

ZARZĄDZENIE Nr 41/2023
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 10 stycznia 2023 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie autostrady A1 oraz ulic Brzezińskiej i Wiączyńskiej – wschodniej części osiedla Nowosolna.

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079 i 1561) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747), w wykonaniu uchwały Nr L/1540/21 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 17 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie autostrady A1 oraz ulic Brzezińskiej i Wiączyńskiej – wschodniej części osiedla Nowosolna

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 autostrady A1 oraz ulic Brzezińskiej i Wiączyńskiej – wschodniej części osiedla Nowosolna, zgodnie z rozstrzygnięciem, stanowiącym załącznik do niniejszego zarządzenia.

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

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.

PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie autostrady A1 oraz ulic Brzezińskiej i Wiączyńskiej – wschodniej części osiedla Nowosolna.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie autostrady A1 oraz ulic Brzezińskiej i Wiączyńskiej – wschodniej części osiedla Nowosolna został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 10 listopada do 2 grudnia 2022 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 16 grudnia 2022 r. **wpłynęło 25 uwag**. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji.

Uwagi nr 1 i 16

- wpłynęła 25 listopada 2022 r. (uwaga nr 1) i 16 grudnia 2022 r. (uwaga nr 16),
- dotyczy całego obszaru objętego planem.

Rada Osiedla Nowosolna i [REDAKTOWANE] składają następującą uwagę o jednakowym zakresie merytorycznym:

„Dla obszaru objętego planem miejscowym Studium wyznacza następujące tereny: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M3), tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych (PM) oraz tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane przyrodniczo (O).

Wyznaczona została także strefa pasów ochronnych, w tym zieleni izolacyjnej, na granicy z sąsiadującym z obszarem opracowania terenem aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości (AG1)." Nie ma terenów usługowych U.*

Projekt planu 273 znacząco odbiega od ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

Na terenach MN oraz PM ze Studium zostały wprowadzone strefy 1 U / MN I 2 U / MN w sąsiedztwie już istniejącej strefy AG 1 dopuszczającej działalność usługową wykraczającą poza działalność nieuciążliwą. W treści projektu uchwały RM brakuje opisu stref U / MN co wskazuje na chęć przemilczenia informacji o przyszłych inwestycjach na tym terenie.

Domagamy się:

a/ zachowania terenów mieszkaniowych (MN, PM) dla budownictwa jednorodzinnego oraz terenów aktywnych przyrodniczo w tym rolniczych (tereny O) zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi,

b/ wstrzymania ekspansji planowanych terenów U jako terenów zabudowy usługowej, które to usługi kolidować będą z mieszkaniowym charakterem osiedla i generować usługi wykraczające poza usługi nieuciążliwe,

c/ umożliwienie istniejącym na tym terenie gospodarstwom rolnym pracy i rozwoju zgodnie z ustawą o ustroju rolnym."

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Wyjaśnienie:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” uchwalonego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej M3 (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) studium ustala dopuszczalne przeznaczenie terenów w jednostkach jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, zaś dla jednostki „PM” (tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych) – tereny zabudowy zagrodowej wraz z obsługą produkcji rolnej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Przeznaczenie usługowe w obrębie jednostek funkcjonalno-przestrzennych „M3” i „PM” jest zatem zgodne z ustaleniami studium. Przeznaczenie dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo) także jest zgodne z ustaleniami studium.

Przeznaczenie usługowe w terenach o symbolu U/MN zostało dopuszczone ze względu na sąsiedztwo uciążliwej funkcji centrum logistycznego, znajdującego się w obszarze sąsiadującym z obszarem objętym projektem planu, które nie jest optymalnym sąsiedztwem dla funkcji mieszkaniowej. Należy podkreślić, iż § 5 pkt 2 lit. a projektu planu wprowadza zakaz lokalizacji usług uciążliwych w całym obszarze objętym planem, zatem zarzut „generowania usług wykraczających poza usługi nieuciążliwe” jest bezzasadny. Ustalenia dla terenów o symbolu U/MN są zawarte w § 20 ust. 2 projektu planu; przeznaczenie to jest dodatkowo ograniczone ustaleniami § 5 pkt 2 projektu planu.

W zakresie umożliwienia istniejącym gospodarstwom rolnym pracy i rozwoju zgodnie z ustawą o ustroju rolnym uwaga jest bezzasadna. Ustalenia planu nie kolidują z przepisami ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2569), która jest aktem prawnym wyższego rzędu. Istniejące gospodarstwa rolne po wejściu w życie planu będą miały możliwość funkcjonowania, a zlokalizowana na nich zabudowa będzie mogła być przebudowywana, rozbudowywana i nadbudowywana zgodnie z ustaleniami planu.

Uwagi nr 2-4

- wpłynęły: uwagi nr 2 i 3 – 1 grudnia 2022 r., uwaga nr 4 – 8 grudnia 2022 r.,
- dotyczą: uwaga nr 2 – działek nr 157/19, 157/20, 157/21, 157/22, 157/23, 157/24, 157/25, 157/26, 157/44 – powstałych z podziału działki nr 157/18 w obrębie W-48 przy ul. Wiączyńskiej bez numeru, uwaga nr 3 – działki nr 157/18 w obrębie W-48 przy ul. Wiączyńskiej bez numeru, uwaga nr 4 – działek nr 157/27, 157/28, 157/29, 157/30, 157/31, 157/32, 157/33, 157/34, 157/45 – powstałych z podziału działki nr 157/18 w obrębie W-48 przy ul. Wiączyńskiej bez numeru.

**WWB Investments Sp. z o.o., [REDAKTOWANE] oraz [REDAKTOWANE]
składają następującą uwagę o jednakowym zakresie merytorycznym:**

*„Jako właściciel działek (...) nie wyrażam zgody na zmianę na budowę projektowanej drogi IKDL, łączącej ulicę Wiączyńską z projektowaną drogą 11KDD.
Powyższa zmiana nie pozwoli mi na realizację zamierzonych planów budowy, a przede wszystkim spowoduje znaczny spadek wartości mojej nieruchomości.”*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Wyjaśnienie:

Jednym z celów sporządzenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wyznaczenie zasięgu terenów przeznaczonych pod urbanizację oraz określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy układów komunikacji. Plan miejscowy powinien stanowić zabezpieczenie dostępu do drogi publicznej dla działek budowlanych – zgodnie z art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który definiuje działkę budowlaną jako „nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego”. Wobec powyższego plan określa tereny inwestycyjne wraz z systemem komunikacji opartym na sieci dróg publicznych, kontynuujących funkcje istniejących dróg. Projektowane drogi obsługują nowe tereny budowlane i jednocześnie odciążają istniejący układ drogowy. Zaproponowany układ komunikacyjny został wyznaczony w taki sposób, aby nie kolidował jednocześnie z istniejącą zabudową.

Należy podkreślić, iż droga 1KDL jest w projekcie planu wskazana jako inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym, zatem część działki znajdująca się w obrębie terenu 1KDL będzie podlegać wykupowi zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 oraz z 2022 r. poz. 1846 i 2185).

Uwaga nr 5

- wpłynęła 14 grudnia 2022 r.,

- dotyczy działek nr 157/7 i 157/19 w obrębie W-48 przy ul. Wiaćzyńskiej 25 (teren oznaczony na załączniku).

składa następującą uwagę:

„Dla terenów jednostki 3R/Zn wnoszę o wprowadzenie jako przeznaczenie uzupełniające (paragraf 23.2.2.f tekstu planu) – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z warunkiem: dużych działek - o powierzchni powyżej 1500 m² i położeniem na północ od rzeki Miazgi, poza zasięgiem doliny w/w rzeki oznaczonej na rysunku planu.

Uzasadnienie:

Dla w/w jednostki projekt planu dopuszcza rozbudowę i nadbudowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych i zabudowy zagrodowej. Odmowa lokalizacji nowej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej jest zatem niezasadna i błędna. Skoro uznano za zgodne ze Studium utrwalanie i rozwój istniejącej zabudowy mieszkaniowej w tym obszarze to nie można odmawiać możliwości lokalizacji nowej zabudowy powołując się na sprzeczność z ustaleniami Studium. Zapis Studium mówi o terenach aktywnych przyrodniczo co można pogodzić z lokalizacją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na podanych w uwadze warunkach.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) 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”.

Wskazane w projekcie planu granice zasięgu urbanizacji zostały określone zgodnie z dokumentem kierunkowym określającym kierunki polityki przestrzennej miasta, tj. 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 uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Podstawę formułowania założeń i ustaleń Studium, a co za tym idzie również wskazania terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy, było przyjęte przez Radę Miejską w Łodzi stanowisko w sprawie modelu rozwoju przestrzennego Łodzi uwzględniającego konieczność ograniczenia nadmiernej suburbanizacji, która pociąga za sobą koszty nadmiernie obciążające gminę. W ustaleniach Studium teren wymieniony w uwadze zlokalizowany jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo). Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego teren, o którym mowa w uwadze, pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju nowej zabudowy.

Dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo) jednym z celów wskazanych w Studium jest zachowanie oraz ochrona otwartego krajobrazu miasta i ochrona poszczególnych elementów systemu przyrodniczego. Są to tereny z założenia wyłączone spod zabudowy. Studium ustala przy tym zatrzymanie rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz wyznaczania nowych terenów zabudowy poza terenami istniejącego zainwestowania. Warunek ten nie byłby spełniony w przypadku dopuszczania zabudowy na działkach, których dotyczy uwaga, gdyż są to działki niezabudowane.

Uwaga nr 6

- wpłynęła 14 grudnia 2022 r.,

- dotyczy działek nr 157/7 i 157/19 w obrębie W-48 przy ul. Wiączyńskiej 25 (teren oznaczony na załączniku).

składa następującą uwagę:

„Wnoszę o dopuszczenie na moim terenie, lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, położonej w pasie 50 metrów od wyznaczonych w projekcie planu dróg publicznych, oznaczonych symbolami 1KDL i 12 KDD.

Uzasadnienie:

Projekt planu wyznacza na moich nieruchomościach a także bezpośrednio w styczności z moimi nieruchomościami tereny nowych dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDL i 12KDD. Projekt nie przewiduje lokalizacji nowej zabudowy po południowo-wschodniej stronie drogi 1KDL i południowo-zachodniej stronie drogi 12KDD. Tworzenie ulic miejskich przy których można lokalizować zabudowę tylko po jednej stronie jest dla mnie błędem i marnowaniem publicznych pieniędzy na ich realizację.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) 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”.

Wskazane w projekcie planu granice zasięgu urbanizacji zostały określone zgodnie z dokumentem kierunkowym określającym kierunki polityki przestrzennej miasta, tj. 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 uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Podstawę formułowania założeń i ustaleń Studium, a co za tym idzie również wskazania terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy, było przyjęte przez Radę Miejską w Łodzi stanowisko w sprawie modelu rozwoju przestrzennego Łodzi uwzględniającego konieczność ograniczenia nadmiernej suburbanizacji, która pociąga za sobą koszty nadmiernie obciążające gminę. W ustaleniach Studium przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo). Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego nieruchomość pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy.

Wyznaczenie drogi publicznej przebiegającej na granicy między terenami zabudowy a terenem rolnym i zieleni naturalnej jest realizacją zapisu Studium dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej „M3” z zakresu kształtowania prawidłowych relacji z terenami sąsiadującymi, ustalającego zasadę kreowania połączeń z układem zewnętrznym: komunikacyjnych i kompozycyjnych, w tym z terenami aktywnymi przyrodniczo, a także możliwość "kończenia" struktury zabudowy ciągiem komunikacyjnym, zapewniającym dostęp do terenów o dużej wartości przyrodniczej lub wysokich walorach krajobrazowych (w tym przypadku doliny rzeki Miazgi).

Uwaga nr 7

- wpłynęła 14 grudnia 2022 r.,
- dotyczy działek nr 157/13 i 157/16 w obrębie W-48 przy ul. Wiączyńskiej 21.

składa następującą uwagę:

„Wnosimy o przywrócenie możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na naszych nieruchomościach.

Proponowana w projekcie planu kwalifikacja terenu i wyłączenie go z możliwości zabudowy nie uwzględnia aktualnie zachodzących zmian w zagospodarowaniu terenów sąsiednich. Rozbudowujący się układ komunikacyjny, w tym rezerwa terenu pod obwodnicę Nowosolnej i przebieg dojazdu z Łodzi do węzła autostradowego czyni nieracjonalnym pozostawienie terenów wewnątrz obwodnicy bez prawa zabudowy. Jest zasadnym i możliwym ustalenie specjalnych warunków zagospodarowania dla terenów otwartych i korytarza ekologicznego doliny zanikającego cieku Miazgi z jednoczesnym dopuszczeniem nowej zabudowy mieszkaniowej a nie wyłączenie automatem całego terenu z jakiegokolwiek możliwości nowej zabudowy.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Frontowa część działki nr 157/16 jest położona w terenie 15MN. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna stanowi przeznaczenie podstawowe tego terenu, zatem w tym zakresie uwaga jest bezzasadna.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) 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”.

Wskazane w projekcie planu granice zasięgu urbanizacji zostały określone zgodnie z dokumentem kierunkowym określającym kierunki polityki przestrzennej miasta, tj. 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 uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Podstawę formułowania założeń i ustaleń Studium, a co za tym idzie również wskazania terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy, było przyjęte przez Radę Miejską w Łodzi stanowisko w sprawie modelu rozwoju przestrzennego Łodzi uwzględniającego konieczność ograniczenia nadmiernej suburbanizacji, która pociąga za sobą koszty nadmiernie obciążające gminę. W ustaleniach Studium działka nr 157/13 oraz tylna część działki 157/16 są zlokalizowane w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo). Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego przedmiotową nieruchomość pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Większa część nieruchomości położona jest w korytarzu ekologicznym związanym z doliną rzeki Miazgi. Korytarze ekologiczne jako obszary, które powinny pozostawać pozbawione barier m. in. dla spływu wód, przewietrzania, migracji zwierząt, nie powinny być w ogóle zabudowywane.

Uwaga nr 8

- wpłynęła 15 grudnia 2022 r.,
- dotyczy działek nr 157/19, 157/20, 157/21, 157/22, 157/23, 157/24, 157/25, 157/26, 157/44 – powstałych z podziału działki nr 157/18 w obrębie W-48 przy ul. Wiączyńskiej bez numeru.

WWB Investments sp. z o.o. składa następujące uzupełnienie do uwagi z dnia 23.11.2022 (uwaga nr 2):

„Jako właściciel działek 157/19, 157/20, 157/21, 157/22, 157/23, 157/24, 157/25, 157/26, 157/44- powstałe z podziału działki 157/18 nie wyrażam zgody na zmianę na budowę projektowanej drogi 1KDL, łączącej ulicę Wiączyńską z projektowaną drogą 11KDD.

Ponadto wnoszę o wprowadzenie zmian z zakresie przeznaczenia powyższych działek , na ich całej powierzchni na 13MN.

Powyższa zmiana nie pozwoli mi na realizację zamierzonych planów budowy, a przede wszystkim spowoduje znaczny spadek wartości mojej nieruchomości.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Nie można zidentyfikować działek nr 157/26 i 157/44 w obrębie W-48 z uwagi na fakt, iż działki o takich numerach na dzień rozpatrzenia uwag nie figurują w ewidencji gruntów i budynków. Ze względu na brak możliwości jednoznacznego zidentyfikowania konkretnych działek powstałych z podziału działki nr 157/18 będących przedmiotem uwagi przyjęto, że uwaga odnosi się do wszystkich działek stanowiących uprzednio część tej działki.

Jednym z celów sporządzenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wyznaczenie zasięgu terenów przeznaczonych pod urbanizację oraz określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy układów komunikacji. Plan miejscowy powinien stanowić zabezpieczenie dostępu do drogi publicznej dla działek budowlanych – zgodnie z art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który definiuje działkę budowlaną jako „nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego”. Wobec powyższego plan określa tereny inwestycyjne wraz z systemem komunikacji opartym na sieci dróg publicznych, kontynuujących funkcje istniejących dróg. Projektowane drogi obsługują nowe tereny budowlane i jednocześnie odciążają istniejący układ drogowy. Zaproponowany układ komunikacyjny został wyznaczony w taki sposób, aby nie kolidował jednocześnie z istniejącą zabudową.

Należy podkreślić, iż droga 1KDL jest w projekcie planu wskazana jako inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym, zatem część działki znajdująca się w obrębie terenu 1KDL będzie podlegać wykupowi zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) 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”.

Wskazane w projekcie planu granice zasięgu urbanizacji zostały określone zgodnie z dokumentem kierunkowym określającym kierunki polityki przestrzennej miasta, tj. 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 uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Podstawę formułowania założeń i ustaleń Studium, a co za tym idzie również wskazania terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy, było przyjęte przez Radę Miejską w Łodzi stanowisko w sprawie modelu rozwoju przestrzennego Łodzi uwzględniającego konieczność ograniczenia nadmiernej suburbanizacji, która pociąga za sobą koszty nadmiernie obciążające gminę. W ustaleniach Studium część przedmiotowej nieruchomości zlokalizowana jest w strefie ogólnomiejskiej terenów przeznaczonych pod zabudowę, w jednostkach funkcjonalno-przestrzennych „M3” (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) i „PM” (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układach ulicowych), zaś jej pozostała część zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo). Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego część nieruchomości przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zaś jej pozostałą część pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy.

Uwaga nr 9

- wpłynęła 15 grudnia 2022 r.,

- dotyczy działek nr 157/27, 157/28, 157/29, 157/30, 157/31, 157/32, 157/33, 157/34, 157/45 – powstałych z podziału działki nr 157/18 w obrębie W-48 przy ul. Wiączyńskiej bez numeru.

_____ składa następujące uzupełnienie do uwagi z dnia 28.11.2022 (uwaga nr 4):

„Jako właściciel działek 157/27, 157/28, 157/29, 157/30, 157/31, 157/32, 157/33, 157/34, 157/45- powstałe z podziału działki 157/18 nie wyrażam zgody na zmianę na budowę projektowanej drogi 1KDL, łączącej ulicę Wiączyńską z projektowaną drogą 11KDD.

Ponadto wnoszę o wprowadzenie zmian w zakresie przeznaczenia powyższych działek , na ich całej powierzchni na 13MN.

Powyższa zmiana nie pozwoli mi na realizację zamierzonych planów budowy, a przede wszystkim spowoduje znaczny spadek wartości mojej nieruchomości.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Nie można zidentyfikować działek nr 157/27, 157/28, 157/29, 157/30, 157/31, 157/32, 157/33, 157/34, 157/45 w obrębie W-48 z uwagi na fakt, iż działki o takich numerach na dzień rozpatrzenia uwag nie figurują w ewidencji gruntów i budynków. Ze względu na brak możliwości jednoznacznego zidentyfikowania konkretnych działek powstałych z podziału działki nr 157/18 będących przedmiotem uwagi przyjęto, że uwaga odnosi się do wszystkich działek stanowiących uprzednio część tej działki.

Jednym z celów sporządzenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wyznaczenie zasięgu terenów przeznaczonych pod urbanizację oraz określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy układów komunikacji. Plan miejscowy powinien stanowić zabezpieczenie dostępu do drogi publicznej dla działek budowlanych – zgodnie z art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który definiuje działkę budowlaną jako „nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego”. Wobec powyższego plan określa tereny inwestycyjne wraz z systemem komunikacji opartym na sieci dróg publicznych, kontynuujących funkcje istniejących dróg. Projektowane drogi obsługują nowe tereny budowlane i jednocześnie odciążają istniejący układ drogowy. Zaproponowany układ komunikacyjny został wyznaczony w taki sposób, aby nie kolidował jednocześnie z istniejącą zabudową.

Należy podkreślić, iż droga 1KDL jest w projekcie planu wskazana jako inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym, zatem część działki znajdująca się w obrębie terenu 1KDL będzie podlegać wykupowi zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) 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”.

Wskazane w projekcie planu granice zasięgu urbanizacji zostały określone zgodnie z dokumentem kierunkowym określającym kierunki polityki przestrzennej miasta, tj. 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 uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Podstawę formułowania założeń i ustaleń Studium, a co za tym idzie również wskazania terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy, było przyjęte przez Radę Miejską w Łodzi stanowisko w sprawie modelu rozwoju przestrzennego Łodzi uwzględniającego konieczność ograniczenia nadmiernej suburbanizacji, która pociąga za sobą koszty nadmiernie obciążające gminę. W ustaleniach Studium część przedmiotowej nieruchomości zlokalizowana jest w strefie ogólnomiejskiej terenów przeznaczonych pod zabudowę, w jednostkach funkcjonalno-przestrzennych „M3” (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) i „PM” (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układach ulicowych), zaś jej pozostała część zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo). Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego część nieruchomości przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zaś jej pozostałą część pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy.

Uwaga nr 10

- wpłynęła 14 grudnia 2022 r.,
- dotyczy działki nr 155/4 w obrębie W-48 przy ul. Wiączyńskiej 25a.

składa następującą uwagę:

„Jako właściciel działek 155/4 nie wyrażam zgody na przeprowadzenie nieprzekraczalnej granicy zabudowy przez środek mojej zabudowanej działki. Wytyczona linia nie uwzględnia istniejących zabudowań, uniemożliwiając w przyszłości rozbudowę Działka w porównaniu do ciągu działek zlokalizowanych przy ulicy Wiączyńskiej ma kilkukrotnie większą powierzchnię oraz kilkukrotnie większy potencjał. Niezrozumiałym jest zrównywanie tej linii do linii działek sąsiednich o typowo mieszkaniowym charakterze.

Powyższa nieprzekraczalna granica nie pozwoli mi na realizację zamierzonych planów przebudowy, a przede wszystkim spowoduje znaczny spadek wartości mojej nieruchomości.

W załączniku mapa z propozycją zmiany granic.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Zaproponowany w załączniku do uwagi przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy, obejmujący część działki położoną w terenie 3R/Zn, byłby sprzeczny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Zgodnie ze Studium frontowa część działki znajduje się w jednostce

funkcjonalno-przestrzennej „PM” (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układach ulicowych), zaś pozostała część – w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo). Dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej „PM” studium ustala obowiązek wyznaczenia linii zabudowy od strony terenów aktywnych przyrodniczo. Należy podkreślić, że w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości projekt planu ustala dopuszczenie remontu i przebudowy dla zabudowy istniejącej, o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem terenu (§ 5 pkt 3 lit. d), a także dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej na warunkach określonych w § 23 ust. 3 pkt 3. Uwaga jest zatem bezzasadna w zakresie uniemożliwienia przez plan realizacji zamierzonych planów przebudowy budynków położonych na działce, której dotyczy uwaga.

Uwaga nr 11

- wpłynęła 16 grudnia 2022 r.,

- dotyczy działki nr 86/15 w obrębie W-46 przy ul. Brzezińskiej 320/324.

składa następującą uwagę:

„Przedmiotem uwagi jest planowana droga 6KDD i 5KDD. Działka której dotyczy uwaga jest użytkowana rolniczo i w związku z moim zawodem jej przeznaczenie się nie zmieni. Nie mam w planie dokonywać podziału gruntu i zmieniać jego przeznaczenia.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania*”. Tym samym przeznaczenie rolnicze gruntu może zostać utrzymane do czasu realizacji dróg, która stanie się racjonalna po podjęciu przez właścicieli gruntów decyzji o przeznaczeniu nieruchomości pod zabudowę.

Jednym z celów sporządzenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wyznaczenie zasięgu terenów przeznaczonych pod urbanizację oraz określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy układów komunikacji. Plan miejscowy powinien stanowić zabezpieczenie dostępu do drogi publicznej dla działek budowlanych – zgodnie z art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który definiuje działkę budowlaną jako „nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego”. Wobec powyższego plan określa tereny inwestycyjne wraz z systemem komunikacji opartym na sieci dróg publicznych, kontynuujących funkcje istniejących dróg. Nowa sieć dróg jest niezbędna do obsługi nowych terenów budowlanych, które nie mają aktualnie wymaganego prawem dostępu do drogi publicznej. Drogi 5KDD i 6KDD są po części kontynuacją istniejących dróg położonych poza obszarem objętym planem, a ich proponowany przebieg

umożliwia optymalne zagospodarowanie działek w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowym oraz ograniczenie liczby zjazdów z ul. Brzezińskiej do nowej zabudowy.

Uwaga nr 12

- wpłynęła 16 grudnia 2022 r.,

- dotyczy działek nr 842/3 i 843/17 w obrębie W-46 przy ul. Brzezińskiej 334.

██████████ i ██████████ składają następującą uwagę:

„Przedmiot uwagi: przeznaczenie posiadanego terenu jako tereny rolne, zieleń o charakterze naturalnym, wchodzące w skład terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 2R/Zn. Zaproponowana w planie linia zabudowy (na rysunku planu symbol 8MN) jest dla nas krzywdząca i nie do przyjęcia, dlatego wnioskujemy o jej przesunięcie w głąb parceli. Rzeczony teren są w posiadaniu naszej rodziny od 1945/46 roku dlatego domagamy się możliwości dysponowania nimi w możliwie jak największej mierze. Ziemia ta została nam zapisana przez zmarłych rodziców. Mieli oni troje dzieci, a każde z nich również ma swoje dzieci. Chcielibyśmy mieć możliwość podziału ziemi na gospodarstwa rolne siedliskowe, kształtowane w oparciu o ustawę o ustroju rolnym o powierzchni 1h a co za tym idzie – oraz przede wszystkim - możliwość rozbudowy siedliska. Obecna lokalizacja zamieszkiwanych przez nas budynków w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest dla nas niezwykle uciążliwa. Jak słusznie zauważono w prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego zagospodarowania przestrzennego - teren przez nas zamieszkiwany znajduje się w epicentrum źródeł emisji zanieczyszczeń i hałasu. Wskazujecie Państwo, iż głównym źródłem zanieczyszczeń powietrza jest emisja liniowa z ciągu komunikacyjnego, jakim jest ulica Brzezińska, przebiegająca w pobliżu Autostrada Bursztynowa oraz droga serwisowa tej autostrady. Sami Państwo podkreślacie, że drogi te są jednocześnie głównymi źródłami emisji hałasu, a na zamieszkiwanym przez nas obszarze dopuszczalne poziomy hałasu są znacznie przekraczane - zarówno za dnia, jak i w porze nocnej. Jesteśmy ponadto narażeni na stałe oddziaływanie emisji zanieczyszczeń do powietrza. Przez lata powtarzano nam, że tereny w których posiadaniu jesteśmy w całości będą przeznaczone na tereny inwestycyjne/przemysłowe - nie tylko ze względu na ich potencjał z uwagi na pobliskie sąsiedztwo węzła, ale również uciążliwość wyżej wspomnianych czynników. Teraz czujemy się nie tylko poszkodowani, ale i oszukani. Pozostaliśmy z terenami na których nie da się godnie żyć, ale również nic nie można z nimi zrobić. Skoro nasze obecne warunki życiowe nie stanowią dla Państwa problemu - uprzejmie prosimy o przesunięcie linii zabudowy w głąb parceli, tak - aby nasze dzieci mogły wybudować tam domy przy gospodarstwach, budynki gospodarcze czy otworzyć punkty usługowe. Ceny nieruchomości w obrębie Nowosolnej diametralnie wzrosły z uwagi na pobliskie położenie zjazdu na autostradę. Proszę nie stawiać nas w położeniu, w którym nie tylko jesteśmy narażeni na nieustające uciążliwości, ale również pozbawieni możliwości decydowania o własnej własności. Jesteśmy w posiadaniu ziemi, którą chcemy wykorzystać w sposób nieuciążliwy dla środowiska. Pogodziliśmy się z koniecznością zamieszkiwania obecnych terenów. Ceny ziemi znajdującej się w okolicach Osiedla Nowosolna wzrosły do niebotycznych sum. Dlaczego mamy kupować ziemię w pobliskim otoczeniu, skoro sami jesteśmy w posiadaniu ziemi? Jesteśmy zmuszeni tu mieszkać i godzimy się na to, dlatego przesunięcie możliwości zabudowy siedli uważamy za uczciwe i sprawiedliwe. Posiadanie ziemi dla każdego stanowi pewną pewność majątkową. Nasza w obecnej sytuacji została naruszona. Nadmieniamy, że również Rada Osiedla Nowosolna zaopiniowała plan zgodnie z naszymi oczekiwaniami, a zatem o umożliwienie na terenach objętych planem - pracy i rozwoju zgodnie z ustawą o ustroju rolnym.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Frontowa część działki nr 843/17, obejmująca aktualnie zabudowaną część nieruchomości, jest położona w terenie 8MN. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi lokalne stanowią przeznaczenie podstawowe tego terenu, zatem w tym zakresie uwaga jest bezzasadna.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) 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”.

Wskazane w projekcie planu granice zasięgu urbanizacji zostały określone zgodnie z dokumentem kierunkowym określającym kierunki polityki przestrzennej miasta, tj. 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 uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Podstawę formułowania założeń i ustaleń Studium, a co za tym idzie również wskazania terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy, było przyjęte przez Radę Miejską w Łodzi stanowisko w sprawie modelu rozwoju przestrzennego Łodzi uwzględniającego konieczność ograniczenia nadmiernej suburbanizacji, która pociąga za sobą koszty nadmiernie obciążające gminę. W ustaleniach Studium działka nr 842/3 oraz tylna część działki 843/17 są zlokalizowane w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo). Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego przedmiotową nieruchomość pozostawiono częściowo w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy.

W zakresie umożliwienia istniejącym gospodarstwom rolnym pracy i rozwoju zgodnie z ustawą o ustroju rolnym uwaga jest bezzasadna. Ustalenia planu nie kolidują z przepisami ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, która jest aktem prawnym wyższego rzędu. Istniejące gospodarstwa rolne po wejściu w życie planu będą miały możliwość funkcjonowania, a także przebudowy, rozbudowy i nadbudowy zgodnie z ustaleniami planu. Nieruchomość wskazana w uwadze może być nadal wykorzystywana w sposób, w jaki była wykorzystywana do tej pory.

Uwaga nr 13

- wpłynęła 16 grudnia 2022 r.,
- dotyczy działki nr 86/22 w obrębie W-46.

składa następującą uwagę:

„Działka nr 86/22, której jestem właścicielem, ma już bezpośredni dostęp do drogi (ul. Brzezińska). Przez ww. działkę w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego planowana jest droga. Jest nam ona absolutnie nie potrzebna, nie planujemy również sprzedaży pozostałych gruntów, na których prowadzona jest produkcja rolnicza. Mało tego,

planuję pobudować dom w miejscu, gdzie właśnie ktoś wymyślił sobie przebieg drogi. Przez działkę i okres oczekiwania na pozwolenie na budowę znacznie się wydłużył. Dzieci rosną, czas ucieka, nikt o plany na prywatne grunty nas nie zapytał. Ktoś z urzędników chce pozbawić mnie i rodzinę marzeń na dom, wolność, swobodę i radość z życia. Mówię stanowcze nie! dla przebiegu drug w obrębie W-46.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Jednym z celów sporządzenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wyznaczenie zasięgu terenów przeznaczonych pod urbanizację oraz określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy układów komunikacji. Plan miejscowy powinien stanowić zabezpieczenie dostępu do drogi publicznej dla działek budowlanych – zgodnie z art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który definiuje działkę budowlaną jako „nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego”. Wobec powyższego plan określa tereny inwestycyjne wraz z systemem komunikacji opartym na sieci dróg publicznych, kontynuujących funkcje istniejących dróg.

Należy podkreślić, iż przeważająca większość działki nr 86/22 znajduje się w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i można na niej zbudować dom. Projektowana droga, przebiegająca przez przedmiotową działkę, ma na celu doprowadzenie obsługi komunikacyjnej terenów budowlanych, w których położona jest nieruchomość wnoszącej uwagę. Została ona poprowadzona tak, aby zachować ciągłość już istniejącego układu drogowego oraz ograniczyć liczbę zjazdów z ul. Brzezińskiej do nowej zabudowy.

Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania*”. Tym samym rolnicze przeznaczenie gruntu może zostać utrzymane do czasu realizacji dróg. Ponadto projekt planu ustala dopuszczenie remontu i przebudowy dla zabudowy istniejącej, o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem terenu (§ 5 pkt 3 lit. d), a także dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej na warunkach określonych w § 18 ust. 3 pkt 4.

Uwaga nr 14

- wpłynęła 16 grudnia 2022 r.,

- dotyczy działki nr 582/2 w obrębie W-48 przy ul. Brzezińskiej 273A.

składa następującą uwagę:

„Przedmiot uwagi:

Projekt ciągu pieszo rowerowego oraz terenu zieleni urządzonej i drogi dla rowerów IZP/KDX

Projektowany MPZP wprowadza dalece idącą ingerencję w moje prawo własności do działki 582/2. Chciałbym się odnieść do planu wykorzystania znacznej części mojej działki na cele

stworzenia ciągu pieszo-rowerowego oraz terenów zieleni urządzonej i drogi rowerowej (oznaczenie na planie 1ZP/KDX) i jednocześnie wnieść sprzeciw wobec takiemu wykorzystaniu mojej zagospodarowanej już w znacznym stopniu działki.

Ciąg pieszo-rowerowy zaprojektowany jest na terenie, który jest już w znacznym stopniu przeze mnie zagospodarowany. Poniosłem bardzo wysokie koszty, aby dostosować działkę do celów mieszkalnych, biorąc pod uwagę panujące na tym terenie warunki glebowe i wodne. Pozwoliłem sobie przygotować zdjęcia z opisami, na których szczegółowo przedstawiam zbudowaną przeze mnie infrastrukturę.

„Rys 1 - gdzie przebiega proponowana ścieżka przez działkę 582 2” - pokazuje poglądowo gdzie na moją działkę wchodziłby ciąg pieszo - rowerowy wg planów przedstawionych w wyłożeniu.

„Rys 2 - przebieg elementów systemu magazynowania wody deszczowej i systemu odwodnienia” - z uwagi na charakter gruntu oraz fakt, że mój budynek jest częściowo podpiwniczony, a ulegał zalewaniu, konieczne było wykonanie drenażu wokół domu położonego na działce 582/2 oraz wykonanie systemu odwodnienia również z działki 582/1. Wbudowane zostały zbiorniki na deszczówkę, studzienka rozsączająca oraz drenaż rozsączający nadmiar wody przelewający się ze zbiorników z wodą deszczową. Dodam, iż były to działania również o charakterze proekologicznym, ponieważ woda ze zbiorników jest wykorzystywana do nawadniania roślinności. W bliskiej odległości proponowanej granicy działki mam również usytuowany zbiornik betonowy na szambo. Znaczna część wspomnianej instalacji znajduje się na terenie, który miałby być przeznaczony na ciąg pieszo-rowerowego.

„Rys 3- instalacje na działce 582 2” – Na terenie, który miałby być przeznaczony wg planu pod ścieżkę rowerową, umiejscowione mam dwa kontenery morskie, które służą mi jako magazyny dla prowadzonej przeze mnie działalności gospodarczej. Do kontenerów doprowadzone są wszelkie instalacje: kable energetyczne, kable telefoniczno – internetowe. Przy proponowanej granicy działki znajduje się studnia głębinowa, która zasila w wodę również budynek mieszkalny, a dalej w terenie poprowadzone są ujęcia wody do celów gospodarczych.

„Rys 4- rolno – gospodarcze” – Działka jest ogrodzona panelami betonowymi, a na tyle działki znajduje się brama przesuwna. Wzdłuż istniejącego ogrodzenia mam nasadzenia, które w tym momencie sięgają już ok 3,5 m wysokości. Poprowadzony jest system nawadniania roślinności. Działka została nawieziona ziemią i wyrównana, przygotowana na przyszłoroczne nasadzenie krzewami oraz drzewami owocowymi – to wszystko znajduje się częściowo lub w całości na terenie, który ma być wg planu zagospodarowany pod ciąg pieszo-rowerowy. W niedalekiej przyszłości planowałem również budowę małego domu jednorodzinnego, którego szacunkowe umiejscowienie zaznaczam również na rysunku.

Usytuowanie drogi na mojej działce, to ogromna ingerencja w moje prawo własności i niosłoby za sobą ogrom konsekwencji chociażby związanych z przebudową istniejących już instalacji, a co za tym idzie - z ogromnymi kosztami. Teren jest ogrodzony, w znacznej części obsadzony roślinnością. Po zakończeniu instalacji wyłożona została kostka brukowa.

Ponadto w miejscu gdzie ciąg pieszo-rowerowy miałby wchodzić na moją działkę, po budowie hal magazynowych powstała znaczna równica w wysokości terenu (proszę spojrzeć na załączone zdjęcia ZDJ1-ZDJ5), sięgająca ok 7m. Nie wiem w tym momencie jakie rozwiązania byłyby przyjęte w czasie budowy tej drogi – czy wiązałoby to się również z obniżeniem terenu na tyle mojej działki – dla mnie jest to ogromne zagrożenie chociażby ze względu na studnię głębinową usytuowaną na działce czy system odwodnienia i drenażu działki, który przestałby funkcjonować, a mój dom zostałby narażony na zalania.

Zdziwiony jestem faktem, iż mając wcześniej (ale i obecnie) naokoło niezagospodarowane tereny, takiego jak łąki, pola, na których znacznie łatwiej i mniejszym kosztem można by

zbudować pas zieleni / park / drogę rowerową, wybrano jej przebieg dopiero teraz zaraz na czole hal, a potem przez w znacznym stopniu zagospodarowaną działkę.

Z przykrością dodam, iż o interesy najbliższych mieszkańców i sąsiadów strefy ekonomicznej Miasto nie zadbało. Samo powstanie pasów zieleni chroniących okoliczne tereny mieszkalne i zmniejszających uciążliwość samej strefy ekonomicznej, powinny być zagwarantowane po stronie inwestorów strefy ekonomicznej, i takie pasy powinny być wydzielone na tymże terenie, a nie teraz, po wybudowaniu się hal, tereny są wydzierane okolicznym mieszkańcom z ich prywatnych posesji.

Osobiście ja i moja rodzina zaakceptowaliśmy mieszkanie w okolicy hal magazynowych. Sam zadbałem o kolejne nasadzenia, by odizolować się od strefy ekonomicznej. Jeśli natomiast jest takie oddzielenie potrzebne dla powstającej na okolicznych działkach strefy 10MN i 1U/MN, proponuję alternatywną lokalizację ścieżki na ścianie tychże stref – od działki 125/9 w dół.

Usytuowanie drogi rowerowej wzdłuż hal – gdzie na co dzień po drogach wewnętrznych poruszają się ciężkie i głośne samochody ciężarowe – zdaje się nie być też najlepszym rozwiązaniem. Wątpliwe, aby takie usytuowanie ścieżki służyło celom rekreacyjnym mieszkańców osiedla. Z mapki zauważyłem również, że droga ta prowadzi do miejsca oznaczonego w planie jako „K” (teren infrastruktury technicznej – kanalizacja), co według mnie nie jest atrakcyjnym miejscem, do których należałoby poprowadzić drogi rowerowe.

Ponadto rozpoczęcie/zakończenie ciągu pieszo-rowerowego przy ulicy Brzezińskiej nie należy do rozwiązań zapewniających bezpieczeństwo jej użytkownikom. Jest to fakt, o czym doskonale wiedzą mieszkańcy pobliskich terenów. Jest to ulica o bardzo dużym natężeniu ruchu, w stale złym stanie technicznym, bez pobocza, bez bezpiecznego chodnika dla pieszych, a tym bardziej bez możliwości bezpiecznego poruszania się po niej przez rowerzystów.

a/ Proszę o zapoznanie się z załączonymi do tego pisma zdjęciami i rozpatrzenie moich uwag. Jestem stanowczo przeciwny wykorzystaniu mojej działki na cele realizacji budowy ciągu pieszo-rowerowego.

b/ Proszę o wyznaczenie alternatywnych rozwiązań odnośnie ciągu pieszo-rowerowego i drogi rowerowej z terenem zieleni.

c/ Proszę o przedłużenie linii zabudowy na mojej działce 582/2 i zrównanie/dopasowanie ich do linii przebiegających na sąsiadującej działce 582/1 oraz zabudowanej już części mojej działki 582/2.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Projektowany teren 1ZP/KDX stanowi realizację ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Studium ustala strefę zieleni izolacyjnej na granicy między jednostką funkcjonalno-przestrzenną „AG1*” (tereny aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości) i M3 (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej). Dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej AG1*, znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego projektem planu, Studium ustala ograniczenie negatywnego wpływu terenów aktywności gospodarczej na sąsiadującą zabudowę mieszkaniową i kształtowanie krajobrazu poprzez m.in. tworzenie pasów ochronnych, w tym zieleni izolacyjnej (w postaci wielopiętrowej zieleni izolacyjnej, o minimalnej szerokości kilkunastu metrów). Z uwagi na istniejące zagospodarowanie (budynki), realizacja zieleni izolacyjnej na granicy między terenami zabudowy mieszkaniowej i produkcyjnej nie jest możliwa w innym miejscu niż na działkach graniczących z zabudową produkcyjną. Należy podkreślić, iż teren 1ZP/KDX jest w projekcie

planu wskazany jako inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym, która podlega procedurom zgodnym z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Wyznaczenie linii zabudowy przebiegających w terenie 1U/MN od strony terenu 1ZP/KDX stanowi realizację wymogu art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „w planie miejscowym określa się obowiązkowo (...) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, (...) linie zabudowy (...)” Są one niezbędne dla ukształtowania ładu przestrzennego w rejonie projektowanej przestrzeni publicznej. Zostały one wyznaczone z uwzględnieniem zabudowy istniejącej oraz możliwości jej potencjalnej rozbudowy.

Uwaga nr 15

- wpłynęła 16 grudnia 2022 r.,

- dotyczy działki nr 86/10 w obrębie W-46 przy ul. Tatarkiewicza 11D.

składa następującą uwagę:

„Nie zgadzam się z planowanym przebiegiem drogi przez środek mojej działki. Grunty przedzielone drogami użytkowane są rolniczo.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Jednym z celów sporządzenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wyznaczenie zasięgu terenów przeznaczonych pod urbanizację oraz określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy układów komunikacji. Plan miejscowy powinien stanowić zabezpieczenie dostępu do drogi publicznej dla działek budowlanych – zgodnie z art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który definiuje działkę budowlaną jako „nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego”. Wobec powyższego plan określa tereny inwestycyjne wraz z systemem komunikacji opartym na sieci dróg publicznych, kontynuujących funkcje istniejących dróg. Projektowane drogi obsługują nowe tereny budowlane i jednocześnie odciążają istniejący układ drogowy. Zaproponowany układ komunikacyjny został wyznaczony w taki sposób, aby nie kolidował jednocześnie z istniejącą zabudową. Droga 2KDD jest kontynuacją istniejącej drogi położonej poza obszarem objętym planem i tym samym stanowi optymalne uzupełnienie układu komunikacyjnego terenów o przeznaczeniu mieszkaniowym.

Należy podkreślić, iż droga 2KDD jest w projekcie planu wskazana jako inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym, która podlega procedurom zgodnym z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

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

Tym samym rolnicze przeznaczenie gruntów między drogami może zostać utrzymane do czasu podjęcia przez właścicieli decyzji o zmianie tego przeznaczenia.

Uwaga nr 17

- wpłynęła 16 grudnia 2022 r.,
- dotyczy działek nr 86/9 i 86/14 w obrębie W-46.

składa następującą uwagę:

„Jako właścicielka działek budowlanych i rolniczych o numerach 86/9 i 86/14 nie wyrażam zgody na przebieg dróg zaprojektowanych w planie zagospodarowania przestrzennego. Projektowane drogi zajmują znaczny obszar wydzielonych działek, co obniża ich wartość, przydatność. Działki przylegają do budynku mieszkalnego, który zamieszkujemy. Planowana droga utrudni dostęp do działek, spowoduje podział całości nieruchomości, której jestem współspadkobiercą. Obecnie ziemia wykorzystywana jest rolniczo.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Jednym z celów sporządzenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wyznaczenie zasięgu terenów przeznaczonych pod urbanizację oraz określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy układów komunikacji. Plan miejscowy powinien stanowić zabezpieczenie dostępu do drogi publicznej dla działek budowlanych – zgodnie z art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który definiuje działkę budowlaną jako „nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego”. Wobec powyższego plan określa tereny inwestycyjne wraz z systemem komunikacji opartym na sieci dróg publicznych, kontynuujących funkcje istniejących dróg. Projektowane drogi obsługują nowe tereny budowlane i jednocześnie odciążają istniejący układ drogowy. Zaproponowany układ komunikacyjny został wyznaczony w taki sposób, aby nie kolidował jednocześnie z istniejącą zabudową. Droga 1KDD jest kontynuacją drogi położonej poza obszarem objętym planem i tym samym stanowi optymalne uzupełnienie układu komunikacyjnego terenów o przeznaczeniu mieszkaniowym. Ma także na celu doprowadzenie obsługi komunikacyjnej do nowych terenów budowlanych tak, aby ograniczyć liczbę zjazdów z ul. Brzezińskiej do nowej zabudowy. Należy podkreślić, iż droga 1KDD jest w projekcie planu wskazana jako inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym, która podlega procedurom zgodnym z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania*”. Tym samym rolnicze przeznaczenie gruntu pod drogami może zostać utrzymane do czasu przejścia własności przez Miasto Łódź, natomiast pozostałych gruntów – do czasu podjęcia przez właścicieli decyzji o zmianie tego przeznaczenia.

Uwaga nr 18

- wpłynęła 16 grudnia 2022 r.,

- dotyczy działek nr 86/9, 86/10, 86/14, 86/15, 86/16, 86/18, 86/20, 86/21 i 86/22 w obrębie W-46.

składa następującą uwagę:

„Przedmiotem uwag jest planowane zagospodarowanie przestrzenne ww. działek, których właścicielami i spadkobiercami jesteśmy wspólnie z dziećmi. Jako właściciele działek nie wyrażamy zgody na planowany przebieg dróg, które zajmują obszar już wydzielonych działek, kolidują z naszymi planami dotyczącymi zagospodarowania tego terenu. Obecnie grunty wykorzystywane są do produkcji rolnej. Planowana droga 1KDD w ogromnej mierze ingeruje w działki 86/9 i 86/14, co ogranicza ich przydatność i wartość, uniemożliwia dostęp od miejsca zamieszkania.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Jednym z celów sporządzenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wyznaczenie zasięgu terenów przeznaczonych pod urbanizację oraz określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy układów komunikacji. Plan miejscowy powinien stanowić zabezpieczenie dostępu do drogi publicznej dla działek budowlanych – zgodnie z art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który definiuje działkę budowlaną jako „nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego”. Plan określa tereny inwestycyjne wraz z systemem komunikacji opartym na sieci dróg publicznych, kontynuując funkcje istniejących dróg. Nowa sieć dróg obsługuje nowe tereny budowlane i jednocześnie odciąża istniejący układ drogowy. Zaproponowany układ komunikacyjny został wyznaczony w taki sposób, aby nie kolidował jednocześnie z istniejącą zabudową. Droga 1KDD jest kontynuacją drogi położonej poza obszarem objętym planem i tym samym stanowi optymalne uzupełnienie układu komunikacyjnego terenów o przeznaczeniu mieszkaniowym. Ma także na celu doprowadzenie obsługi komunikacyjnej do nowych terenów budowlanych tak, aby ograniczyć liczbę zjazdów z ul. Brzezińskiej do nowej zabudowy. Należy podkreślić, iż droga 1KDD jest w projekcie planu wskazana jako inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym, która podlega procedurom zgodnym z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania*”. Tym samym rolnicze przeznaczenie gruntu pod drogami może zostać utrzymane do czasu przejścia własności przez Miasto Łódź, natomiast pozostałych gruntów – do czasu podjęcia przez właścicieli decyzji o zmianie tego przeznaczenia.

Uwaga nr 19

- wpłynęła 15 grudnia 2022 r.,
- dotyczy działek nr 85/8, 85/9 i 85/10 w obrębie W-46 przy ul. Brzezińskiej 326.

składa następującą uwagę:

„Zwracam się z wnioskiem o uwolnienie pod zabudowę jednorodzinną działek nr. 85/8, 85/9, 85/10, co do których uchwałą Rady Miejskiej nr. L/1540/2 z dn. 17 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia MPZP dla części obszaru Miasta Łodzi, położonej w rej. autostrady A1 oraz ulicy Brzezińskiej i Wiączyńskiej - wschodniej części osiedla Nowosolna tj. pozostających w obrębie W-46, zostały oznaczone jako tereny otwarte.

Uzasadnienie:

Powyższe działki są ziemią o charakterze rolnym, które zostały wyznaczone jako siedliska pod zabudowę jednorodzinną (zgodną z charakterem osiedla Nowosolna) dużym nakładem finansowym. Wzdłuż działek bliźniaczo wyznaczonych po drugiej stronie drogi została wyznaczona sądownie szeroka (8 m) droga dojazdowa. Na całej długości drogi położono kable doprowadzające energię elektryczną. Do każdej z tych działek również zamontowano przyłącza energii elektrycznej, co również wiązało się z dużymi nakładami finansowymi.

Wspomniane działki zostały sprzedane pod zabudowę jednorodzinną i wystąpiono z Wnioskami o Warunki Zabudowy z funkcją mieszkalną. Działki te wchodzi w skład pasa ziemi, na którym są już wydane W-Z,ki, bądź oczekują na wydanie zgody na W-Z,ki a dołączenie tego niewielkiego terenu w MPZP polegałoby jedynie na wyrównaniu obszaru przylegającego do obszaru w MPZP, jako terenów pod zabudowę jednorodzinną. Jest również realizowany projekt zjazdu z ul. Brzezińskiej Na działkę nr.ewid. 85/4, która stanowi drogę wewnętrzną pomiędzy działkami, na które są wydane lub oczekują W-Z,ki.

W przypadku pozostawienia w/w działek w charakterze rolnym/otwartym zniweczy poniesione nakłady finansowe i urbanizacyjne (w tym ze środków publicznych !) i rzeczywiste przeznaczenie działek w raz z ich infrastrukturą.

Będzie to skandaliczną decyzją z pewnością zaskarżoną do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego na podstawie art. 184 Konstytucji RP oraz art. 3 par. 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 roku Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi.

Zmiana charakteru działek na budowlany umożliwi również Gminie na uzyskanie nieporównywalnie większych dochodów niż w przypadku pozostawienia ich jako tereny otwarte zwłaszcza, iż są to tereny nieatrakcyjne przyrodniczo. Doszłoby również do ewidentnego przekroczenia władztwa planistycznego, gdyż w całym sąsiedztwie właściciele uzyskali prawo do zabudowy mieszkaniowej. Przeznaczenie budowlane działek byłoby również zgodne z charakterem osiedla Nowosolna.

Wobec powyższego wnoszę o zmianę granic MPZP, tak aby działki te mogły pozostać działkami pod zabudowę jednorodzinną lub zmianę ich przeznaczenia na budowlane.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) 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”.

Wskazane w projekcie planu granice zasięgu urbanizacji zostały określone zgodnie z dokumentem kierunkowym określającym kierunki polityki przestrzennej miasta, tj. 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 uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Podstawą formułowania założeń i ustaleń Studium, a co za tym idzie również wskazania terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy, było przyjęte przez Radę Miejską w Łodzi stanowisko w sprawie modelu rozwoju przestrzennego Łodzi uwzględniającego konieczność ograniczenia nadmiernej suburbanizacji, która pociąga za sobą koszty nadmiernie obciążające gminę. W ustaleniach Studium działki nr 85/8, 85/9 i 85/10 są zlokalizowane w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo). Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego przedmiotową nieruchomość pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy.

Uwaga nr 20

- wpłynęła 15 grudnia 2022 r.,

- dotyczy działki nr 84/5 z dojazdem (dostępem do drogi publicznej) przez działkę 84/7 w obrębie W-46 przy ul. Brzezińskiej 328.

████████████████████ i ██████████ składają następującą uwagę:

„Wnioskuje w zakresie przeznaczenia terenu

1. Podstawowe:

2. Zabudowa mieszkalno - usługowa

3. Zabudowa mieszkaniowa przeniesiona w głąb parceli.

Zaproponowana linia zabudowy przedstawiona w planie wskazująca tylko funkcje mieszkaniową jest dla nas nie do zaakceptowania. Uniemożliwia ona zabudowę w głąb parceli oraz rozbudowę siedliska o zabudowania gospodarcze, usługowe i inwentarzowe.

Wnioskuje o jej przesunięcie i zmianę z funkcji mieszkaniowej na wiodącą rolniczo usługową z możliwością budowy budynku mieszkalnego wchodzącego w skład gospodarstwa rolnego.

Działania takie mogą podejmować w oparciu o obowiązującą ustawę o ustroju rolnym.

W chwili obecnej trwają uzgodnienia o ustalenie lokalizacji warunków zabudowy dla ww. nieruchomości polegającej na budowie budynku mieszkalno usługowego na terenie działki o nr. ewidencyjnym 84/7 teren (dostępny do drogi publicznej) przez działkę 84/7 w obr. W-46 przy ul. Brzezińskiej. (mapka poglądowa w załączniku). Obecna lokalizacja domu

mieszkalnego wielorodzinnego usytuowanego blisko pasa drogi DK-72 w sąsiedztwie ronda, autostrady oraz obwodnicy sprawia, że warunki mieszkaniowe w tej lokalizacji są katastrofalne. Wnioskuje o umożliwienie wybudowania domu przy gospodarstwie w głębi parceli. Jednocześnie informuję, iż obsługa komunikacyjna odbywać się będzie przez teren

działki 84/7 obręb W-46, która została wydzielona w ramach podziału rolnego oraz realizacji spadku po Zmarłej mamie (...). Działania na wskazanym terenie mają na celu wyodrębnienie z gospodarstwa wielorodzinnego gospodarstw jednorodzinnych rodziny (...). Droga została

pozytywnie zaopiniowana przez gestorów sieci w zakresie możliwości doprowadzenia do gospodarstw oraz domów niezbędnej infrastruktury. Należy zauważyć, że teren we wskazanej lokalizacji był w całości wskazywany dla zabudowy „Przemysłowej” przez okres lat 15 co uniemożliwiło i wstrzymywało rozwój gospodarstw rolnych oraz innych

czynności prawnych rodziny (...).

Nadmieniam, iż procesy planistyczne proponowane przez MPU były przedmiotem spotkania w UMŁ. Zaprezentowaliśmy i wnioskowaliśmy wraz z sąsiadami, których tereny znajdują się w bliskim sąsiedztwie o uwzględnienie naszych uwag i wniosków.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Południowa część działki nr 84/5 jest położona w terenie 7MN. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi lokalne stanowią przeznaczenie podstawowe tego terenu, zatem w zakresie przeznaczenia podstawowego ww. fragmentu nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową uwaga jest bezzasadna.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) 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”.

Wskazane w projekcie planu granice zasięgu urbanizacji zostały określone zgodnie z dokumentem kierunkowym określającym kierunki polityki przestrzennej miasta, tj. 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 uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Podstawą formułowania założeń i ustaleń Studium, a co za tym idzie również wskazania terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy, było przyjęte przez Radę Miejską w Łodzi stanowisko w sprawie modelu rozwoju przestrzennego Łodzi uwzględniającego konieczność ograniczenia nadmiernej suburbanizacji, która pociąga za sobą koszty nadmiernie obciążające gminę. W ustaleniach Studium północna część działki nr 84/5 jest zlokalizowana w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo). Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego przedmiotową część działki pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy.

Uwaga nr 21

- wpłynęła 15 grudnia 2022 r.,

- dotyczy działek nr 84/15, 84/16, 84/17 z dojazdem (dostępem do drogi publicznej) przez działkę 84/7 w obrębie W-46 przy ul. Brzezińskiej 328.

██████████ i ██████████ składają następującą uwagę:

„Wnioskuje w zakresie przeznaczenia terenu

1. Podstawowe: Gospodarstwa rolne siedliskowe kształtowane w oparciu o ustawę o ustroju rolnym o powierzchni (1 h).

2. Uzupełniające usługi.

3. Zabudowa mieszkaniowa przeniesiona w głąb parceli.

Zaproponowana linia zabudowy przedstawiona w planie wskazująca tylko funkcje mieszkaniową jest dla nas nie do zaakceptowania. Uniemożliwia ona zabudowę w głąb parceli oraz rozbudowę siedliska o zabudowania gospodarcze, usługowe i inwentarzowe.

Wnioskuje o jej przesunięcie i zmianę z funkcji mieszkaniowej na wiodącą rolniczo usługową z możliwością budowy budynku mieszkalnego wchodzącego w skład gospodarstwa rolnego. Działania takie mogą podejmować w oparciu o obowiązującą ustawę o ustroju rolnym. W chwili obecnej trwają uzgodnienia o ustalenie lokalizacji warunków zabudowy dla ww. nieruchomości polegającej na budowie budynków mieszkalnego oraz gospodarczych w zabudowie siedliskowej (gospodarstwo rolne) na terenie działek ewidencyjnych nr 84/15, 84/16, 84/17 z dojazdem (dostępem do drogi publicznej) przez działkę 84/7 obr W-46 przy ul. Brzezińskiej. Podjęte działania to warunek niezbędny do osiągnięcia warunków ekonomicznych i opłacalności gospodarstwa jednorodzinnego, (mapka pogładowa w załączniku). Obecna lokalizacja domu mieszkalnego wielorodzinnego usytuowanego blisko pasa drogi DK-72 w sąsiedztwie ronda, autostrady oraz obwodnicy sprawia, że warunki mieszkaniowe w tej lokalizacji są katastrofalne. Wnioskuje o umożliwienie wybudowania domu przy gospodarstwie w głębi parceli. Jednocześnie informuję, iż obsługa gospodarstwa odbywać się będzie między innymi na terenie działki 84/7 obręb W-46, która została wydzielona w ramach podziału rolnego oraz realizacji spadku po Zmarłej mamie (...). Działania na wskazanym terenie mają na celu wyodrębnienie z gospodarstwa wielorodzinnego gospodarstw jednorodzinnych rodziny (...). Droga została pozytywnie zaopiniowana przez gestorów sieci w zakresie możliwości doprowadzenia do gospodarstw oraz domów niezbędnej infrastruktury. Należy zauważyć, że teren we wskazanej lokalizacji był w całości wskazywany dla zabudowy „Przemysłowej” przez okres lat 15 co uniemożliwiło i wstrzymywało rozwój gospodarstw rolnych oraz innych czynności prawnych rodziny (...). Nadmieniam, iż procesy planistyczne proponowane przez MPU były przedmiotem spotkania w UMŁ. Zaprezentowaliśmy i wnioskowaliśmy wraz z sąsiadami, których tereny znajdują się w bliskim sąsiedztwie o uwzględnienie naszych wniosków. Jednocześnie prosimy o wskazanie podmiotów do współpracy przy realizacji zaplecza ekonomicznego dla funkcjonujących gospodarstw rolnych.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) 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”.

Wskazane w projekcie planu granice zasięgu urbanizacji zostały określone zgodnie z dokumentem kierunkowym określającym kierunki polityki przestrzennej miasta, tj. 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 uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Podstawą formułowania założeń i ustaleń Studium, a co za tym idzie również wskazania terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy, było przyjęte przez Radę Miejską w Łodzi stanowisko w sprawie modelu rozwoju przestrzennego Łodzi uwzględniającego konieczność ograniczenia nadmiernej suburbanizacji, która pociąga za sobą koszty nadmiernie obciążające gminę. W ustaleniach Studium działki nr 84/15, 84/16 i 84/17 są zlokalizowane w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo). Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego

przedmiotową nieruchomość pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy.

Uwaga nr 22

- wpłynęła 15 grudnia 2022 r.,

- dotyczy działek nr 84/12, 84/13, 84/14 z dojazdem (dostępem do drogi publicznej) przez działkę 84/7 w obrębie W-46 przy ul. Brzezińskiej 328.

składa następującą uwagę:

„Wnioskuje w zakresie przeznaczenia terenu

1. Podstawowe: Gospodarstwa rolne siedliskowe kształtowane w oparciu o ustawę o ustroju rolnym o powierzchni (1 h).

2. Uzupełniające usługi.

3. Zabudowa mieszkaniowa przeniesiona w głąb parceli.

Zaproponowana linia zabudowy przedstawiona w planie wskazująca tylko funkcje mieszkaniową jest dla nas nie do zaakceptowania. Uniemożliwia ona zabudowę w głąb parceli oraz rozbudowę siedliska o zabudowania gospodarcze i inwentarzowe.

Wnioskuje o jej przesunięcie i zmianę z funkcji mieszkaniowej na wiodącą rolniczo usługową z możliwością budowy budynku mieszkalnego wchodzącego w skład gospodarstwa rolnego.

Działania takie mogą podejmować w oparciu o obowiązującą ustawę o ustroju rolnym.

W chwili obecnej trwają uzgodnienia o ustalenie lokalizacji warunków zabudowy dla ww. nieruchomości polegającej na budowie budynków mieszkalnego oraz gospodarczych w zabudowie siedliskowej (gospodarstwo rolne) na terenie działek ewidencyjnych nr 84/12, 84/13, 84/14 z dojazdem (dostępem do drogi publicznej) przez działkę 84/7 obr W-46 przy ul. Brzezińskiej. Podjęte działania to warunek niezbędny do osiągnięcia warunków ekonomicznych i opłacalności gospodarstwa jednorodzinnego, (mapka pogładowa w załączniku). Obecna lokalizacja domu mieszkalnego wielorodzinnego usytuowanego blisko pasa drogi DK-72 w sąsiedztwie ronda, autostrady oraz obwodnicy sprawia, że warunki mieszkaniowe w tej lokalizacji są katastrofalne. Wnioskuje o umożliwienie wybudowania domu przy gospodarstwie w głębi parceli. Jednocześnie informuję, iż obsługa gospodarstwa odbywać się będzie między innymi na terenie działki 84/7 obręb W-46, która została wydzielona w ramach podziału rolnego oraz realizacji spadku po Zmarłej mamie (...). Działania na wskazanym terenie mają na celu wyodrębnienie z gospodarstwa wielorodzinnego gospodarstw jednorodzinnych rodziny (...). Droga została pozytywnie zaopiniowana przez gestorów sieci w zakresie możliwości doprowadzenia do gospodarstw oraz domów niezbędnej infrastruktury. Należy zauważyć, że teren we wskazanej lokalizacji był w całości wskazywany dla zabudowy „Przemysłowej” przez okres lat 15 co uniemożliwiło i wstrzymywało rozwój gospodarstw rolnych rodziny (...).

Nadmieniam, iż procesy planistyczne proponowane przez MPU były przedmiotem spotkania w UMŁ. Zaprezentowaliśmy i wnioskowaliśmy wraz z sąsiadami, których tereny znajdują się w bliskim sąsiedztwie o uwzględnienie naszych wniosków. Jednocześnie prosimy o wskazanie podmiotów do współpracy przy realizacji zaplecza ekonomicznego dla funkcjonujących gospodarstw rolnych.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) 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”.

Wskazane w projekcie planu granice zasięgu urbanizacji zostały określone zgodnie z dokumentem kierunkowym określającym kierunki polityki przestrzennej miasta, tj. 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 uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Podstawą formułowania założeń i ustaleń Studium, a co za tym idzie również wskazania terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy, było przyjęte przez Radę Miejską w Łodzi stanowisko w sprawie modelu rozwoju przestrzennego Łodzi uwzględniającego konieczność ograniczenia nadmiernej suburbanizacji, która pociąga za sobą koszty nadmiernie obciążające gminę. W ustaleniach Studium działki nr 84/12, 84/13 i 84/14 są zlokalizowane w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo). Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego przedmiotową nieruchomość pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy.

Uwaga nr 23

- wpłynęła 15 grudnia 2022 r.,

- dotyczy działki nr 84/2 z dojazdem (dostępem do drogi publicznej) przez działkę 84/7 w obrębie W-46 przy ul. Brzezińskiej 328.

██████████ i ██████████ składają następującą uwagę:

„Wnioskuje w zakresie przeznaczenia terenu

1. Podstawowe: Gospodarstwa rolne siedliskowe kształtowane w oparciu o ustawę o ustroju rolnym o powierzchni (1 ha).
2. Uzupełniające usługi.
3. Zabudowa mieszkaniowa przeniesiona w głąb parceli.
4. Agrofotowoltaika w gospodarstwie rolnym.

Zaproponowana linia zabudowy przedstawiona w planie wskazująca tylko funkcje mieszkaniową jest dla nas nie do zaakceptowania. Uniemożliwia ona zabudowę w głąb parceli oraz rozbudowę siedliska o zabudowania gospodarcze i inwentarzowe.

Wnioskuje o jej przesunięcie i zmianę z funkcji mieszkaniowej na wiodącą rolniczo usługową z możliwością budowy budynku mieszkalnego wchodzącego w skład gospodarstwa rolnego. Działania takie mogą podejmować w oparciu o obowiązującą ustawę o ustroju rolnym. W chwili obecnej trwają uzgodnienia o ustalenie lokalizacji warunków zabudowy dla ww. nieruchomości o możliwość polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej wraz z magazynem na fragmencie działki ewidencyjnej nr 84/2 obr W-47 przy ul. Brzezińskiej, w oparciu o koncepcje jednoczesnej uprawy roli, produkcji energii elektrycznej, wykorzystywanej przy hodowli, bądź produkcji żywności. Jest to warunek niezbędny do osiągnięcia warunków ekonomicznych i opłacalności gospodarstwa jednorodzinnego, (mapka pogładowa w załączniku).

Obecna lokalizacja domu mieszkalnego usytuowanego blisko pasa drogi DK.-72 w sąsiedztwie ronda, autostrady oraz obwodnicy sprawia, że warunki mieszkaniowe w tej lokalizacji są katastrofalne. Wnioskuje o umożliwienie wybudowania domu przy gospodarstwie w głębi parceli. Jednocześnie informuję, iż obsługa gospodarstwa odbywać się będzie między innymi na terenie działki 84/7 obręb W-46, która została wydzielona w ramach podziału rolnego oraz realizacji spadku po Zmarłej mamie (...). Działania na wskazanym terenie mają na celu wyodrębnienie z gospodarstwa wielorodzinnego gospodarstw jednorodzinnych rodziny (...). Droga została pozytywnie zaopiniowana przez gestorów sieci w zakresie możliwości doprowadzenia do gospodarstw oraz domów niezbędnej infrastruktury. Należy zauważyć, że teren we wskazanej lokalizacji był w całości wskazywany dla zabudowy „Przemysłowej” przez okres lat 15 co uniemożliwiło i wstrzymywało rozwój gospodarstw rolnych rodziny (...).

Nadmieniam, iż procesy planistyczne proponowane przez MPU były przedmiotem spotkania w UML. Zaprezentowaliśmy i wnioskowaliśmy wraz z sąsiadami, których tereny znajdują się w bliskim sąsiedztwie o uwzględnienie naszych wniosków. Jednocześnie prosimy o wskazanie podmiotów do współpracy przy realizacji zaplecza ekonomicznego dla funkcjonujących gospodarstw rolnych.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Południowa część działki nr 84/2 jest położona w terenie 7MN. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi lokalne stanowią przeznaczenie podstawowe tego terenu, zatem w zakresie przeznaczenia podstawowego ww. fragmentu nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową uwaga jest bezzasadna. Ponadto dla terenu 7MN jest dopuszczona lokalizacja mikroinstalacji zgodnie z art. 15 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) 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”.

Wskazane w projekcie planu granice zasięgu urbanizacji zostały określone zgodnie z dokumentem kierunkowym określającym kierunki polityki przestrzennej miasta, tj. 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 uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Podstawą formułowania założeń i ustaleń Studium, a co za tym idzie również wskazania terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy, było przyjęte przez Radę Miejską w Łodzi stanowisko w sprawie modelu rozwoju przestrzennego Łodzi uwzględniającego konieczność ograniczenia nadmiernej suburbanizacji, która pociąga za sobą koszty nadmiernie obciążające gminę. W ustaleniach Studium pozostała część działki nr 84/2 jest zlokalizowana w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo). Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego przedmiotową nieruchomość pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy.

Należy również podkreślić, że obszar objęty projektem planu został wskazany w Studium jako strefa krajobrazu charakterystycznego – krajobrazu ruralistycznego siedlisk dawnej wsi Nowosolna. Dla tej strefy Studium ustala ochronę m.in. poprzez wyraźny podział przestrzenny zachowanych układów ruralistycznych na krajobraz siedliska wsi i krajobraz otwarty rozłógów pól, łąk, pastwisk, wraz z preferencją ich rolniczego użytkowania. Dopuszczenie w projekcie planu zabudowy, w tym systemami fotowoltaicznymi, byłoby sprzeczne z powyższą zasadą ochrony krajobrazu.

Uwaga nr 24

- wpłynęła 15 grudnia 2022 r.,

- dotyczy działek nr 84/9, 84/10, 84/11 z dojazdem (dostępem do drogi publicznej) przez działkę 84/7 w obrębie W-46 przy ul. Brzezińskiej 328.

składa następującą uwagę:

„*Wniosek-uwaga w zakresie przeznaczenia terenu*

1. *Podstawowe: Gospodarstwa rolne siedliskowe kształtowane w oparciu o ustawę o ustroju rolnym o powierzchni (1 ha).*
2. *Uzupełniające usługi.*
3. *Zabudowa mieszkaniowa przeniesiona w głąb parceli.*
4. *Agrofotowoltaika w gospodarstwie rolnym.*

Zaproponowana linia zabudowy przedstawiona w planie wskazująca tylko funkcje mieszkaniową jest dla nas nie do zaakceptowania. Uniemożliwia ona zabudowę w głąb parceli oraz rozbudowę siedliska o zabudowania gospodarcze i inwentarzowe.

Wnioskuje o jej przesunięcie i zmianę z funkcji mieszkaniowej na wiodącą rolniczo usługową z możliwością budowy budynku mieszkalnego wchodzącego w skład gospodarstwa rolnego. Działania takie mogą podejmować w oparciu o obowiązującą ustawę o ustroju rolnym. W chwili obecnej trwają uzgodnienia o ustalenie lokalizacji warunków zabudowy dla ww. nieruchomości o możliwości polegającej na budowie budynków mieszkalnego oraz gospodarczych w zabudowie siedliskowej (gospodarstwo rolne) oraz farmy fotowoltaicznej o mocy do 1 MW na terenie działek ewidencyjnych nr 84/9, 84/10, 84/11 z dojazdem (dostępem do drogi publicznej) przez działkę 84/7 obr. W-46 przy ul. Brzezińskiej. Podjęte działania to warunek niezbędny do osiągnięcia warunków ekonomicznych i opłacalności gospodarstwa jednorodzinne, (mapka poglądowa w załączniku). Obecna lokalizacja domu mieszkalnego wielorodzinnego usytuowanego blisko pasa drogi DK-72 w sąsiedztwie ronda, autostrady oraz obwodnicy sprawia, że warunki mieszkaniowe w tej lokalizacji są katastrofalne. Wnioskuje o umożliwienie wybudowania domu przy gospodarstwie w głębi parceli. Jednocześnie informuję, iż. obsługa gospodarstwa odbywać się będzie między innymi na terenie działki 84/7 obręb W-46, która została wydzielona w ramach podziału rolnego oraz realizacji spadku po zmarłej mamie (...). Działania na wskazanym terenie mają na celu wyodrębnienie z gospodarstwa wielorodzinnego gospodarstw jednorodzinnych rodziny (...). Droga została pozytywnie zaopiniowana przez gestorów sieci w zakresie możliwości doprowadzenia do gospodarstw oraz domów niezbędnej infrastruktury. Należy zauważyć, że teren we wskazanej lokalizacji był w całości wskazywany dla zabudowy „Przemysłowej” przez okres lat 15 co uniemożliwiło i wstrzymywało rozwój gospodarstw rolnych rodziny (...).

Nadmieniam, iż procesy planistyczne proponowane przez MPU były przedmiotem spotkania w UMŁ. Zaprezentowaliśmy i wnioskowaliśmy wraz z sąsiadami, których tereny znajdują się w bliskim sąsiedztwie o uwzględnienie naszych wniosków. Jednocześnie proszę o wskazanie

podmiotów do współpracy przy realizacji zaplecza ekonomicznego dla funkcjonujących gospodarstw rolnych.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) 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”.

Wskazane w projekcie planu granice zasięgu urbanizacji zostały określone zgodnie z dokumentem kierunkowym określającym kierunki polityki przestrzennej miasta, tj. 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 uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Podstawą formułowania założeń i ustaleń Studium, a co za tym idzie również wskazania terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy, było przyjęte przez Radę Miejską w Łodzi stanowisko w sprawie modelu rozwoju przestrzennego Łodzi uwzględniającego konieczność ograniczenia nadmiernej suburbanizacji, która pociąga za sobą koszty nadmiernie obciążające gminę. W ustaleniach Studium działki nr 84/9, 84/10 i 84/11 są zlokalizowane w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo). Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego przedmiotową nieruchomość pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy.

Należy również podkreślić, że obszar objęty projektem planu został wskazany w Studium jako strefa krajobrazu charakterystycznego – krajobrazu ruralistycznego siedlisk dawnej wsi Nowosolna. Dla tej strefy Studium ustala ochronę m.in. poprzez wyraźny podział przestrzenny zachowanych układów ruralistycznych na krajobraz siedliska wsi i krajobraz otwarty rozłógów pól, łąk, pastwisk, wraz z preferencją ich rolniczego użytkowania. Dopuszczenie w projekcie planu zabudowy, w tym systemami fotowoltaicznymi, byłoby sprzeczne z powyższą zasadą ochrony krajobrazu.

Uwaga nr 25

- wpłynęła 15 grudnia 2022 r.,

- dotyczy działek nr 84/6, 84/8 i 84/7 w obrębie W-46 przy ul. Brzezińskiej 328.

██████████ i ██████████ składają następującą uwagę:

„Wnioskuje w zakresie przeznaczenia terenu

1. Podstawowe: Gospodarstwa rolne siedliskowe kształtowane w oparciu o ustawę o ustroju rolnym o powierzchni (1 ha).
2. Uzupełniające usługi.
3. Zabudowa mieszkaniowa przeniesiona w głąb parceli.

Zaproponowana linia zabudowy przedstawiona w planie wskazująca tylko funkcje mieszkaniową jest dla nas nie do zaakceptowania. Uniemożliwia ona zabudowę w głąb parceli oraz rozbudowę siedliska o zabudowania gospodarcze i inwentarzowe.

Wnioskuje o jej przesunięcie i zmianę z funkcji mieszkaniowej na wiodącą rolniczo usługową z możliwością budowy budynku mieszkalnego wchodzącego w skład gospodarstwa rolnego. Działania takie mogą podejmować w oparciu o obowiązującą ustawę o ustroju rolnym. W chwili obecnej trwają uzgodnienia dotyczące uzyskania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynków: mieszkalnego oraz gospodarczych w zabudowie siedliskowej (gospodarstwo rolne) na terenie działek ewidencyjnych nr 84/6, 84/8, oraz 84/7 obr W-46 przy ul. Brzezińskiej 328, (mapka poglądowa w załączniku).

Obecna lokalizacja domu mieszkalnego usytuowanego blisko pasa drogi DK-72 w sąsiedztwie ronda, autostrady oraz obwodnicy sprawia, że warunki mieszkaniowe w tej lokalizacji są katastrofalne. Uwaga dotyczy umożliwienia wybudowania domu przy gospodarstwie w głębi parceli, natomiast w obecnej siedli domu oraz zabudowaniach inwentarzowych wraz z terenem przyległym funkcji usług. Jednocześnie informuję, iż obsługa gospodarstwa odbywać się będzie między innymi na terenie działki 84/7 obręb W-46, która została wydzielona w ramach podziału rolnego oraz realizacji spadku po zmarłej mamie (...). Działania na wskazanym terenie mają na celu wyodrębnienie z gospodarstwa wielorodzinnego gospodarstw jednorodzinnych rodziny (...). Droga została pozytywnie zaopiniowana przez gestorów sieci w zakresie możliwości doprowadzenia do gospodarstw oraz domów niezbędnej infrastruktury. Należy zauważyć, że teren we wskazanej lokalizacji był w całości wskazywany dla zabudowy „Przemysłowej” przez okres lat 15 co uniemożliwiło i wstrzymywało rozwój gospodarstw rolnych rodziny (...).

W naszym obecnie funkcjonującym gospodarstwie nie zinwentaryzowano budynków wchodzących w jego skład (nie uwzględniono tego stanu w studium i w projekcie planu) Nadmieniam, iż procesy planistyczne proponowane przez MPU były przedmiotem spotkania w UMŁ. Zaprezentowaliśmy i wnioskowaliśmy wraz z sąsiadami, których tereny znajdują się w bliskim sąsiedztwie o uwzględnienie naszych wniosków. Jednocześnie prosimy o wskazanie podmiotów do współpracy przy realizacji zaplecza ekonomicznego dla funkcjonujących gospodarstw rolnych.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) 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”.

Wskazane w projekcie planu granice zasięgu urbanizacji zostały określone zgodnie z dokumentem kierunkowym określającym kierunki polityki przestrzennej miasta, tj. 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 uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Podstawą formułowania założeń i ustaleń Studium, a co za tym idzie również wskazania terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy, było przyjęte przez Radę Miejską w Łodzi stanowisko w sprawie modelu rozwoju przestrzennego Łodzi uwzględniającego konieczność ograniczenia nadmiernej

suburbanizacji, która pociąga za sobą koszty nadmiernie obciążające gminę. W ustaleniach Studium działka nr 84/8 oraz północna część działek nr 84/6 i 84/7 są zlokalizowane w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo). Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego przedmiotową nieruchomość pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy.

Ustalenia planu nie kolidują z przepisami ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, która jest aktem prawnym wyższego rzędu. Należy podkreślić, że istniejące gospodarstwa rolne po wejściu w życie planu będą miały możliwość funkcjonowania, a zlokalizowana na nich zabudowa będzie mogła być przebudowywana, rozbudowywana i nadbudowywana zgodnie z ustaleniami planu.

PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA