26 kwietnia 2013 r., oraz opinią biegłego, w której jesteśmy w posiadaniu;

- zmniejszenia strefy kontrolowanej od sieci wysokiego napięcia - według zaleceń ta powinna wynosić 20 metrów, a nie 50 metrów jak w projekcie;

- ustalenie okresu użytkowania istniejącego gazociągu - według naszych ustaleń okres użytkowania wspomnianego gazociągu kończy się w ciągu 3 lat - autor projektu nie ustalił czy w najbliższym czasie nie nastąpi wyłączenie gazociągu;

Uzasadnienie:

Szanowna Pani Prezydent,

w opinii mieszkańców ww obszaru, którzy podpisali się pod treścią niniejszej uwagi, zatwierdzenie w obecnym kształcie, wyłożonego do publicznego wglądu, projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonego w rejonie ulic: Okólnej, Józefa Sawickiego, Jana Gadomskiego i Moskule oraz północnej granicy miasta Łodzi będzie nadużyciem władztwa planistycznego gminy.

Gmina samodzielnie chce zdecydować o przeznaczeniu poszczególnych nieruchomości, naruszając tym samym prawo własności mieszkańców; gdyż:

- nie przeprowadziła szerokich konsultacji społecznych z mieszkańcami ww obszaru.

- chce ustanowić tereny na których obecnie istnieje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna terenami rolniczymi (oznaczenie 1R, 2R) - Przykładowo ulica Moskule jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, z wyłączeniem kilkuset metrów.

- wszyscy mieszkańcy dowiedzieli się o projekcie uchwały przez przypadek i tym samym nie mogli wyrazić swoich opinii i uwag. Nie zostaliśmy poinformowani przez UMŁ w jakikolwiek sposób.

Prosimy niniejszym o wstrzymanie procedowania projektu, do czasu przeprowadzenia z nami rozmów oraz przedstawienia mieszkańcom założeń planu.

Z wyrazami szacunku – Mieszkańcy”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie:

Konsultacje społeczne nt. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Okólnej, Józefa Sawickiego, Jana Gadomskiego i Moskule oraz północnej granicy miasta Łodzi zostały przeprowadzone zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu ukazało się w dniu 29 kwietnia 2021 r. w prasie – w łódzkim dodatku do Gazety Wyborczej, na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 104 oraz w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi przy ul. Kościuszki 19, a także na stronie www.mpu.lodz.pl oraz stronie BIP Urzędu Miasta Łodzi bip.uml.lodz.pl. Projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 6 maja 2021 r. do 31 maja 2021 r. poprzez zamieszczenie go na stronie internetowej www.mpu.lodz.pl oraz udostępnienie do publicznego wglądu w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej

w Łodzi wraz z informacją o możliwości kontaktu telefonicznego z pracownikami i umówienia się na osobiste stawiennictwo na wyłożeniu. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie odbyła się w dniu 11 maja, a o zasadach uczestnictwa poinformowano również w ogłoszeniu i na stronie www.mpu.lodz.pl. Uwagi dotyczące projektu można było wносить do dnia 14 czerwca 2021 r. w formie papierowej lub drogą elektroniczną, przez e-mail. O wyłożeniu projektu planu została poinformowana Rada Osiedla Wzniesień Łódzkich.

Ad. tiret pierwsze. 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 ulicy Moskule, w tym część działki nr 75/1, obręb B-58, znalazła się w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „Tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych”, oznaczonej symbolem „PM”. Zgodnie z ustaleniami Studium, przedmiotowa działka, jak i szereg działek sąsiednich położonych wzdłuż ul. Moskule zostały przeznaczone w projekcie planu miejscowego, w części, w jakiej przylegają do ul. Moskule - pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, 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 bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego, częściowo w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i częściowo w granicach

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 bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego, częściowo w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i częściowo w granicach jego otuliny, a w jego południowej części znajduje się dolina cieków z Imielnika, objęta ochroną w postaci Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Sucha dolina w Moskulach”.

Uwaga nr 25

- wpłynęła dnia 14 czerwca 2021 r.,
- złożona przez ██████████
- dotyczy działek nr 67/1 oraz nr 69/3, w obrębie B-58, położonych w Łodzi przy ul. Moskule,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działki znajdują się częściowo w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem 1MN, częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 1R i częściowo w terenie drogi publicznej, oznaczonej symbolem 1KDD – poszerzenie ul. Moskule.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytując:

„1. Wnoszę o poszerzenie wyznaczonego terenu 1MN do głębokości - jak w załączniku graficznym.

Uzasadnienie:

Sporządzony projekt planu miejscowego niezasadnie zawęży pas terenów zabudowy jednorodzinnej IMN na odcinku moich działek. Zawężenie tego terenu nie wynika ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta (dalej studium uikzp), które w znacznie szerszym paśmie niż plan miejscowy wyznacza tereny oznaczone „PM - tereny zabudowy mieszkaniowej układach ulicowych”. Dla terenów PM studium dopuszcza też drugi pas zabudowy. Jest to tym bardziej zasadne, że tereny uzbrojone w obszarze miasta, jak i te leżące w zasięgu rozbudowy tego uzbrojenia, powinny być ekonomicznie zagospodarowywane. Ekonomiczne i oszczędne gospodarowanie gruntami, przekładające się na możliwość jak najpełniejszego wykorzystania pasa zabudowy przyulicznej, wynika także z art. 74 Prawa ochrony środowiska. Niezasadne zawężenie pasa terenu budowlanego IMN w obszarze moich działek nie jest też uwarunkowanie obecnym zagospodarowaniem. Wręcz przeciwnie. Jest dla mnie bardzo krzywdzące. Plan uwzględnia bowiem obecne zainwestowanie działek sąsiednich np. nr ew. 73/1, 72/1, 71/3, 70/2, dla których teren planu IMN jest poszerzony, natomiast na moich działkach tereny budowlane zostały zawężone. Przygotowałem już moje działki w zasięgu do ok. 160 m od frontu, do zlokalizowania tam zabudowy. Doprowadziłem uzbrojenie i dojazd. Oczekuję uwzględnienia tego stanu poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających teren IMN - jak w załączniku.

Zwracam też uwagę, że poszerzenie terenu IMN (w plan) względem PM (w studium) nie będzie naruszeniem Studium uikzp. Studium sporządzane jest w skali wielokrotnie mniejszej aniżeli plan miejscowy. W przypadku studium Łodzi jest to skala 1: 15 000. Studium uikzp nie wyznacza przecież granic terenów budowlanych z dokładnością „geodezyjną”. Określa tylko kierunki zmian w przeznaczeniu. Studium winno być interpretowane i przeniesione na ustalenia planu, jako dopuszczenie drugiego pasma zabudowy w takim zakresie, w jakim ten pas zabudowy może być zrealizowany. Należy przy tym mieć na uwadze, że zainwestowanie drugiego pasa zabudowy powinno być bardziej rozluźnione, powinno odbywać się na większych działkach, by zapewnić bardziej miękkie przejście pasam zurbanizowanym w tereny o większej aktywności przyrodniczej.

2. Wnoszę o wyznaczenie na pozostałej części działek (w głębi nieruchomości poza terenem IMN) terenów agroturystyki, zabudowy zagrodowej umożliwiającej budowę siedliska z budynkami mieszkalnymi mieszczącymi też pokoje dla letników, budynków turystyki z domkami rekreacyjnymi letniskowymi, z budynkami gospodarczymi, drobną hodowlą (np. stajnia - 1 -2 konie do nauki jazdy), albo - umożliwienie w terenie IR lokalizowanie nowej zabudowy – agroturystyki z budynkami mieszkalnymi z pokojami dla letników, zabudowy budynkami rekreacji indywidualnej, zagrodowej.

Uzasadnienie:

Pozostała część moich działek (poza wnioskowanym poszerzeniem IMN) leży w terenie oznaczonym w planie jako IR - tereny rolnicze. Dopuszczono w tych terenach tylko remonty i przebudowę istniejącej zabudowy oraz rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, istniejącej zabudowy zagrodowej. Plan nie przewiduje jednak możliwości budowy żadnej nowej zabudowy - ani jednorodzinnej, ani zagrodowej. W planie wprowadzono natomiast przeznaczenie uzupełniające jako usługi agroturystyczne. Nie wiadomo jednak, jakie budynki mogą być realizowane jako te dla usług agroturystycznych. Skoro plan nie pozwala na lokalizowanie nowej zabudowy, nie wiadomo, czy usługi agroturystyczne mogą prowadzić tylko właściciele istniejącej już zabudowy i czy np. można zmienić sposób użytkowania jakiegoś budynku by dostosować go do przeznaczenia pod usługi agroturystyki.

Ograniczenie wynikające z planu a sprowadzające się do możliwości korzystania tylko z istniejącej zabudowy, przeczy chyba równości wobec prawa.

Jestem rolnikiem gospodarującym na gruntach obejmujących razem prawie 5 ha. Moje gospodarowanie to obecnie głównie uprawy polowe. Wahania koniunktury rolniczej

wymuszają na mnie konieczność pobudowania budynków gospodarczych dla przechowywania płodów rolnych. Sporządzony projekt planu miejscowego nie przewiduje jednak możliwości żadnej nowej zabudowy, w tym rolniczej, w terenach IR. Nie wolno zbudować nowego budynku rolniczego także w terenach IMN. Wyznaczone w planie pasmo budowlane IMN nie umożliwi lokalizowania tam budynków rolniczych. Moje działki, których faktycznie użytkowa część pozwalająca na zabudowę, rozpościera się poza wyznaczonym terenem IMN, stają się więc bezużyteczne. Zostają w ten sposób pozbawiony możliwości korzystania z tych nieruchomości. Tereny o niskiej przydatności rolniczej, szczególnie te położone w granicach wielkiego miasta, nie będą nigdy stanowiły obszaru intensywnej produkcji rolniczej. Nie ma jednak powodów, by przewidując w studium utrzymanie ich rolniczego charakteru, pozbawiać rolników możliwości jakiegokolwiek budynku do składowania zbiorów czy przechowywania drobnego sprzętu rolniczego. W ostatnich latach nie zawsze udaje mi się na bieżąco sprzedawać swoje zbiory. Budowa budynków umożliwiających przechowywanie plonów staje się nagląca. niesprawiedliwe jest więc pozwalanie jednym na rozbudowę budynków, a nawet lokowanie w nich usług agroturystyki, a innym - zakazywanie jakiegokolwiek nowej zabudowy. Tereny rolnicze w miastach są predestynowane do tego, by umożliwić ich zagospodarowanie budowlane na cele rolnicze, ale też by wykorzystywać je do prowadzenia np. turystyki, rekreacji, agroturystyki. Takie umożliwienie rozwoju nie może być ograniczone tylko do nieruchomości, na których są budynki! Jest to niesprawiedliwe. Planowałem stworzyć nowoczesne gospodarstwo agroturystyczne ze stajnią, domowym wyrobem miejscowych produktów spożywczych. Na takie przeznaczenie pozwala przecież Studium uikzp. Według Studium uikzp w terenach o symbolu „O” (odpowiadają terenowi IR wg. projektu planu) dopuszczona jest np. lokalizacja agroturystyki, która wymaga budynku mieszkalnego np. z pokojami na wynajem, budynkami gospodarczymi, także drobnymi budynkami inwentarskimi np. dla stajni. W terenach „O” według studium - dopuszczona jest także turystyka i rekreacja. W ramach takiej agroturystyki można by więc wybudować także kilka budynków rekreacji indywidualnej, aby wypoczywającym zapewnić izolację, prywatność, komfort. Nie ma żadnych przeszkód płynących z polityki przestrzennej miasta, by umożliwić mi pełne wykorzystanie potencjału moich nieruchomości oraz by móc godnie korzystać z własności – tak jak plan pozwala sąsiadom z zabudowanymi działkami. O takim wykorzystaniu gruntów mówi też ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przepisy art. 1 ust. 2 pkt. 6 i 7 nakazują uwzględnianie w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „walorów ekonomicznych przestrzeni” oraz „prawa własności”. Rada Miasta określiła w Studium takie kierunki przeznaczenia obszaru Miasta Łodzi, by Miasto mogło w pełni wykorzystać potencjał rozwojowy swojego obszaru.

3. Ustalenia planu dla terenu np. IMN są niezrozumiałe:

a) czy w istniejącej zabudowie zagrodowej, która jest przeznaczeniem uzupełniającym, jest możliwość lokalizowania nowych budynków, albo i rozbudowy, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania budynków składających się na taką zabudowę. Jeżeli projekt nie przewiduje takiej możliwości - to wnoszę o zmianę, by możliwe było uzupełnianie zabudowy zagrodowej. Niezrozumiałe i niesprawiedliwe byłby zakaz lokalizacji budynków gospodarczych dla zabudowy zagrodowej w sytuacji, gdy takie same budynki są możliwe w zabudowie jednorodzinnej.

b) jak należy rozumieć przeznaczenie uzupełniające terenu IMN w postaci „istniejącej zabudowy zagrodowej” dla której określa się wysokość zabudowy jako maksimum 8,0 m? Wydaje się, że skoro jest to zabudowa istniejąca to ona już ma określona wysokość.

c) czy wolnostojąca forma budynków mieszkalnych umożliwia dobudowę do nich budynków gospodarczych lub garaży? Jeżeli jest to możliwe, to taki budynek przestanie być wolnostojącym. Wnoszę o umożliwienie dobudowy garaży do budynku mieszkalnego.

d) czy na potrzeby planowanych usług handlu i rzemiosła można lokalizować np. budynki magazynowe, socjalne? Jeżeli nie jest to możliwe, wnoszę o jednoznaczne określenie możliwości lokalizowania takich budynków.

4. Ustalenia planu dla terenu np. 1R są niezrozumiałe:

a) jakie budynki można budować na potrzeby usług agroturystycznych - czy te usługi mogą być lokalizowane tylko w istniejącej zabudowie? Jeżeli nie można lokalizować nowych budynków dla agroturystyki to ona nigdy nie powstanie, bo w terenie 1R nie ma takich obiektów. Wnoszę o umożliwienie lokalizowania zabudowy na potrzeby agroturystyki.

b) czy w ramach usług agroturystycznych jest możliwość lokalizowania budynku mieszkalno-usługowego z pokojami dla letników lub budynku mieszkalnego dla osób zajmujących się taką działalnością, którzy letników woleliby kwaterować w domkach letniskowych. Jeżeli nie ma takiej możliwości - wnoszę o jednoznaczne dopuszczenie takich budynków.

c) czy w ramach usług agroturystycznych jest możliwość lokalizowania budynków rekreacji indywidualnej? Jeżeli nie ma takiej możliwości - wnoszę o jednoznaczne dopuszczenie takich budynków.”

Do uwagi załączono mapę pokazującą wnioskowane zmiany w przeznaczeniu terenów.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad. 1. 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 ulicy Moskule znalazła się w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „Tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych”, oznaczonej symbolem „PM”. Zgodnie z ustaleniami Studium, przedmiotowe działki zostały przeznaczone w projekcie planu miejscowego, w części, w jakiej przylegają do ul. Moskule i stanowią użytek budowlany - 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.

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”, dostosowując ten zakres do granic nieruchomości, istniejącego zainwestowania oraz użytkowania, zgodnie z ewidencją gruntów i budynków, nie tylko ze względu na kierunkowy charakter dokumentu Studium oraz skalę w jakiej zostało sporządzone (1:15 000), ale również ze względu na to, iż to plan miejscowy jest dokumentem, który określa ostatecznie sposób zagospodarowania każdej z nieruchomości nim objętej. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o możliwości zagospodarowania i zabudowania danej nieruchomości decyduje obowiązujący plan miejscowy, a w przypadku braku planu miejscowego przesądza decyzja o warunkach zabudowy.

Biorąc powyższe pod uwagę wnioskowane wyznaczenie drugiego pasa zabudowy, na tyłach obecnej zabudowy byłoby niezgodne ze obowiązującym Studium.

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 bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego, częściowo w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i częściowo w granicach jego otuliny, a w jego południowej części znajduje się dolina cieków z Imielnika, objęta ochroną w postaci Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Sucha dolina w Moskulach”.

Ad. 2. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego poza terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wnioskowanych *„terenów agroturystyki, zabudowy zagrodowej umożliwiającej budowę siedliska z budynkami mieszkalnymi mieszczącymi też pokoje dla letników, budynków turystyki z domkami rekreacyjnymi letniskowymi, z budynkami gospodarczymi, drobną hodowlą (np. stajnia - 1 -2 konie do nauki jazdy), albo - umożliwienie w terenie IR lokalizowanie nowej zabudowy – agroturystyki z budynkami mieszkalnymi z pokojami dla letników, zabudowy budynkami rekreacji indywidualnej, zagrodowej.”* 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 tam, gdzie zostały zdegradowane. Działania inwestycyjne w tej jednostce zostały ograniczone jedynie do obiektów istniejących i istniejącego zainwestowania, co ma swoje odzwierciedlenie w ustaleniach projektu planu miejscowego. Projekt planu ustala dla istniejącej na terenach rolniczych oznaczonych symbolem 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. W terenach rolniczych oznaczonych symbolem R dopuszczone jest również prowadzenie usług agroturystycznych, ale ze względu na brak możliwości realizacji nowej zabudowy, wyłącznie w istniejących siedliskach. Funkcjonowanie zabudowy

zagrodowej zostało zagwarantowane poprzez umożliwienie rozbudowy istniejących siedlisk, również na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem MN, gdzie ustalono wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtowania zabudowy dla wszystkich dopuszczonych funkcji, również istniejącej zabudowy zagrodowej.

Ad. 3a. W projekcie planu miejscowego, w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, w zakresie zabudowy zagrodowej możliwe są jedynie działania budowlane w istniejących budynkach, bez możliwości realizacji nowych budynków funkcjonalnie związanych z gospodarstwem rolnym.

Ad. 3b. Określając przeznaczenie terenu w projekcie planu, jeżeli dopuszcza się zabudowę, należy określić jej parametry. Ze względu na to, iż dopuszczono w terenach MN funkcjonowanie istniejącej zabudowy zagrodowej, wskazano dla niej wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy, w tym również maksymalną wysokość budynków gospodarczych, inwentarskich i garażowych, tak aby możliwa była jej rozbudowa i nadbudowa do podanych wartości. Natomiast pozostałe parametry dla zabudowy zagrodowej są identyczne jak dla pozostałych funkcji dopuszczonych w terenach MN, więc ich nie wyróżniono w ustaleniach.

Ad. 3c. Użyte w ustaleniach projektu planu miejscowego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN określenie „*forma budynków mieszkalnych wolnostojąca*” służy odróżnieniu formy wolnostojącej od zgrupowanej w postaci bliźniaczej, szeregowej lub grupowej i odnosi się do definicji budynku mieszkalnego jednorodzinnego zawartej w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Określenie to, ani ustalenia projektu planu nie ograniczają lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych jako zgrupowane ze sobą lub bezpośrednio przy budynku mieszkalnym, co regulują przepisy odrębne z zakresu budownictwa.

Ad. 3d. Zgodnie z definicją przeznaczenia terenu zawartą w projekcie planu miejscowego, w zakresie przeznaczenia terenu mieszczą się wszystkie obiekty i urządzenia budowlane oraz formy zagospodarowania tworzące całość funkcjonalną, zgodnie z przeznaczeniem.

Ad. 4a. Ze względu na to, iż w ustaleniach projektu planu miejscowego dla terenów rolniczych R dopuszczony jest jedynie remont, przebudowa, rozbudowa i nadbudowa istniejącej zabudowy, usługi agroturystyczne można lokalizować w istniejących siedliskach rolnych, ewentualnie, zmieniając sposób użytkowania budynków.

Ad. 4b. i 4c. W ramach usług agroturystycznych dopuszczonych w przeznaczeniu uzupełniającym dla terenów rolniczych R, możliwe są wszelkie działania mieszczące się w ramach tego rodzaju działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami odrębnymi, ale z wykorzystaniem wyłącznie istniejących obiektów budowlanych, również poprzez zmianę ich sposobu użytkowania.

Uwaga nr 26

- wpłynęła dnia 14 czerwca 2021 r.,
- złożona przez [REDAKTOWANE] oraz [REDAKTOWANE]
- dotyczy działek nr 129/3, 129/4, 129/6, w obrębie B-58, położonych w Łodzi przy ul. Moskule,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu:
 - działka nr 129/3, obręb B-58, znajduje się w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem 3MN,
 - działka nr 129/4, obręb B-58, znajduje się w terenie usług sportu i rekreacji, oznaczonym symbolem 1US,
 - działka nr 129/6, obręb B-58, znajduje się częściowo w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem 3MN, częściowo

w terenie usług sportu i rekreacji, oznaczonym symbolem 1US oraz częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 2R.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytując:

„Na działce nr 129/4 powstał obiekt, który został przez nas zgłoszony do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego jako samowola budowlana - nr sprawy PINB/7325/R-2065/2021/B/Mci.

Wnosimy o nie sankcjonowanie w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego lokalizacji terenu 1US na działce nr 129/4 i części działki 129/6 (poprzednio 129/2) do czasu podjęcia przez Nadzór Budowlany prawomocnej decyzji w tej sprawie. Ponadto protestujemy przeciwko lokalizacji terenu US na wąskim pasie pomiędzy terenami MN, gdyż stanowi on źródło nadmiernego hałasu i uciążliwości dla sąsiednich, istniejących budynków mieszkalnych.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

W projekcie planu miejscowego działka nr 129/4, obręb B-58, została przeznaczona pod usługi sportu i rekreacji, zgodnie z obecnym zagospodarowaniem. Na działce, stanowiącej własność miasta, władanej przez Wydział Gospodarki Komunalnej w Departamencie Pracy, Edukacji i Kultury Urzędu Miasta Łodzi znajduje się publiczny, ogólnodostępny plac zabaw z boiskiem wraz z urządzeniami rekreacyjnymi służący przede wszystkim mieszkańcom ul. Moskule. Wskazane w projekcie planu miejscowego powiększenie istniejącego terenu rekreacji na fragmencie działki nr 129/6, obręb B-58, ma na celu dopełnienie struktury sąsiednich terenów przeznaczonych pod zabudowę 2MN i 3MN.

Uwaga nr 27

- wpłynęła dnia 14 czerwca 2021 r.,
- złożona przez ██████████
- dotyczy działek nr 129/5 i 129/6, w obrębie B-58, położonych w Łodzi przy ul. Moskule,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu:
 - działka nr 129/5, obręb B-58, znajduje się częściowo w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem 3MN oraz częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 2R,
 - działka nr 129/6, obręb B-58, znajduje się częściowo w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem 3MN, częściowo w terenie usług sportu i rekreacji, oznaczonym symbolem 1US oraz częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 2R.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytując:

„Sprzeciwiam się lokalizacji terenu 1US na mojej działce 129/6 (poprzednio 129/2) oraz proponowanej nieprzekraczalnej linii zabudowy na działkach 129/5 i 129/6 (poprzednio 129/2). Wnoszę o ograniczenie terenu 1US do granic działki 129/4 oraz lokalizację nieprzekraczalnej linii zabudowy w granicy zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Sucha Dolina w Moskulach” (jak teren 5MN).”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił 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. Z racji istniejącego na działce nr 129/4, obręb B-58, publicznego, ogólnodostępnego placu zabaw z boiskiem wraz z urządzeniami rekreacyjnymi, dopełniono strukturę sąsiednich terenów przeznaczonych pod zabudowę 2MN i 3MN i powiększono teren rekreacyjny przeznaczając niewielką część działki nr 129/6 pod teren usług sportu i rekreacji IUS, co jest zgodne z obowiązującym Studium. 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 28

- wpłynęła dnia 14 czerwca 2021 r.,
- złożona przez ██████████
- dotyczy działki nr 41/1, w obrębie B-58, położonej w Łodzi przy ul. Moskule 70,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 1R i częściowo w terenie drogi publicznej, oznaczonej symbolem 1KDD – poszerzenie ul. Moskule.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytując:

„Posiadam działkę własnościową w obszarze ewidencyjnym B-58 o numerze 41/1 przy ulicy Moskule 70, 91-530 Łódź. Powierzchnia tej działki to ponad 10 000 m². Działka graniczy od południowego wschodu z ul. Moskule, natomiast od zachodu z ul. Gadomskiego. Wiązałem z tą działką plany jej podziału i budowy domu jednorodzinnego.

Wnoszę o:

Uzasadnienie

Posiadam pięcioro dzieci, dla których chciałem tę działkę podzielić, dla każdego z osobna, aby zapewnić byt i miejsce do zamieszkania dla swoich dzieci. Wnoszę o możliwość przyłączenia tego terenu pod zabudowę domu jednorodzinnego oraz o zmniejszenie strefy kontrolowanej od osi linii wysokiego napięcia. Działka ta, to jedyny mój majątek, z którym wiązałem plany dla mnie i dla moich dzieci.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił 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.

Szerokość strefy ochronnej od linii energetycznej wynosząca 25 m od osi linii została ustalona przez zarządcę linii, tj. PSE Polskie Sieci Elektroenergetyczne i potwierdzona poprzez nie wyrażenie uwag do przedstawionego do zaopiniowania projektu planu miejscowego. Przebieg przez obszar objęty projektem planu gazociągu wysokiego ciśnienia oraz napowietrznej linii energetycznej wysokiego napięcia 220 kV, dla której w strefie ochronnej obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi wraz z w/w uwarunkowaniami spowodowały konieczność ograniczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę na tym odcinku ul. Moskule.

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 bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego, częściowo w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i częściowo w granicach jego otuliny, a w jego południowej części znajduje się dolina ciekłu z Imielnika, objęta ochroną w postaci Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Sucha dolina w Moskulach”.

Uwaga nr 29

- wpłynęła dnia 14 czerwca 2021 r.,
- złożona przez ██████████
- dotyczy działek nr 63/10 oraz 63/14, w obrębie B-58, położonych w Łodzi przy ul. Moskule 36,

- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu:
 - działka nr 63/10, obręb B-58, znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 1R,
 - działka drogowa nr 63/14, obręb B-58, częściowo znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 1R i częściowo przebiega przez teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytując:

„Przedmiotowa działka z dniem 10 marca 2021 r. uzyskała prawomocną decyzję o Warunkach Zabudowy nr DPRG-UA-VIII.420.2021 (decyzja w załączniku) dla inwestycji polegającej na budowie do czterech budynków mieszkalnych, jednorodzinnych wraz z urządzeniami budowlanymi do realizacji w Łodzi przy ulicy Moskule 36 na działkach o numerach ewidencyjnych 63/8, 63/9, 63/10, 63/11 oraz fragmencie działki 63/14 w obrębie B-58. Wyniki analizy urbanistycznej ujawnionej jako Załącznik nr 2 do decyzji zezwalają na przeprowadzenie powyższej inwestycji na przedmiotowym obszarze. Ponadto z dniem 9 czerwca 2021 r. pismem nr ZDG.G.4027.271.2021.1 (pismo w załączniku) przedmiotowa działka została wyłączona z produkcji rolnej i uzyskała status działki budowlanej co w najbliższym czasie zostanie również ujawnione w ewidencji Łódzkiego Ośrodka Geodezji i Kartografii. Przedmiotowa działka jest obecnie w trakcie procedur związanych z udzieleniem pozwolenia na budowę. W związku z powyższym wprowadzenie Miejscowego Planu Zagospodarowania Terenu w przedstawionej formie zmieni status tego obszaru z terenów przeznaczonych pod zabudowę na tereny rolne i uniemożliwi przeprowadzenie powyższej inwestycji. Tym samym wprowadzenie Miejscowego Planu Zagospodarowania Terenu w przedstawionej formie narazi Urząd Miasta Łodzi i Miejską Pracownię Urbanistyczną w Łodzi na postępowanie odszkodowawcze z tytułu istotnego obniżenia wartości tych gruntów oraz zablokowania trwającej na tych obszarach inwestycji. W związku z powyższym wnioskuję o zmianę kształtu planowanego Miejscowego Planu Zagospodarowania Terenu poprzez rozszerzenie obszaru przeznaczonego pod zabudowę o przedmiotową działkę.”

Do uwagi załączono:

- kopię Zaświadczenia Prezydenta Miast Łodzi z dnia 9 czerwca 2021 r. znak: ZDG.G.4027.271.2021.1, w sprawie wyłączenia gruntu rolnego z produkcji rolnej,
- kopię Decyzji Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 10 marca 2021 r., Nr DPRG-UA-VIII.420.2021 o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie do czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych do realizacji w Łodzi przy ul. Moskule 36.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił 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 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 bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego, częściowo w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i częściowo w granicach jego otuliny, a w jego południowej części znajduje się dolina cieków z Imielnika, objęta ochroną w postaci Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Sucha dolina w Moskulach”.

Uwaga nr 30

- wpłynęła dnia 14 czerwca 2021 r.,
- złożona przez ██████████
- dotyczy działek nr 63/8, 63/9, 63/11 oraz 63/14, w obrębie B-58, położonych w Łodzi przy ul. Moskule 36,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu:
 - działki nr 63/8, 63/9, 63/11, obręb B-58, znajdują się w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 1R,
 - działka drogowa nr 63/14, obręb B-58, częściowo znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 1R i częściowo przebiega przez teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytując:

„Przedmiotowa działka z dniem 10 marca 2021 r. uzyskała prawomocną decyzję o Warunkach Zabudowy nr DPRG-UA-VIII.420.2021 (decyzja w załączniku) dla inwestycji polegającej

na budowie do czterech budynków mieszkalnych, jednorodzinnych wraz z urządzeniami budowlanymi do realizacji w Łodzi przy ulicy Moskule 36 na działkach o numerach ewidencyjnych 63/8, 63/9, 63/10, 63/11 oraz fragmencie działki 63/14 w obrębie B-58. Wyniki analizy urbanistycznej ujawnionej jako Załącznik nr 2 do decyzji zezwalają na przeprowadzenie powyższej inwestycji na przedmiotowym obszarze. Ponadto z dniem 9 czerwca 2021 r. pismem nr ZDG.G.4027.269.2021.1 (pismo w załączniku) przedmiotowe działki zostały wyłączone z produkcji rolnej i uzyskały status działek budowlanych co w najbliższym czasie zostanie również ujawnione w ewidencji Łódzkiego Ośrodka Geodezji i Kartografii. Przedmiotowe działki są obecnie w trakcie procedur związanych z udzieleniem pozwolenia na budowę. W związku z powyższym wprowadzenie Miejscowego Planu Zagospodarowania Terenu w przedstawionej formie zmieni status tego obszaru z terenów przeznaczonych pod zabudowę na tereny rolne i uniemożliwi przeprowadzenie powyższej inwestycji. Tym samym wprowadzenie Miejscowego Planu Zagospodarowania Terenu w przedstawionej formie narazi Urząd Miasta Łodzi i Miejską Pracownię Urbanistyczną w Łodzi na postępowanie odszkodowawcze z tytułu istotnego obniżenia wartości tych gruntów oraz zablokowania trwającej na tych obszarach inwestycji. W związku z powyższym wnioskuję o zmianę kształtu planowanego Miejscowego Planu Zagospodarowania Terenu poprzez rozszerzenie obszaru przeznaczonego pod zabudowę o przedmiotowe działki.”

Do uwagi załączono:

- kopię Zaświadczenia Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 8 czerwca 2021 r. znak: ZDG.G.4027.269.2021.1 w sprawie wyłączenia gruntu rolnego z produkcji rolnej,
- kopię Decyzji Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 10 marca 2021 r., Nr DPRG-UA-VIII.420.2021 o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie do czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych do realizacji w Łodzi przy ul. Moskule 36.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił 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

Zagospodarowania Przestrzennego poprzez rozszerzenie obszaru przeznaczzonego pod zabudowę o przedmiotowe działki.”

Do uwagi załączono:

- kopię Decyzji Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 18 czerwca 2020 r. Nr DAR-UA-VIII.860.2020 o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego przewidzianej do realizacji w Łodzi przy ul. Moskule 36,
- kopię Decyzji Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 10 marca 2021 r., Nr DPRG-UA-VIII.420.2021 o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie do czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych do realizacji w Łodzi przy ul. Moskule 36.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił 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 ulicy Moskule znalazła się w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „Tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych”, oznaczonej symbolem „PM”. Zgodnie z ustaleniami Studium, działka nr 63/13, w obrębie B-58, została przeznaczona w projekcie planu miejscowego pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, oznaczoną symbolem MN, natomiast działka nr 63/4, w obrębie B-58 - 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 bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego, częściowo w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i częściowo w granicach jego otuliny, a w jego południowej części znajduje się dolina cieką z Imielnika, objęta ochroną w postaci Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Sucha dolina w Moskulach”.

Uwagi o numerach 32 i 33 posiadają ten sam zakres merytoryczny i zostały rozpatrzone wspólnie.

- wpłynęły dnia 14 czerwca 2021 r.,
- złożone przez:
 - uwaga nr 32 - [REDAKTOWANE] - dotyczy działek nr 63/5, 63/6 oraz 63/14, w obrębie B-58, położonych w Łodzi przy ul. Moskule 36,
 - uwaga nr 33 - [REDAKTOWANE] – dotyczy działek nr 63/7 oraz 63/14, w obrębie B-58, położonych w Łodzi przy ul. Moskule 36,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu:
 - działki nr 63/5, 63/6, 63/7, obręb B-58, znajdują się w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 1R,
 - działka drogowa nr 63/14, obręb B-58, częściowo znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 1R i częściowo przebiega przez teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN.

Treść uwag:

Składający uwagi wnoszą o, cytując:

„Przedmiot uwagi: w/w działki są w trakcie procedury wyłączenia z produkcji rolnej z zamiarem uzyskania statusu działki budowlanej. Działki w sąsiedztwie uzyskały prawomocne decyzje o Warunkach Zabudowy (obie decyzje w załączeniu), odpowiednio: działka 63/12 - 18.06.2020 r. oraz działki 63/8, 63/9, 63/10, 63/11 - 10.03.2021 r. Obecnie trwa procedura ubiegania się o pozwolenie na budowę wszystkich tych działek. Procedura uzyskania WZ z dnia 10.03.2021 r. trwała od września 2020 r., z uwagi na opóźnienia związane z panującą pandemią, została zakończona dopiero w marcu 2021 r. Dla mnie znacząco wydłużyła czas, kiedy będę mogła zacząć starać się o Warunki Zabudowy dla posiadanej działki. Ponadto za bardzo istotny uznaję zapis na WZ wystawionej w marcu 2021 r., iż zgodnie z harmonogramem sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego, ww. plan ma zostać uchwalony w roku 2022. W momencie wprowadzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego zmieni się status tego obszaru z terenów przeznaczonych na zabudowę na tereny rolne, co uniemożliwi mi ubieganie się o Warunki Zabudowy i przeprowadzenie planowanej inwestycji w postaci budowy domu jednorodzinnego. Tym samym wprowadzenie MPZP w przedstawionej formie narazi Urząd Miasta Łodzi na postępowanie odszkodowawcze z tytułu istotnego obniżenia wartości tych gruntów oraz zablokowania inwestycji. W związku z powyższym wnioskuję o zmianę kształtu planowanego MPZP poprzez rozszerzenie obszaru przeznaczonego na zabudowę o przedmiotowe działki.”

Do uwag załączono:

- kopię Decyzji Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 18 czerwca 2020 r. Nr DAR-UA-VIII.860.2020 o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej

na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnej przewidzianej do realizacji w Łodzi przy ul. Moskule 36,

- kopię Decyzji Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 10 marca 2021 r., Nr DPRG-UA-VIII.420.2021 o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie do czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych do realizacji w Łodzi przy ul. Moskule 36.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwag.

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, 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 bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego, częściowo w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i częściowo w granicach

jego otuliny, a w jego południowej części znajduje się dolina ciek z Imielnika, objęta ochroną w postaci Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Sucha dolina w Moskulach”.

Uwaga nr 34

- wpłynęła dnia 14 czerwca 2021 r.,
- złożona przez ██████████
- dotyczy działki nr 61/1, w obrębie B-58, położonej w Łodzi przy ul. Moskule 40,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się częściowo w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem 1MN i częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 1R.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytując:

„1) *Zbyt wąska strefa zabudowy ogranicza w znacznym stopniu możliwość dysponowania swoją własnością, dlatego proszę o poszerzenie strefy zabudowy do co najmniej 150 mb od pasa drogowego.*

2) *Brak konsultacji dla mieszkańców, właścicieli ww obszaru, a także nieskuteczny i zły sposób informowania zainteresowanych o przystąpieniu do tworzenia projektu MPZ i możliwości złożenia wniosku do tego projektu uniemożliwił złożenie swojego wniosku w wyznaczonym terminie.”*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad. 1. 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, wskazana została jako „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”, oznaczone symbolem „O”, a część terenów położonych wzdłuż ulicy Moskule znalazła się w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „Tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych”, oznaczonej symbolem „PM”. Zgodnie z ustaleniami Studium, przedmiotowa działka została przeznaczona w projekcie planu miejscowego, w części, w jakiej przylega

do ul. Moskule na głębokość około 100 m od pasa drogowego ulicy - pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, oznaczoną symbolem MN. W pozostałej części przedmiotowa działka została przeznaczona 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.

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 bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego, częściowo w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i częściowo w granicach jego otuliny, a w jego południowej części znajduje się dolina cieków z Imielnika, objęta ochroną w postaci Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Sucha dolina w Moskulach”.

Ad. 2. Konsultacje społeczne nt. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Okólnej, Józefa Sawickiego, Jana Gadomskiego i Moskule oraz północnej granicy miasta Łodzi zostały przeprowadzone zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu ukazało się w dniu 29 kwietnia 2021 r. w prasie - w łódzkim dodatku do Gazety Wyborczej, na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 104 oraz w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi przy ul. Kościuszki 19, a także na stronie www.mpu.lodz.pl oraz stronie BIP Urzędu Miasta Łodzi bip.uml.lodz.pl. Projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 6 maja 2021 r. do 31 maja 2021 r. poprzez zamieszczenie go na stronie internetowej www.mpu.lodz.pl oraz udostępnienie do publicznego wglądu w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi wraz z informacją o możliwości kontaktu telefonicznego z pracownikami i umówienia się na osobiste stawiennictwo na wyłożeniu. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie odbyła się w dniu 11 maja, a o zasadach uczestnictwa poinformowano również w ogłoszeniu i na stronie www.mpu.lodz.pl. Uwagi dotyczące projektu można było wносить do dnia 14 czerwca 2021 r. w formie papierowej lub drogą elektroniczną, przez e-mail. O wyłożeniu projektu planu została poinformowana Rada Osiedla Wzniesień Łódzkich.

Uwaga nr 37

- wpłynęła dnia 14 czerwca 2021 r.,
- złożona przez ██████████
- dotyczy działki nr 12, w obrębie B-58, położonej w Łodzi przy ul. Żółwiowej 73,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się częściowo w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem 4MN, częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 1R, częściowo w terenie lasów, oznaczonym symbolem 2ZL i częściowo w terenie drogi publicznej, oznaczonej symbolem 2KDD – poszerzenie ul. Żółwiowej.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytując:

„zmiana granic obszaru Suchej Doliny w Moskulach oraz powiększenie obszaru z prawem do zabudowy wzdłuż ulicy. Uzbrojenie ulicy w media tj. gaz, kanalizacja”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Uwaga w zakresie, cytując: *„zmiany granic obszaru Suchej Doliny w Moskulach”* oraz *„Uzbrojenia ulicy w media, tj. gaz, kanalizacja”* jest bezprzedmiotowa. Granice zespołu

przyrodniczo-krajobrazowego „Sucha dolina w Moskulach” zostały wyznaczone uchwałą Nr XCI/1599/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 7 lipca 2010 r. w sprawie utworzenia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Sucha dolina w Moskulach” (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 245, poz. 1975). W projekcie planu miejscowego, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098) uwzględnia się wymagania ochrony przyrody, określone w odrębnych dokumentach ustanawiających formy ochrony przyrody. Należy również zaznaczyć, iż przedmiotowa działka nie znajduje się w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Sucha dolina w Moskulach”.

Odnosnie uwagi dotyczącej „*Uzbrojenia ulicy w media, tj. gaz, kanalizacja*”, nie jest materiałą planu miejscowego decyzja o realizacji infrastruktury technicznej. Projekt planu miejscowego wskazuje jako zasadę – wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w infrastrukturę techniczną oraz przewiduje miejsce jej lokalizacji, ale nie przesądza o realizacji.

W zakresie uwagi dotyczącej „*powiększenie obszaru z prawem do zabudowy wzdłuż ulicy*”: 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 ulicy Moskule znalazła się w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „*Tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych*”, oznaczonej symbolem „PM”. Zgodnie z ustaleniami Studium, przedmiotowa działka została przeznaczona w projekcie planu miejscowego, w części, w jakiej przylega do ul. Moskule - pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, 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.

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 bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego, częściowo w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i częściowo w granicach jego otuliny, a w jego południowej części znajduje się dolina cieką z Imielnika, objęta ochroną w postaci Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Sucha dolina w Moskulach”.

Uwagi o numerach 39 i 42 posiadają ten sam zakres merytoryczny i zostały rozpatrzone wspólnie.

- wpłynęły dnia 14 czerwca 2021 r.,
- złożone przez:
 - uwaga nr 39 - [REDACTED] - dotyczy działki nr 16, w obrębie B-58, położonej w Łodzi przy ul. Moskule 106,
 - uwaga nr 42 - [REDACTED] - dotyczy działki nr 16, w obrębie B-58, położonej w Łodzi przy ul. Moskule 106,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się częściowo w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem 4MN, częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 1R i częściowo w terenie drogi publicznej, oznaczonej symbolem 1KDD – poszerzenie ul. Moskule oraz częściowo w terenie drogi publicznej, oznaczonej symbolem 2KDD – poszerzenie ul. Żółwiowej.

Treść uwag:

Składający uwagi wnoszą o, cytując:

- „1. Wnoszę o wprowadzenie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przepisu dotyczącego możliwości budowy szczelnych, z atestem szczelności zbiorników bezodpływowych na ścieki bytowe do czasu wybudowania gminnej kanalizacji sanitarnej.
2. Wnoszę o wprowadzenie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przepisu dotyczącego możliwości gospodarowania wodami opadowymi na własnym terenie z zachowaniem praw osób trzecich poprzez ich retencjonowanie i wprowadzenie do gruntu przez retencję wglębną celem ochrony zasobów wód podziemnych.
3. Wnoszę o zmianę projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w ten sposób, żeby dla obszaru oznaczonego jako 4MN i 5MN można było dokonywać podziału nieruchomości na działki o wymiarze niemniejszym niż 1.000 m². Uzasadniając niniejszą uwagę podnoszę zarzut nierównego traktowania mieszkańców ulicy Moskule obszaru 4MN i 5MN względem mieszkańców tej samej ulicy z obszaru 1 MN i 3 MN w zakresie możliwości podziału nieruchomości na mniejsze działki. W obszarze 1 MN i 3 MN dopuszczalne jest bowiem dzielenie nieruchomości na działki o wymiarze niemniejszym niż 1.000 m². Wobec powyższego, wnoszę o zmianę dopuszczalnego wymiaru działki po podziale dla obszaru 4MN i 5MN do wysokości 1.000 m² i ujednoczenie tym samym wymiaru podzielonych działek dla mieszkańców całej ulicy Moskule. Ponadto nie można ograniczać prawa do podziału nieruchomości do rozmiaru niemniejszego niż 1.500 m², które znajdują się na północ od ul. Moskule w kierunku ul. Żółwiowej (obszar 4MN). Należy bowiem wskazać, iż takie ograniczenia nie występują w miejscowości Kielmina w gminie Stryków, do której prowadzi ul. Żółwiowa, choć ta miejscowość również pozostaje w obszarze Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich. Ograniczenia tego nie można również wyjaśnić występowaniem zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Sucha Dolina w Moskulach” ani otuliną Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, gdyż znajdują się na południe od ul. Moskule w kierunku ul. Strykowskiej. Dodatkowo wskazać należy, iż większość działek jest we współwłasności i ograniczenia możliwości podziału działki wyłącznie do 1.500 m², uniemożliwiają podział działki między wszystkich współwłaścicieli czy spadkobierców.
4. Wnoszę o doprecyzowanie załącznika nr 1 do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - rysunek planu w zakresie przyjętej odległości linii rozgraniczającej teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach gospodarowania. W oparciu o legendę do rysunku planu można uznać, iż linia zabudowy mieszkaniowej powinna kończyć się na wysokości 50 m w głąb działki licząc od drogi ul. Moskule. Jednakże linia zabudowy mieszkaniowej na rysunku obejmuje budynki znajdujące się w dalszej

odległości niż 50 m. Jeżeli jednak założeniem jest ograniczenie możliwości zabudowy mieszkaniowej wyłącznie do obszaru 50 m w głąb działki, to wnoszę o wyznaczenie linii zabudowy mieszkaniowej w dalszej odległości od ulicy aniżeli 50 m. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonego uchwałą nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmieniona uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. nr VI/ 215/19 przewidywało bowiem dalszy zakres możliwości zabudowy działki licząc od frontu ulicy aniżeli przewiduje to opiniowany plan.

5. Wnoszę o wyznaczenie linii zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ul. Żółtówowej od ul. Gadomskiego do granic miasta obejmujący linię zabudowy co najmniej w zakresie istniejących już tam zabudowań (vide budynki pod adresem ul. Żółtowa 57 oraz Żółtowa 73 i 73a. Wskazać należy, iż linia zabudowy mieszkaniowej przewidziana na ul. Żółtówowej 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. zmieniona uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. nr VI/ 215/19 co prawda kończą się przed ul. Gadomskiego, ale jak pokazuje przykład ww. budynków pod numerem 57, 73 i 73a, to nie uniemożliwiło zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na ul. Żółtówowej aż do granic miasta Łodzi. W konsekwencji obszar działek znajdujących się na odcinku od ul. Gadomskiego do granic miast Łodzi powinien również zostać objęty linią zabudowy mieszkaniowej, gdyż stanowiłoby to kontynuację istniejącej już linii zabudowy mieszkaniowej ul. Żółtówowej oraz linii zabudowy mieszkaniowej istniejącej od granic miasta Łodzi w miejscowości Kielmina w Gminie Stryków. Tym bardziej, że w pobliżu skrzyżowania ul. Żółtówowej i Gadomskiego planowany jest teren obsługi komunikacji, a więc zajezdnia autobusowa komunikacji miejskiej, jak i przepompownia ścieków oraz zbiornik wody deszczowej. Jeżeli zatem przy granicy miasta Łodzi ma kończyć trasę autobus miejski oraz ma być wybudowana przepompownia ścieków, to racjonalnym byłoby, żeby te inwestycje służyły mieszkańcom, którzy by tam zamieszkali a nie funkcjonowały w pustym polu.

6. W razie nieuwzględnienia uwagi z punktu 5, wnoszę, żeby obszar działki nr ewid. 16 obręb B-58 przeznaczony w wyłożonym projekcie na tereny rolnicze 1R został przeznaczony pod prywatny ogród działkowy lub ogród działkowy w rozumieniu art. 9 ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o rodzinnych ogrodach działkowych.

7. Wnoszę również uwagę odnoszącą się do braku przeprowadzenia konsultacji społecznych, w tym braku poruszenia kwestii przebiegu linii autobusowej na ul. Moskule. W tym wątku rozważyć należy zmianę wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w ten sposób, że w miejsce dotychczas projektowanej zajezdni autobusowej na działce nr 141/1 (2KS) na ul. Moskule ulokować wyłącznie przystanek autobusowy bez zatoki autobusowej. Ulokowanie zajezdni autobusowej (2KS) na działce nr 141/1 nie zapewnia w możliwie największym stopniu zaspokojenia potrzeb Osiedla, które zamieszkuje, gdyż nie gwarantuje możliwości transportu małoletnich dzieci do najbliższej położonej Szkoły Podstawowej im. 24 Lutego 1863 Roku w miejscowości Dobra. Należy bowiem wskazać, iż w miejscowości Dobra-Nowiny w Gminie Stryków znajduje się krańcówka autobusu szkolnego zawożącego dzieci do ww. szkoły podstawowej. Odległość między proponowaną zajezdnią (2KS), a ww. krańcówką autobusu szkolnego w Gminie Stryków wynosi 850 m.

Odległość prawie kilometra do przebycia piechotą celem dotarcia do przystanku autobusu szkolnego jest dla dzieci znaczna. Należałoby zatem we współpracy z Gminą Stryków, skorzystać z powierzchni działki położonej w miejscowości Dobra-Nowiny, która już jest wykorzystywana do celów transportu publicznego, celem stworzenia tam zajezdni autobusowej. Tym bardziej, iż krańcówka ww. autobusu szkolnego pozwala w swobodniejszy sposób na wykonywanie manewru zawracania autobusu miejskiego aniżeli zajezdnia autobusowa proponowana w projekcie (2KS).”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie:

Ad. 1. i 2. Projekt planu miejscowego nie ogranicza możliwości budowy zbiorników bezodpływowych na ścieki bytowe do czasu wybudowania gminnej kanalizacji sanitarnej, ani możliwości gospodarowania wodami opadowymi. Zasady uzbrojenia działek budowlanych, również w przypadku braku sieci infrastruktury technicznej określają przepisy z zakresu budownictwa, poprzez dopuszczenie budowy zbiorników bezodpływowych na ścieki bytowe lub przydomowej oczyszczalni ścieków, natomiast kwestie sposobu gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi reguluje ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne oraz przepisy z zakresu budownictwa.

Ad. 3. Ustalona w projekcie planu miejscowego minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych zróżnicowana w stosunku do różnych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynika z analizy wielkości istniejących obecnie działek w poszczególnych terenach oraz wielkości terenów przewidzianych w projekcie planu do zabudowy. Analiza wskazała, iż w zachodniej części osiedla działki są węższe i mniejsze, natomiast w części wschodniej – szersze, co daje możliwość uzyskania działek o większej powierzchni. Wyznaczając w projekcie planu minimalną wielkość działek kierowano się przede wszystkim cechami środowiskowymi obszaru, który wyróżniana się na tle miasta walorami przyrodniczo-krajobrazowymi i koniecznością ich ochrony.

Odnosnie zarzutu „*nierównego traktowania mieszkańców ulicy Moskule obszaru 4MN i 5MN względem mieszkańców tej samej ulicy z obszaru 1 MN i 3 MN w zakresie możliwości podziału nieruchomości na mniejsze działki*”, należy wyjaśnić, iż kierowano się dobrem ogólnym, jakim jest ochrona środowiska przyrodniczego, na które decydujący wpływ ma intensywność zabudowy, która z kolei w dużej mierze zależy od wielkości dopuszczonych nowych działek budowlanych.

Należy również zaznaczyć, iż zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w przypadku konieczności zniesienia współwłasności nieruchomości oraz szeregu innych sytuacji określonych w ustawie, podziału nieruchomości można dokonać niezależnie od ustaleń planu miejscowego, a w przypadku braku planu niezależnie od decyzji o warunkach zabudowy.

Ad. 4. 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. Na przedmiotowej działce zasięg terenu przeznaczonego do zabudowy w projekcie planu miejscowego wynosi około 70 m od pasa drogowego ul. Moskule i pokrywa się dokładnie z granicą jednostki „PM” wyznaczonej w obowiązującym studium.

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”.

Ad. 5. Przeznaczenie pod zabudowę gruntów leżących wzdłuż ul. Żółtowiej od ul. Gadomskiego do granicy miasta Łodzi byłoby niezgodne z obowiązującym Studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, w którym zostały określone granice zasięgu urbanizacji. Nie obejmują one terenów, o które wnioskuje składający uwagę.

Odnosnie wyznaczenia w projekcie planu miejscowego terenu obsługi komunikacji (pętla autobusowa), oznaczonego symbolem IKS, oraz projektowanych: zbiornika wody deszczowej i przepompowni ścieków, ich lokalizacja jest uzależniona od występowania jedynej w tym obszarze działki miejskiej. Realizacja tych inwestycji ma służyć obsłudze zabudowy znajdującej się wzdłuż ul. Żółwiowej, a nie mieszkańcom ul. Moskule.

Ad. 6. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W 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 ulicy Moskule znalazła się w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „Tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych”, oznaczonej symbolem „PM”. Zgodnie z ustaleniami Studium, przedmiotowa działka została przeznaczona w projekcie planu miejscowego, w części, w jakiej przylega do ul. Moskule - pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczoną symbolem MN, a w pozostałej części pod tereny rolnicze, oznaczone symbolem R. Wprawdzie Studium dla „Terenów aktywnych przyrodniczo, w tym użytkowanych rolniczo” określiło w karcie ustaleń dopuszczalne przeznaczenie terenu w tej jednostce - tereny ogrodów działkowych, jednak delegacja w Studium określająca dopuszczalne przeznaczenia nie oznacza obligatoryjnego uwzględnienia tego przeznaczenia w projekcie planu miejscowego. Dopuszczalne przeznaczenie terenu określone w Studium jest przeznaczeniem warunkowym, określanym w planie miejscowym w zależności od istniejących uwarunkowań pozwalających na określenie tego przeznaczenia i ustalenia jego zasad zagospodarowania. Tymczasem podstawowym celem Studium 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 tam, gdzie zostały zdegradowane. Przyjęto to jako podstawowy cel planu. Działania inwestycyjne w tej jednostce zostały ograniczone jedynie do obiektów istniejących i istniejącego zainwestowania, co ma swoje odzwierciedlenie w ustaleniach projektu planu miejscowego. Należy również zwrócić uwagę, że przywołana w uwadze ustawa z dnia 8 lipca 2005 r. o rodzinnych ogrodach działkowych, utraciła moc, w jej miejsce została wprowadzona ustawa z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych. Art. 7 tej ustawy mówi, iż rodzinne ogrody działkowe zakładane są na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego oraz stowarzyszeń ogrodowych, tymczasem przedmiotowa działka jest własnością osoby fizycznej.

Ad. 7. Konsultacje społeczne nt. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Okólnej, Józefa Sawickiego, Jana Gadomskiego i Moskule oraz północnej granicy miasta Łodzi zostały przeprowadzone zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu ukazało się w dniu 29 kwietnia 2021 r. w prasie - w łódzkim dodatku do Gazety Wyborczej, na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 104 oraz w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi przy ul. Kościuszki 19, a także na stronie www.mpu.lodz.pl oraz stronie BIP Urzędu Miasta Łodzi bip.uml.lodz.pl. Projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 6 maja 2021 r. do 31 maja 2021 r. poprzez zamieszczenie go na stronie internetowej www.mpu.lodz.pl oraz udostępnienie do publicznego wglądu w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi wraz z informacją o możliwości kontaktu telefonicznego

z pracownikami i umówienia się na osobiste stawiennictwo na wyłożeniu. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie odbyła się w dniu 11 maja, a o zasadach uczestnictwa poinformowano również w ogłoszeniu i na stronie www.mpu.lodz.pl. Uwagi dotyczące projektu można było wnosić do dnia 14 czerwca 2021 r. w formie papierowej lub drogą elektroniczną, przez e-mail. O wyłożeniu projektu planu została poinformowana Rada Osiedla Wzniesień Łódzkich.

Wyznaczony w projekcie planu miejscowego teren obsługi komunikacji, oznaczony symbolem 2KS ma na celu lokalizację pętli autobusowej, która jest konieczna dla zapewnienia obsługi miejską komunikacją publiczną osiedla położonego z dala od śródmieścia. Miejsce lokalizacji terenu 2KS wynika z konieczności budowy pętli jak najbliżej granicy miasta, tak aby linia autobusowa służyła jak największej ilości mieszkańców ul. Moskule. Potrzeba budowy infrastruktury komunikacji publicznej na ul. Moskule została wyrażona we wniosku Zarządu Dróg i Transportu w Łodzi pismem znak: ZDiT-UI.505.5.2020 ZDiT-UI.505.6.2020 z dnia 18 lutego 2020 r. poprzez wskazanie potrzeby wyznaczenia miejsca na pętle autobusowe przy granicy miasta na ul. Żółwiowej oraz ul. Moskule wynikającej z licznych wniosków mieszkańców dotyczących uruchomienia komunikacji miejskiej autobusowej po ul. Żółwiowej, Moskule oraz Okólnej na odcinku od ul. Żółwiowej do ul. Strykowskiej. Następnie projekt planu został pozytywnie uzgodniony przez Zarząd Dróg i Transportu w Łodzi pismem znak: ZDiT-UI.505.5.1.2020 z dnia 20 stycznia 2021 r.

Uwaga nr 40

- wpłynęła dnia 14 czerwca 2021 r.,
- złożona przez ██████████
- dotyczy działki nr 31, w obrębie B-58, położonej w Łodzi przy ul. Gadomskiego,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 1R.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytując:

„Dla działek z ul. Gadomskiego winna zostać wytyczona linia zabudowań mieszkaniowych jednorodzinnych proporcjonalna do tej przewidzianej dla ul. Moskule. Jednocześnie konsultowane powinno być z mieszkańcami wyrażenie zgody na odstąpienie 1,5-2 m działki gruntu na rzecz Gminy Łódź celem poszerzenia drogi publicznej, która również powinna zostać objęta kanalizacją gminną.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił 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, jako działka użytkowana rolniczo, 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. W związku z tym, że Studium, a w konsekwencji projekt planu miejscowego nie przewiduje nowej zabudowy wzdłuż ulicy Gadomskiego, nie jest zasadne wskazywanie w projekcie planu poszerzenia tej ulicy, ani uzbrojenia tych terenów w sieci infrastruktury technicznej.

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 bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego, częściowo w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i częściowo w granicach jego otuliny, a w jego południowej części znajduje się dolina cieków z Imielnika, objęta ochroną w postaci Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Sucha dolina w Moskulach”.

Uwaga nr 41

- wpłynęła dnia 14 czerwca 2021 r.,
- złożona przez ██████████
- dotyczy działki nr 31, w obrębie B-58, położonej w Łodzi przy ul. Gadomskiego,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 1R.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytując:

„Wnoszę o wyznaczenie linii zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ul. Gadomskiego od ulicy Moskule do ul. Żółwiowej obejmujący linię zabudowy w zakresie istniejącej już przy ulicy Gadomskiego 4, 6, 10, 14 – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz budynków zlokalizowanych przy ul. Moskule nr 52, 56, 58 również mieszkalnych, jak i przy ul. Żółwiowej 51, 53. Deklaruję wydanie fragmentu gruntu celem poszerzenia drogi publicznej – ul. Gadomskiego.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił 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, jako działka użytkowana rolniczo, 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. W związku z tym, że Studium, a w konsekwencji projekt planu miejscowego nie przewiduje nowej zabudowy wzdłuż ulicy Gadowskiego, nie jest zasadne wskazywanie w projekcie planu poszerzenia tej ulicy.

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 bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego, częściowo w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i częściowo w granicach jego otuliny, a w jego południowej części znajduje się dolina cieków z Imielnika, objęta ochroną w postaci Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Sucha dolina w Moskulach”.

Uwaga nr 43

- wpłynęła dnia 14 czerwca 2021 r.,
- złożona przez ██████████
- dotyczy, cytując: „działek posiadających studnie” - działki nr 8, w obrębie B-58, położonej w Łodzi przy ul. Moskule 124/126,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się częściowo w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem 4MN, częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 1R i częściowo w terenie drogi publicznej, oznaczonej symbolem 1KDD – poszerzenie ul. Moskule.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytując:

„Usunięcie z planu konieczności likwidacji studni „nieużywanych”, wobec braku definicji legalnej pozwalającej stwierdzić, które studnie zostaną uznane za używane.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ustalenie projektu planu miejscowego dotyczące ochrony wód poprzez nakaz likwidacji potencjalnych ognisk zanieczyszczeń wód w postaci nieużytkowanych studni kopanych wskazuje likwidację takich studni wyłącznie w sytuacji, gdy dana studnia stanowi ognisko zanieczyszczeń wód, np. gdy jest wykorzystywana do usuwania zanieczyszczeń. Zapis ten ma na celu ochronę środowiska przyrodniczego, która jest jednym z podstawowych elementów regulacji planu miejscowego.

Uwaga nr 44

- wpłynęła dnia 14 czerwca 2021 r.,
- złożona przez ██████████
- dotyczy, cytuję „*działek z ul. Moskule pozbawionych możliwości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. B-58, np. ul. Moskule 83*” - działki nr 102/1, w obrębie B-58, położonej w Łodzi przy ul. Moskule,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 2R.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytuję:

„ Wskazać należy, że ta sama linia energetyczna, która ma uzasadnić ograniczenie/pozbawienie praw właścicielskich do gruntu – nie stanowi podstawy faktycznej dla tak daleko idących ograniczeń w Gminie Zgierz, w miejscowości Józefów (gdzie przebiega ta sama linia energetyczna) – w zakresie możliwości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wystąpiono do PSE Polskie Sieci Elektroenergetyczne, jako właściwego operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego o wnioski w związku z przystąpieniem do sporządzania projektu planu miejscowego, a następnie o opinię do projektu planu miejscowego. Zarządca linii, tj. PSE Polskie Sieci Elektroenergetyczne ustalił szerokość strefy ochronnej od linii energetycznej wysokiego napięcia 220 kV wynoszącą 25 m od osi linii i potwierdził poprawność wyznaczenia strefy poprzez nie wyrażenie uwag do przedstawionego do zaopiniowania projektu planu miejscowego.

Uwaga nr 45

- wpłynęła dnia 14 czerwca 2021 r.,
- złożona przez ██████████ oraz ██████████
- dotyczy działki nr 123/6, w obrębie B-58, położonej w Łodzi przy ul. Sawickiego 25,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 2R.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytuję:

„Prosimy o dokonanie następujących zmian dla obszaru, gdzie znajduje się nasza nieruchomość i wprowadzenie:

- *Dopuszczenia sytuowania nowej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, zagrodowej i gospodarczej wzdłuż ist. ulicy Sawickiego z uwagi na jej przyległość do drogi.*
 - *Możliwości po jej wprowadzeniu właściwego użytkowania gruntu i zadbanie o jego estetykę. Taka sytuacja ma miejsce przy wszystkich drogach Lasu Łagiewnickiego, a nasza działka jest w znacznym od niego oddaleniu.*
 - *Zmniejszenie do 10 m zasięgu strefy układu hydrologicznego doliny wpływu wód od niedrożnego, zarośniętego drzewami i krzewami rowu, jest on nie pielęgnowany, staje się siedliskiem śmieci, które sami sprzątamy od wielu lat.*
 - *Pomniejszenia ograniczeń ekologicznych ochrony środowiska, do których ściśle się stosujemy po wprowadzonych zakazach władz lokalnych i unijnych.*
- Uwzględnienie w projekcie planu wymienionych postulatów da nam możliwość przebywania na stałe i uprawiania nieruchomości w należyty sposób przez nas i naszą rodzinę.”*

Do uwagi załączono kopię mapy ewidencyjnej w skali 1:1000.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad. tiret pierwsze i drugie. 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 bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego, częściowo w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i częściowo w granicach jego otuliny, a w jego południowej części znajduje się dolina ciek z Imielnika, objęta ochroną w postaci Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Sucha dolina w Moskulach”.

Ad. tiret trzecie i czwarte. Przedmiotowa działka graniczy z ciekami z Imielnika, który prowadzi wody jedynie okresowo, niemniej jest ważnym elementem ekosystemu przedmiotowego obszaru. Uchwałą Nr XCI/1599/10 z dnia 7 lipca 2010 r. w sprawie ustanowienia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego "Sucha dolina w Moskulach" (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 245, poz. 1975) Rada Miejska w Łodzi objęła ciek z Imielnika wraz z jego doliną prawną formą ochrony przyrody. Przedmiotowa działka w całości znajduje się w tym obszarze. W projekcie planu miejscowego, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody uwzględnia się wymagania ochrony przyrody, określone w odrębnych dokumentach ustanawiających formy ochrony przyrody. W związku z tym nie ma prawnej możliwości ingerencji w planie miejscowym w granice Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego "Sucha dolina w Moskulach".

Uwaga nr 46

- wpłynęła dnia 14 czerwca 2021 r.,
- złożona przez ██████████ pełnomocnika ██████████
- dotyczy działek nr 127/1 oraz 128/1, w obrębie B-58, położonych w Łodzi przy ul. Moskule 33,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działki znajdują się częściowo w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem 3MN, częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 2R i częściowo w terenie drogi publicznej, oznaczonej symbolem 1KDD – poszerzenie ul. Moskule.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytując:

„Zwracam się z prośbą, o doprecyzowanie w „Rozdziale 1 - Przepisy ogólne w § 1. 1. Określenia stosowane w uchwale” w punkcie 21 - definicja zabudowy frontowej.

Uzasadnienie:

Doprecyzowanie definicji „Zabudowa Frontowa” jest ważne w świetle zarówno działek, które są już zagospodarowane jak i niezabudowanych. Z jednej strony plan wprowadza tylną nieprzekraczalną linię zabudowy co powoduje, iż dopuszcza lokalizowanie nowych obiektów w głębi działki, mówi również o zabudowie frontowej jednocześnie nie precyzując od jakiego momentu zaczyna się zabudowa frontowa. Jest to bardzo ważne, ponieważ zabudowa frontowa według zapisów planu ma być usytuowana co najmniej jednym narożnikiem w linii stycznej planu. Plan wprowadza możliwość wycofania zabudowy frontowej na działkach węższych niż 10 m jednak nigdzie nie ma wzmianki po ilu metrach od granicy działki zabudowa przestaje pełnić rolę zabudowy frontowej. Brak jasnej przesłanki do kwalifikowania zabudowy jako frontowej może to powodować nadinterpretację na późniejszym etapie przy składaniu projektów do pozwolenia na budowę lub konieczność uzyskania interpretacji zapisów planu od ich autorów co wydłuża całe postępowanie.

W przypadku działki naszego inwestora pewnie takim wyznacznikiem będzie istniejące zagospodarowanie terenu, czyli dom zlokalizowany między ulicą a istniejącą stodołą może być traktowany jako zabudowa frontowa a dom zlokalizowany za stodołą będzie zabudową w „głębi” działki. Jednak, gdy inwestor będzie chciał zbudować budynek w głębi działki przy jednoczesnej rozbiórce stodoły, to ktoś wydający pozwolenie może uznać, iż skoro widać z drogi elewację domu to jest to zabudowa frontowa etc. Biorąc to pod uwagę wydaje się zasadne wprowadzenie do definicji „zabudowy frontowej” zapisu precyzującego w jakim pasie terenu od frontu działki zabudowa jest uznawana za frontową lub w inny sposób jasno określająca ten aspekt.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zawarta w projekcie planu miejscowego definicja zabudowy frontowej, tj. zabudowy o funkcji określonej przeznaczeniem terenu, lokalizowanej na działce budowlanej od strony przestrzeni publicznej, która nie obejmuje wolno stojących obiektów gospodarczych, inwentarskich i garaży razem z ustaleniem projektu planu, które zakazuje lokalizacji zabudowy innej niż frontowa w odległości mniejszej niż 10,0 m od linii zabudowy wyznaczonej od strony przestrzeni publicznej ma na celu wprowadzenie ładu przestrzennego w obszarze objętym projektem planu. Ład przestrzenny w tym zakresie zostanie uzyskany, gdy w odległości mniejszej niż 10 m od linii zabudowy wyznaczonej od strony przestrzeni publicznej nie powstaną budynki inne niż z zakresu zabudowy frontowej, czyli w obszarze wyznaczonym przez linię zabudowy i odległość 10 m od tej linii nie mogą powstać m. in. budynki gospodarcze, inwentarskie, garażowe. Natomiast zapis projektu planu dopuszczający wycofanie zabudowy frontowej względem stycznej linii zabudowy na działkach o szerokości frontu mniejszej niż 10,0 m ma na celu umożliwienie zabudowy działek, które mają od strony drogi tylko wąski wjazd, tj. front działki jest mniejszy niż 10 m, a działka rozszerza się w głębi terenu, gdzie jest możliwość lokalizacji zabudowy. Wówczas zabudowa frontowa nie musi być lokalizowana w stycznej linii zabudowy. Reasumując projekt planu miejscowego, poprzez definicje, ustalenia zawarte w tekście oraz linie zabudowy na rysunku planu, w sposób wyczerpujący precyzuje w jakich miejscach dozwolone jest lokalizowanie zarówno zabudowy frontowej, jak i zabudowy nie będącej frontową, nie ograniczając przy tym ilości budynków frontowych na działce. Natomiast przedmiotowa nieruchomość ma szerokość frontu większą niż 10 m, a na działkach wyznaczono na rysunku projektu planu od strony przestrzeni publicznej, jaką jest droga publiczna – ul. Moskule, styczną linię zabudowy, w związku z czym budynek frontowy należy zlokalizować zgodnie z rysunkiem planu oraz definicją stycznej linii zabudowy.

Uwaga nr 47

- wpłynęła dnia 14 czerwca 2021 r.,
- złożona przez ██████████
- dotyczy działki nr 53, w obrębie B-58, położonej w Łodzi przy ul. Moskule 58,
- 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 1R i częściowo w terenie drogi publicznej, oznaczonej symbolem 1KDD – poszerzenie ul. Moskule.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytując:

„Jestem właścicielem działki objętej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Łodzi położonej w rejonie ul. Moskule 58 w obrębie B-58 w granicach otuliny Parku Krajobrazowego wzniesień Łódzkich. Nie zgadzam się z nowym planem zagospodarowania. W obszarze mojej działki nie występują żadne rzeki, działka nie jest zalesiona. Ponadto w/w plan wprowadzi dla mnie jako właściciela bardzo istotne ograniczenia. Jestem właścicielem 5/6 całości działki a 1/6 jest właścicielką znajoma. Działka z drugiej strony dochodzi do ulicy Gadomskiego od której też jest brama wjazdowa. W przyszłości mam w planach podzielić działkę. W związku z tym obecny projekt zagospodarowania przestrzennego przekreśla możliwość dysponowania moja własnością. Bardzo proszę o wnikliwe rozpatrzenie mojego wniosku. W przypadku gdy nasz wniosek nie zostanie uwzględniony zamierzam wejść na drogę sadową w celu domagania się swoich praw oraz rekompensaty za poniesione straty w ewidentnym obniżeniu wartości mojej działki.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił 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, wskazana została jako „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”, oznaczone symbolem „O”, a część terenów położonych wzdłuż ulicy Moskule znalazła się w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „Tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych”, oznaczonej symbolem „PM”. Zgodnie z ustaleniami Studium, przedmiotowa działka została przeznaczona w projekcie planu miejscowego, w części, w jakiej przylega do ul. Moskule - pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, 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.

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 bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego, częściowo w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i częściowo w granicach jego otuliny, a w jego południowej części znajduje się dolina cieków z Imielnika, objęta ochroną w postaci Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Sucha dolina w Moskulach”.

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 48

- wpłynęła dnia 14 czerwca 2021 r.,
- złożona przez ██████████
- dotyczy działki nr 13/1, w obrębie B-58, położonej przy w Łodzi przy ul. Moskule 112,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się częściowo w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem 4MN, częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 1R i częściowo w terenie drogi publicznej, oznaczonej symbolem 2KDD – poszerzenie ul. Żółwiowej.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytując:

„Jako właściciel wyżej wymienionej działki wnoszę o zmianę projektowanych, nieprzekraczalnych linii zabudowy, które nie będą blokować możliwości budowy na ich terenie.

Jestem właścicielem działki objętej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Łodzi położonej w rejonie ul. Żółwiowa, Gadomskiego, Moskule – w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich. Natomiast w obszarze mojej działki nie występują żadne rzeki. Ponadto w/w plan wprowadzi dla mnie jako właściciela bardzo istotne ograniczenia w wykonywaniu prawa własności. Powyższe wyklucza jakiegokolwiek inne zagospodarowanie w tym zabudowę domów dla dzieci i stanowi de facto i de iure istotne ograniczenie w wykonywaniu prawa własności. Projekt planu jest jednostronny i całkowicie ignoruje interesy mieszkańców rejonu, a wręcz naraża nas na straty. W mojej ocenie obecny projekt planu zagospodarowania przestrzennego przekreśla możliwość dysponowania moją własnością. Rada Miejska bezprawnie dysponuje moim majątkiem. Właściciel nieruchomości, którego interes prawny może być naruszony, powinien być zawiadomiony na piśmie o terminie wyłożenia projektu planu, a tego Państwo nie zrobili. Jednocześnie podkreślamy, że wcześniejsze reagowania na postępowanie w planie był dodatkowo utrudnione poprzez sytuacje związane z pandemią Covid - 19. Niemożność kontaktu z urzędnikami ograniczała nam dostęp do informacji o gruntach. Planowany projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego znacząco ogranicza nasze prawa do własności, decydowania o niej oraz znacząco obniża jego wartość. Domagamy się wprowadzenia zmian, o które wnosimy na wstępie lub wykupienia naszych nieruchomości w celu nienarażania nas przez władze miasta na opisane ograniczenia i straty związane z przyjęciem projektu planu z nie wprowadzonymi zmianami. Wnoszę o wyznaczenie linii zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ul. Żółwiowej od ul. Gadomskiego do granic miasta. Wskazać należy, iż linia zabudowy mieszkaniowej przewidziana na ul. Żółwiowej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonego

uchwałą nr. LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28.03.2018 r. zmieniona uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6.03.2019r. nr VI/215/19 kończy się przed ul. Gadomskiego. Należy jednak wskazać, iż obszar działek rolnych znajdujących się na odcinku od ul. Gadomskiego do granic miasta Łodzi powinien również zostać objęty linią zabudowy mieszkaniowej, gdyż stanowiłoby to kontynuację istniejącej już linii zabudowy mieszkaniowej ul. Żółwiowej aż do linii zabudowy mieszkaniowej istniejącej od granic miasta Łodzi w miejscowości Kielmina. Bardzo prosimy o wnikliwe rozpatrzenie naszego wniosku. W przypadku gdy nasz wniosek nie zostanie uwzględniony zamierzamy wejść na drogę sądową w celu domagania się swoich praw oraz rekompensaty za poniesione straty w ewidentnym obniżeniu wartości naszej działki.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił 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 ulicy Moskule znalazła się w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „Tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych”, oznaczonej symbolem „PM”. Zgodnie z ustaleniami Studium, przedmiotowa działka została przeznaczona w projekcie planu miejscowego, w części, w jakiej przylega do ul. Moskule - pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, 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.

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 bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego, częściowo w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i częściowo w granicach jego otuliny, a w jego południowej części znajduje się dolina cieków z Imielnika, objęta ochroną w postaci Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Sucha dolina w Moskulach”.

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 zgodnie 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.

Odnosnie zarzutu ograniczonego dostępu do Urzędu Miasta Łodzi w czasie panującej pandemii Covid-19, należy wyjaśnić, iż jednostką odpowiedzialną za sporządzenie dokumentu projektu planu miejscowego jest Miejska Pracownia Urbanistyczna w Łodzi, która prowadziła procedurę sporządzania projektów planów w sposób ciągły i jawny oraz na bieżąco aktualizowała stan zaawansowania prac nad sporządzanym dokumentem, m. in. zamieszczając informacje i dokumenty na stronie internetowej www.mpu.lodz.pl.

Należy zaznaczyć również, że procedura sporządzania projektu planu miejscowego została przeprowadzona zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która nie przewiduje zawiadamiania na piśmie mieszkańców, ani właścicieli gruntów obszaru objętego projektem planu o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu.

Uwaga nr 49

- wpłynęła dnia 14 czerwca 2021 r.,
- złożona przez ██████████
- dotyczy działki nr 1/1, w obrębie B-58, położonej przy w Łodzi przy ul. Moskule 142,
- 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 rolniczym, oznaczonym symbolem 1R.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytując:

„Określona wyżej działka o pow. 6734 m² stanowi współwłasność moją i mojej siostry Anny Gondzia. W najbliższej przyszłości chcemy tę współwłasność znieść. Ja pozostanę właścicielem części zabudowanej, a w rozliczeniu moja siostra otrzyma część niezabudowaną. Zwracam się z prośbą aby część niezabudowana działki 1/1, która po podziale będzie stanowiła odrębną działkę, była również budowlana. Działka ma dostęp do drogi (droga dojazdowa do ogródków działkowych). Bardzo proszę o ustalenie warunków zabudowy.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił 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, wskazana została jako „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”, oznaczone symbolem „O”, a część terenów położonych wzdłuż ulicy Moskule znalazła się w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „Tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych”, oznaczonej symbolem „PM”. Zgodnie z ustaleniami Studium, przedmiotowa działka została przeznaczona w projekcie planu miejscowego, w części, w jakiej przylega do ul. Moskule - pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, 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. Niemniej część przedmiotowej działki, jaka znalazła się w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN jest na tyle duża, że umożliwia zgodnie z ustaleniami projektu planu wydzielenie drugiej działki budowlanej, na tyłach obecnie istniejącego siedliska z dostępem do drogi publicznej zarówno bezpośrednio do ul. Moskule, jak i pośrednio, przez drogę wewnętrzną, tj. działkę nr 145, obręb B-58. Dodatkowo, zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w przypadku konieczności zniesienia współwłasności nieruchomości oraz szeregu innych sytuacji określonych w ustawie, podziału nieruchomości można dokonać niezależnie od ustaleń planu miejscowego, a w przypadku braku planu niezależnie od decyzji o warunkach zabudowy.

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 bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego, częściowo w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i częściowo w granicach jego otuliny, a w jego południowej części znajduje się dolina cieku z Imielnika, objęta ochroną w postaci Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Sucha dolina w Moskulach”.

Uwaga nr 50

- wpłynęła dnia 14 czerwca 2021 r.,
- złożona przez ██████████
- dotyczy działek nr 80/3 oraz 80/4, w obrębie B-58, położonej w Łodzi przy ul. Moskule 139,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 2R.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytując:

„Jestem właścicielką wyżej wskazanych działek. W związku z projektowaniem przez Państwa miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwracam się z prośbą o określenie warunków zabudowy dla tych działek. Obydwie działki mają dostęp do drogi. W moim zamyśle chciałabym przekazać te działki moim dwóm synom, aby w przyszłości mogli zbudować tam domy. Proszę aby w swoim projekcie uwzględnili Państwo te działki jako budowlane.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił 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, 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 bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego, częściowo w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i częściowo w granicach jego otuliny, a w jego południowej części znajduje się dolina cieków z Imielnika, objęta ochroną w postaci Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Sucha dolina w Moskulach”.

Uwaga nr 51

- wpłynęła dnia 11 czerwca 2021 r.,
- złożona przez [REDAKTURA] i [REDAKTURA]
- dotyczy działki nr 136/54, w obrębie B-58, położonej w Łodzi przy ul. Okólnej,

- 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 1KDL – poszerzenie ul. Okólnej.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytując:

„Uwaga dotyczy wydania decyzji o warunkach zabudowy, a co za tym idzie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego 210m2 wraz z garażem w bryle budynku i przyłączami w obrębie działki 136/54 (w Wydziale Urbanistyki i Architektury znajduje się zawieszony wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy DPRG-UA-VIII.6730.164.2021 ze względu na Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego). Pragniemy poinformować, że parametry projektowanej inwestycji przy tak dużej powierzchni terenu 6326 m2 (powierzchnia biologicznie czynna ok.90%) nie będzie miało wpływu na środowisko. Działka została zakupiona już w 2015r. W tym samym terminie działkę obok kupili znajomi, którzy właśnie wybudowali dom, naszą inwestycję wstrzymała Pandemia. W związku z powyższym prosimy o uwzględnienie naszej inwestycji w MPZP.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił 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

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 bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego, częściowo w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i częściowo w granicach jego otuliny, a w jego południowej części znajduje się dolina ciek z Imielnika, objęta ochroną w postaci Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Sucha dolina w Moskulach”.

Jednocześnie przylegająca do ul. Moskule część przedmiotowej działki prawie w całości znajduje się w strefie kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy 300 mm, w której, zgodnie z § 10 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. poz. 640) „(...) *nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzić stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania.*” Szerokość strefy kontrolowanej od gazociągu wynosząca 40 m (po 20 m od osi przewodu) została ustalona zgodnie z w/w rozporządzeniem. Zarządca gazociągu, tj. Polska Spółka Gazownictwa sp. z o. o. nie podał dla przedmiotowego gazociągu innych warunków, niż określone w ww. rozporządzeniu, a następnie potwierdził opiniując pozytywnie projekt planu, a tym samym pozytywnie opiniując szerokość strefy kontrolowanej. Przebieg przez obszar objęty projektem planu gazociągu wysokiego ciśnienia oraz napowietrznej linii energetycznej wysokiego napięcia 220 kV, dla której w strefie ochronnej obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi wraz z w/w uwarunkowaniami spowodowały konieczność ograniczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę na tym odcinku ul. Moskule.

Uwaga nr 53

- wpłynęła dnia 14 czerwca 2021 r.,
- złożona przez [REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE]
- dotyczy działki nr 21/1, w obrębie B-58, położonej w Łodzi przy ul. Żółwiowej,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się częściowo w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem 4MN, częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 1R i częściowo w terenie drogi publicznej, oznaczonej symbolem 1KDD – poszerzenie ul. Moskule.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytując:

„Zgłaszamy uwagi do wyżej wskazanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi w odniesieniu do działki położonej przy ul. Żółwiowej 55, o nr 21/1 oraz tym samym kwestionujemy ustalenia przyjęte w projekcie tego planu dotyczące tej działki. Działka ta dochodzi do ul. Żółwiowej w zbiegu z ul. Jana Gadomskiego. Graniczy ona z działką nr 20/2, na której znajduje się dom jednorodzinny. Parametry obu sąsiadujących działek są takie same. W tej samej okolicy (zbieg ul. Żółwiowej i Jana Gadomskiego) znajdują się jeszcze inne działki zabudowane budynkami mieszkalnymi. Daje to podstawę do potraktowania określonej części tych działek jako terenu oznaczonego symbolem MN z przeznaczeniem określonym w § 16 projektu planu. Działki te jako przylegające do ulic są w naturalny - dla tych terenów - sposób predestynowane do pełnienia funkcji zabudowy mieszkalnej i funkcji tej służą zważywszy na istniejącą zabudowę. Równocześnie, w oparciu o art. 19 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu przestrzennym, wnosimy o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym projekcie planu miejscowego z uwzględnieniem naszych uwag do projektu planu we wskazanej jego części, gdyż w obecnej postaci projekt planu dotyczący działki nr 21/1 i działek sąsiednich narusza zasady uchwalania planów miejscowych, w szczególności zasadę proporcjonalności i zasadę racjonalności postępowania poprzez brak wyważenia interesu publicznego i interesu prywatnego właścicieli działki nr 21/1 i działek sąsiednich oraz arbitralnego, nieuwzględniającego dotychczasowego sposobu zagospodarowania i korzystania z działek sąsiednich do działki 21/1 przez ich właścicieli, uniemożliwiając gospodarcze i społeczne wykorzystanie tych działek oraz kontynuację zamierzeń budowlanych zmierzających do stworzenia nowych zabudowań mieszkaniowych jednorodzinnych. Niezależnie od powyższej uwagi konieczne jest także odniesienie się do § 11 pkt 4 projektu planu, zgodnie z którym szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu w strefach kontrolowanych od gazociągów wskazanych na rysunku planu określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji sieci gazowych. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U.2013.0.640), § 10 ust. 6. stanowi, że: szerokość stref kontrolowanych, o których mowa w ust. 1, powinna wynosić dla gazociągów o maksymalnym ciśnieniu roboczym (MOP):

- 1) do 0,5 MPa włącznie - 1,0 m;
- 2) powyżej 0,5 MPa do 1,6 MPa włącznie - 2,0 m;
- 3) powyżej 1,6 MPa oraz o średnicy:
 - a) do DN 150 włącznie - 4,0m,
 - b) powyżej DN 150 do DN 300 włącznie - 6,0 m,
 - c) powyżej DN 300 do DN 500 włącznie - 8,0 m,
 - d) powyżej DN 500 - 12,0 m.

Tymczasem, na rysunku planu strefa kontrolowana od gazociągu wynosi 40 m szerokości (po 20 m. z każdej strony od osi). Jest ona kilka razy szersza od szerokości stref kontrolnych uregulowanych przepisami Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r., tym samym niezgodna z obowiązującymi w tym zakresie regulacjami prawnymi, powołanymi powyżej.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił 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, wskazana została jako „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”, oznaczone symbolem „O”, a część terenów położonych wzdłuż ulicy Moskule znalazła się w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „Tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych”, oznaczonej symbolem „PM”. Zgodnie z ustaleniami Studium, przedmiotowa działka została przeznaczona w projekcie planu miejscowego, w części, w jakiej przylega do ul. Moskule - pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, 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 bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego, częściowo w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i częściowo w granicach

jego otuliny, a w jego południowej części znajduje się dolina ciekę z Imielnika, objęta ochroną w postaci Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Sucha dolina w Moskulach”. Ustalając w projekcie planu miejscowego przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określając sposób zagospodarowania i warunków zabudowy zastosowano zasadę proporcjonalności. Ważąc interes publiczny i społeczny oraz uwzględniając potrzebę ochrony walorów przyrodniczych w ustaleniach projektu planu ograniczono możliwość realizacji inwestycji do inwestycji koniecznych dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania miasta. Kierowano się jednocześnie potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego oraz koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych. Przez przedmiotową działkę przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia o średnicy 300 mm. W strefie kontrolowanej gazociągu, zgodnie z § 10 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. poz. 640) „(...) *nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania.*” Szerokość strefy kontrolowanej od gazociągu wynosząca 40 m (po 20 m od osi przewodu) została ustalona zgodnie z w/w rozporządzeniem. Zarządca gazociągu, tj. Polska Spółka Gazownictwa sp. z o. o. nie podał dla przedmiotowego gazociągu innych warunków, niż określone w ww. rozporządzeniu, a następnie potwierdził opiniując pozytywnie projekt planu, a tym samym pozytywnie opiniując szerokość strefy kontrolowanej. Należy zaznaczyć również, że przywołany w uwadze art. 19 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczy sytuacji, w której rada gminy stwierdza konieczność dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego, a nie właściciel nieruchomości objętej tym projektem.

PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA