

**ZARZĄDZENIE Nr 7511 /VIII/21
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 18 czerwca 2021 r.**

w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Pabianickiej, Chocianowickiej, Łaskowice i Nad Dobrzynką oraz południowej granicy miasta.

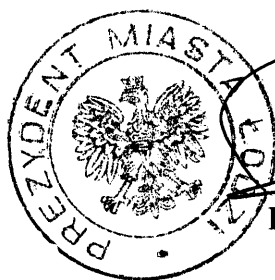
Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378 oraz z 2021 r. poz. 1038) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922), w wykonaniu uchwały Nr IX/312/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 8 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Pabianickiej, Chocianowickiej, Łaskowice i Nad Dobrzynką oraz południowej granicy miasta

zarządzam, co następuje:

§ 1. Rozpatruję uwagi złożone do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Pabianickiej, Chocianowickiej, Łaskowice i Nad Dobrzynką oraz południowej granicy miasta, 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.



wz. PREZYDENTA MIASTA

Adam PUSTELNIK

Pierwszy Wiceprezydent Miasta

Załącznik
do zarządzenia Nr 7511/VIII/21
Prezydenta Miasta Łodzi
z dnia 18 czerwca 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Pabianickiej, Chocianowickiej, Łaskowice i Nad Dobrzynką oraz południowej granicy miasta.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Pabianickiej, Chocianowickiej, Łaskowice i Nad Dobrzynką oraz południowej granicy miasta został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 22 kwietnia 2021 r. do 14 maja 2021 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu tj. do dnia 28 maja 2021 r. **wpłynęły 102 uwagi**. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji.

Uwaga nr 1

- wpłynęła 29 kwietnia 2021 r.,
- dotyczy działki o nr ewid. 157/4 obręb G-36 przy ul. Chocianowickiej 84 (działka wyodrębniona z działki o nr ewid. 157/3),
- w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowy obszar znajduje się w terenie oznaczonym symbolem 4.MN o przeznaczeniu podstawowym – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Pan [REDAKTOWANE] w swojej uwadze wnosi o:

- 1) uwzględnienie na rysunku, stanowiącym załącznik nr 1 do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, działki nr 157/4. Działka ta została na podstawie decyzji Prezydent Miasta Łodzi Nr 308.2019 z dnia 22 listopada 2019 r. wyodrębniona z działki nr 157/3. Działka nr 157/3 została zamieniona na działki 157/4 oraz 157/5;
- 2) zmianę treści paragrafu 17, ustęp 3, punkt 2b, pierwszy myślnik projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Treść tego myślnika jest następująca:
„dachy:
 - dla budynków mieszkalnych - dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połąci dachowych wynoszącym od 25° do 40°, z kalenicą główną przebiegającą równoległe do pasa drogowego ulicy”.

Według składającego uwagę w obszarze oznaczonym na rysunku projektu symbolem 4.MN w zdecydowanej większości budynków mieszkalnych (75% budynków mieszkalnych) kalenica dachu (lub ściana frontowa w przypadku budynku z płaskim dachem) usytuowana jest prostopadle lub równoległe do wschodniej i zachodniej granicy działki. W ten sposób usytuowane są budynki mieszkalne na działkach nr 72A, 72, 76, 80, 80A, 86, 86A, 90, 94, 94B, 94A, 96, 96A, 102A, 102, 104, 110, 110A. W związku z powyższym, prosi o skorygowanie treści paragrafu 17, ustęp 3, punkt 2b, pierwszy myślnik projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w następujący sposób:

dachy:

- dla budynków mieszkalnych - dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 25° do 40°, z kalenicą główną przebiegającą równoległe lub prostopadłe do wschodniej lub zachodniej granicy działki,

lub

dachy:

- dla budynków mieszkalnych - dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 25° do 40°.

Zdaniem wnioskującego wskazana zmiana pozwoli na zachowanie istniejącego w obszarze 4.MN ładu przestrzennego w zakresie usytuowania budynków mieszkalnych.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad. 1. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prezydent miasta przygotowuje m. in. materiały geodezyjne do opracowania planu. Kopia mapy zasadniczej, na której sporządzono projekt planu miejscowego została pozyskana z Łódzkiego Ośrodka Geodezji w Łodzi tuż przed podjęciem prac nad projektem planu i jest aktualna na dzień 30 maja 2019 r. o czym świadczy podpis elektroniczny złożony przez pracownika ww. urzędu, a dalsza aktualizacja mapy nie jest wymagana przepisami prawa. Niemniej jednak należy zaznaczyć, że na każdym etapie sporządzania projektu planu korzystano z aktualnych danych, w tym działek ewidencyjnych, pochodzących z zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Obszar działek o nr ewid. 157/4 i 157/5 jest w całości objęty uchwałą Nr IX/312/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 8 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Pabianickiej, Chocianowickiej, Łaskowice i Nad Dobrzyńką oraz południowej granicy miasta, a ustalenia dla tego terenu są niezależne od podziału przeprowadzonego w trakcie trwania procedury planistycznej.

Ad. 2. Sporządzając projekt planu miejscowego wykonano szereg analiz w tym architektonicznych i urbanistycznych w zakresie uzyskania informacji na temat rozmieszczenia istniejącej i planowanej zabudowy oraz sposobu jej usytuowania wzdłuż ulic. Dane te posłużyły do skonstruowania ustaleń projektu planu mających na celu kształtowanie ładu przestrzennego wzdłuż przestrzeni publicznych. Dla terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami MN i MN/U ustalając zasady dotyczące kształtowania kąta nachylenia połaci dachowych należało przyjąć jednakową zasadę służącą uporządkowaniu sposobu lokalizacji nowo projektowanej zabudowy względem pasa drogowego ulic. Przedstawione w projekcie planu parametry kształtowania dachów mają swoją kontynuację w projektowanych i obowiązujących dokumentach planistycznych sporządzanych dla obszarów z zabudową mieszkaniową jednorodzinną rozmieszczoną wzdłuż ulic Łaskowice i Chocianowickiej.

Uwaga nr 2

- wpłynęła 3 maja 2021 r.,
- dotyczy działki o nr ewid. 157/2 obręb G-36,

- w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowy obszar znajduje się w terenie oznaczonym symbolem 1.R o przeznaczeniu podstawowym – teren rolny.

Pani [REDAKTOWANE] w swojej uwadze informuje, że powyżej wspomniana działka leży bezpośrednio przy ulicy Ksawerowskiej, która posiada wszystkie media (wodę, prąd, gaz i kanalizację) i jest ulicą o powierzchni asfaltowej. Od jednej strony działka sąsiaduje z działkami z zabudową jednorodzinną, po przeciwnej stronie istnieje już gęsta zabudowa jednorodzinna. Składająca uwagę wskazuje, że w obecnym okresie prowadzona jest budowa domu bliźniaka w najbliższym sąsiedztwie wspomnianej działki.

Wnioskująca zwraca uwagę, że według wyłożonego planu tereny te są oznaczone na mapie literą R i mają być przeznaczone wyłącznie pod działalność rolniczą.

Zwraca się więc z prośbą o rozpatrzenie uwagi i dopuszczenie tych terenów również pod zabudowę jednorodziną. Składająca uwagę ponownie wspomina, że działka ma bardzo dobry dostęp do wszystkich możliwych mediów, więc miasto nie musi ponosić żadnych dodatkowych kosztów, a zyskuje nowe inwestycje, a co się z tym łączy nowych mieszkańców, którzy chcą mieszkać w granicach miasta Łodzi i płacić podatki. Wokół istnieje już zabudowa jednorodzinna, a wielkość działki ok. 3000 m² (0,3 ha) nie stwarza żadnych warunków do prowadzenia działalności rolniczej ze względu na swój zbyt mały obszar i sąsiedztwo innych domów.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Pabianickiej, Chocianowickiej, Łaskowice i Nad Dobrzyńką oraz południowej granicy miasta. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W obowiązującym Studium obszar wskazany w uwadze zlokalizowany jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Zgodnie z ustaleniami Studium w całości pozostawiono go w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Jednym z podstawowych celów projektu planu jest porządkowanie, utrzymanie i kontynuacja istniejącej struktury przestrzennej w postaci układu ulicowego o charakterze podmiejskim z możliwością jej uzupełnienia. Dlatego też projekt planu wskazuje tereny z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jedynie wzdłuż ulic, które stanowią element dawnych układów ruralistycznych takich, jak ul. Łaskowice i ul. Chocianowicka. Należy dodać, że zainicjowane w minionych latach we wskazanym w uwadze obszarze procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustaleniami obowiązującego Studium. Nowe struktury zabudowy stanowią ingerencję w otwarty krajobraz pól dawnych wsi, a ich ewentualne utrwalenie w planie miejscowym stoi w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Uwaga nr 3

- wpłynęła 4 maja 2021 r.,
- dotyczy działki o nr ewid. 157/4 obręb G-36 przy ul. Chocianowickiej 84 (działka wyodrębniona z działki o nr ewid. 157/3),
- w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowy obszar znajduje się w terenie oznaczonym symbolem 4.MN o przeznaczeniu podstawowym – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Pan [REDAKTOWANE] w swojej uwadze wnosi o:

- 1) uwzględnienie na rysunku, stanowiącym załącznik nr 1 do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, działki nr 157/4. Działka ta została na podstawie decyzji Prezydent Miasta Łodzi nr 308.2019 z dnia 22 listopada 2019 r. wyodrębniona z działki nr 157/3. Działka nr 157/3 została zamieniona na działki 157/4 oraz 157/5.
- 2) zmianę treści paragrafu 17, ustęp 3, punkt 2b, pierwszy myślnik projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Treść tego myślnika jest następująca:

„dachy:

- dla budynków mieszkalnych - dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 25° do 40°, z kalenicą główną przebiegającą równoległe do pasa drogowego ulicy”.

Według składającego uwagę w obszarze oznaczonym na rysunku projektu symbolem 4.MN w zdecydowanej większości budynków mieszkalnych (75% budynków mieszkalnych) kalenica dachu (lub ściana frontowa w przypadku budynku z płaskim dachem) usytuowana jest prostopadle lub równoległe do wschodniej i zachodniej granicy działki. W ten sposób usytuowane są budynki mieszkalne na działkach nr 72A, 72, 76, 80, 80A, 86, 86A, 90, 94, 94B, 94A, 96, 96A, 102A, 102, 104, 110, 110A. Analogiczny sposób usytuowania budynków występuje na pozostałych obszarach objętych projektem planu zagospodarowania przestrzennego, tj. obszar 1.MN - 92% budynków (działki nr 4, 6A, 8, 18, 20, 22, 24, 28, 34, 36, 38, 40, 42A, 44, 46, 50, 52, 54, 56, 58, 62, 60, 60A, 64A, 66A), obszar 1.MN - 100% budynków (działki nr 190, 194, 198), obszar 2.MN - 79% budynków (działki nr 160, 162, 168, 170, 172, 174, 182, 184, 186, 188), obszar 3.MN - 84% budynków (działki nr 118, 120, 124, 124A, 126, 134A, 136A, 138A, 142, 144, 144A, 146, 146A, 158, 158A), obszar 5.MN - 89% budynków (działki na 56, 56A, 58, 60, 60A, 62, 64, 66A).

Granice działek znajdujących się przy ulicy Chocianowickiej oraz Łaskowice nie przebiegają prostopadle do pasa drogowego. Usytuowanie budynku względem granic działki pozwala na optymalne wykorzystanie jej powierzchni.

W związku z powyższym, składający uwagę prosi o skorygowanie treści paragrafu 17, ustęp 3, punkt 2b, pierwszy myślnik projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w następujący sposób:

dachy:

- dla budynków mieszkalnych - dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 25° do 40°, z kalenicą główną przebiegającą równoległe lub prostopadle do wschodniej lub zachodniej granicy działki,

lub

dachy:

- dla budynków mieszkalnych - dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 25° do 40°.

Zdaniem wnioskującego wskazana zmiana pozwoleń na zachowanie na obszarach 1.MN, 1.MNU, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN istniejącego już ładu przestrzennego w zakresie usytuowania budynków mieszkalnych.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad. 1. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prezydent miasta przygotowuje m. in. materiały geodezyjne do opracowania planu. Kopia mapy zasadniczej, na której sporządzono projekt planu miejscowego została pozyskana z Łódzkiego Ośrodka Geodezji w Łodzi tuż przed podjęciem prac nad projektem planu i jest aktualna na dzień 30 maja 2019 r. o czym świadczy podpis elektroniczny złożony przez pracownika ww. urzędu, a dalsza aktualizacja mapy nie jest wymagana przepisami prawa. Niemniej jednak należy zaznaczyć, że na każdym etapie sporządzania projektu planu korzystano z aktualnych danych, w tym działek ewidencyjnych, pochodzących z zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Ad. 2. Sporządzając projekt planu miejscowego wykonano szereg analiz w tym architektonicznych i urbanistycznych w zakresie uzyskania informacji na temat rozmieszczenia istniejącej i planowanej zabudowy oraz sposobu jej usytuowania wzdłuż ulic. Dane te posłużyły do skonstruowania ustaleń projektu planu mających na celu kształtowanie ładu przestrzennego wzdłuż przestrzeni publicznych. Dla terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami MN i MN/U ustalając zasady dotyczące kształtowania kąta nachylenia połaci dachowych należało przyjąć jednakową zasadę służącą uporządkowaniu sposobu lokalizacji nowo projektowanej zabudowy względem pasa drogowego ulic. Przedstawione w projekcie planu parametry kształtowania dachów mają swoją kontynuację w projektowanych i obowiązujących dokumentach planistycznych sporządzanych dla obszarów z zabudową mieszkaniową jednorodzinną rozmieszczoną wzdłuż ulic Łaskowice i Chocianowickiej.

Uwaga nr 4 - Pani [REDAKTOWANE]

Uwaga nr 21 - Pan [REDAKTOWANE]

- wpłynęły w dniach 12 maja 2021 r. (uwaga nr 4) i 23 maja 2021 r. (uwaga nr 21),
- dotyczą działek o nr ewid.: 55/5, 56/4 i 56/5 obręb G-34 oraz 23/12 obręb G-35,
- w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowy obszar znajduje się w terenach oznaczonych symbolami: 1.KDD – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa (działki o nr ewid.: 55/5, 56/4 i 56/5), 3.KDL – teren drogi publicznej – ulica lokalna (działka o nr ewid. 55/5), 5.KDL – teren drogi publicznej – ulica lokalna (działki o nr ewid.: 55/5, 56/4, 56/5 i 23/12), 2.KDX – teren ciągu pieszego publicznego (działki o nr ewid. 56/4 i 56/5), 2.MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (działki o nr ewid. 55/5 i 56/4), 3.MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (działka o nr ewid. 23/12), 2.P/U – teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów wraz z usługami (działki o nr ewid.: 56/4, 56/5 i 23/12), 1.U – teren usługowy (działki o nr ewid.: 56/4, 56/5 i 23/12).

Składający uwagi postulują o zlokalizowanie dróg 1.KDD i 3.KDL na działce G-34-56/5 oraz częściowo na działce G-35-23/12, ponieważ jest to rozwiązanie tańsze dla Miasta

Łodzi oraz spójne z pozostałymi rozwiązaniami przebiegu dróg i infrastruktury zaprezentowanymi w pozostałej części projektu planu zagospodarowania przestrzennego. Zdaniem wnioskujących obecnie zaproponowana, niezrozumiała lokalizacja tych dróg na działce: G34-55/5:

1) narusza wytyczne dla projektantów kanalizacji deszczowej i sanitarnej projektowania takiej infrastruktury przede wszystkim w linii prostej - w ciągu 2.KDX zlokalizowane zostały: wodociąg, kanały sanitarne, kanały deszczowe oraz gazociąg średniego ciśnienia, których przedłużenie w linii prostej mija się z projektowaną drogą 1.KDD i przeczy celowi, dla którego zostały zaprojektowane (§ 4.1.4, § 27.2.2 i § 28.2.2 projektu planu);

2) brak usytuowania drogi 1.KDD w linii prostej do 2.KDX przeczy zasadom modernizacji i ewentualnej przyszłej rozbudowy systemów komunikacji (§ 9.2a, § 9.3 oraz § 9.4 projektu planu);

3) jest niespójna z dalszym przebiegiem kanalizacji deszczowej zaprojektowanym w środkowej części drogi 1.KDD (na wysokości A.13), gdzie została zaprojektowana w centralnej części drogi (pod ulicą) - potwierdza to brak dokładnego przemyślenia układu kanałów kanalizacji we wskazanym obszarze;

4) nie przebiega w granicy obrębu G-35, gdzie lokalizowana była we wszystkich wcześniejszych projektach począwszy od lat 70-tych XX wieku tj. na działce: G-35-23/12 - obecnie zupełnie ją pomijając, pozostawiając na projektowanych południowo-wschodnich terenach przemysłowych fragmenty działek: G-34-56/4 i G-34-56/5 z obrębu G-34, podczas, gdy te tereny przemysłowe lokalizowane są w całości wyłącznie w dwóch innych obrębach tj.: G-35 i G-36. Dodatkowo, informacyjnie zwracają uwagę, że przez szereg lat Miasto Łódź informowało mieszkańców, że na działce: G-35-23/12 będzie przebiegała droga i w związku z tym nakładało na ich właścicieli różnego rodzaju ograniczenia w pełnym dysponowaniu wskazaną nieruchomością - m.in. nie wyrażając zgody na lokalizowanie w linii tej działki budynków gospodarczych;

5) może budzić uzasadnione podejrzenie o stronniczość osób projektujących lokalizowanie dróg 1.KDD i 3.KDL w sposób, który jest nad wyraz korzystny wyłącznie dla jednego prywatnego właściciela, ponieważ pozostawia po dwóch stronach tych dróg działki należące do tej samej rodziny - kosztem zwiększenia nakładów ponoszonych przez Miasto i sprzecznie z wieloletnimi planami w tym zakresie;

6) jest droższa w realizacji dla Miasta Łodzi, ponieważ nie ulega wątpliwości, że kanały kanalizacyjne i każda inna infrastruktura jest tańsza, gdy będzie przebiegała w linii prostej;

7) jest niespójna z pozostałą częścią projektu planu zagospodarowania przestrzennego - sytuowania dróg na granicy obrębów geodezyjnych, ponieważ zjazd z nowoprojektowanego ronda na 3.KDL (przy zjeździe z drogi 1 .KDGP), w sposób niezgodny z założeniami planu został zaprojektowany w kierunku terenów zielonych 3.ZN/RW i sztucznie „wygięty” na działkę G34-55/5 (tereny zielone 3.ZN/RW obręb G-34 co przeczy § 7.4.b projektu planu - zasady ochrony środowiska) zamiast w sposób naturalny być skierowany na działkę G34-56/5 (wzdłuż granicy z obrębem G-35 - tereny przemysłowe);

8) może być droższa w budowie dla Miasta Łodzi, ponieważ stwarza ryzyko konieczności dodatkowego wywłaszczenia przez Miasto Łódź części pozostawionej działki G-34-56/4 jako fragmentu działki, którego właściciel nie będzie mógł już w żaden sposób zagospodarować (kilka metrów szerokości i ponad 1 km długości);

9) jest niespójna z logicznie zaprezentowanym projektem drogi 4.KDL, którą zlokalizowano na granicy obrębu G-36, pozostawiając po jej wschodniej stronie cały obręb G-38 i nie naruszając istniejących tam terenów zielonych 1.ZN - zgodnie § 7.4.b projektu planu. W zachodniej części drogi 4.KDL zaprojektowane zostały: wodociąg, kanały sanitarne i kanały deszczowe, a po jej wschodniej stronie zaprojektowany został gazociąg średniego ciśnienia. Zdaniem składających uwagi przedłużenie tej infrastruktury nie będzie

w przyszłości stanowiło problemu i nie narazi na nieuzasadnione koszty Miasta Łodzi - odmiennie niż obecna lokalizacja 1.KDD i 3.KDL, która powinna zostać skorygowana w kierunku wschodnim.

Autorzy uwag podnoszą iż, na obszarze projektowanego ciągu 2.KDX zlokalizowane zostały: wodociąg, kanały sanitarne, kanały deszczowe oraz gazociąg średniego ciśnienia. Infrastruktura ta zaprojektowana została na działce G-34-56/5 i przebiega dalej w kierunku południowym przez projektowany pas zieleni. Według wnioskujących w sposób oczywisty jej naturalne przedłużenie powinno wypadać w linii prostej i przechodzić w drogę 1.KDD, wzdłuż granicy obrębu geodezyjnego G-35, na tej samej działce G-34-56/5. Składający uwagi wskazują, że w opisanym miejscu nie ma istniejących zabudowań, ani innych przeszkód, które by to uniemożliwiały, a zatem zarówno projektowany ciąg 2.KDX jak i projektowane drogi 1.KDD oraz 3.KDL powinny przebiegać jako swoje naturalne przedłużenia na działce G-34-56/5. Tymczasem zaprezentowana wersja projektu planu zagospodarowania przestrzennego wskazuje ciąg 2.KDX wraz z infrastrukturą, który nie przechodzi w drogę 1.KDD, lecz lokalizuje 1.KDD, aż o dwie (!) działki geodezyjne w stronę zachodnią na tereny zielone 3.ZN/RW- na działce: G34-55/5, co przeczy § 7.4.b projektu planu - zasady ochrony środowiska oraz budzi opisane, uzasadnione wątpliwości.

Do uwagi nr 21 załączono rysunek przedstawiający propozycję przebiegu drogi oznaczonej symbolem 1.KDD.

Uwagi o numerach 4 i 21 posiadają taką samą treść i zostały rozpatrzone wspólnie.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie:

Na etapie projektowania układu komunikacyjnego w projekcie planu oprócz przebiegu działek ewidencyjnych, struktury własności gruntów oraz użytków gruntowych (w tym użytków drogowych) brano pod uwagę również określone w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmieniona uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.) granice zasięgu urbanizacji, które musiały być uwzględnione w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Pabianickiej, Chocianowickiej, Łaskowice i Nad Dobrzyńką oraz południowej granicy miasta. Intencją projektu planu było wyznaczenie zwartych terenów inwestycyjnych na podstawie jednostek funkcjonalno-przestrzennych wskazanych w dokumencie Studium, w tym celu drogi publiczne służące obsłudze ww. obszarów zaprojektowano na obrzeżach terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów wraz z usługami.

Ponadto należy zaznaczyć, że projekt planu przedstawiający układ komunikacyjny, był przedmiotem konsultacji i wielokrotnego uzgadniania przez właściwego zarządcę drogi zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a rozwiązania zaproponowane w projekcie planu nie budziły zastrzeżeń. Zarządca drogi nie wskazał alternatywnego przebiegu dla dróg oznaczonych w projekcie planu symbolami 3.KDL i 1.KDD.

Ustalenia projektu planu zagospodarowania przestrzennego nie przewidują kontynuacji projektowanej infrastruktury technicznej wodociągowej, sanitarnej, deszczowej i gazowej wskazanej w granicach terenu ciągu pieszego publicznego oznaczonego symbolem 2.KDX w stronę południową w kierunku dróg publicznych oznaczonych symbolami 1.KDD

i 3.KDL. Wyposażenie terenów budowlanych w infrastrukturę techniczną będzie polegało m. in. na budowie nowych systemów, które powiązane z układem zewnętrznym za pomocą istniejących i projektowanych sieci zlokalizowanych w ulicach Chocianowickiej i Łaskowice. Zaprojektowana kanalizacja deszczowa w terenach oznaczonych symbolami 1.KDD i 3.KDL ma służyć jedynie odwodnieniu obszarów projektowanych dróg publicznych, w kierunku naturalnego odbiornika wód opadowych i roztopowych jakim jest ciek wodny w granicach terenu oznaczonego symbolem 1.WS.

Obręby ewidencyjne, na które podzielony jest cały obszar miasta, nie służą wyznaczeniu linii rozgraniczających terenów (w tym terenów dróg publicznych i ciągów pieszych publicznych) w projekcie planu miejscowego.

Rezerwa terenu pod przyszłe skrzyżowanie dróg oznaczonych w projekcie planu symbolami 3.KDL i 5.KDL jest niezbędna i została zaprojektowana z myślą o zapewnieniu dojazdu do istniejących pól zlokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolami ZN/RW wzdłuż ulicy oznaczonej symbolem 1.KDGP.

Projekt planu stwarza możliwości zabudowy działki o nr ewid. 56/4 obręb G-34, która została w większości włączona do terenów zabudowy: produkcyjnej, składów i magazynów, usługowej, a także mieszkaniowej jednorodzinnej. Pozostałe fragmenty nieruchomości będą mogły być również zagospodarowane jako drogi publiczne bądź ciąg pieszy publiczny.

Uwaga nr 5 – Pani [REDACTED] (dotyczy działki o nr ewid. 45/25 obręb G-34 przy ul. Chocianowickiej 183),

Uwaga nr 6 – Pan [REDACTED] (dotyczy działki o nr ewid. 46/13 obręb G-34 przy ul. Chocianowickiej),

Uwaga nr 7 - Pani [REDACTED] (dotyczy działki o nr ewid. 46/12 obręb G-34 przy ul. Chocianowickiej),

Uwaga nr 8 - Pan [REDACTED] (dotyczy działki o nr ewid. 51/7 obręb G-34 przy ul. Chocianowickiej 168),

Uwaga nr 9 – Pan [REDACTED] (dotyczy działki o nr ewid. 48/9 obręb G-34 przy ul. Chocianowickiej 175),

Uwaga nr 10 – Pani [REDACTED] **i Pan** [REDACTED] (dotyczy działek o nr ewid. 45/11 i 45/26 obręb G-34 przy ul. Chocianowickiej 178a),

Uwaga nr 11 – Pan [REDACTED] (dotyczy działki o nr ewid. 40/7 przy ul. Chocianowickiej 188),

Uwaga nr 12 – Pani [REDACTED] **i Pan** [REDACTED] (dotyczy działki o nr ewid. 38/1 obręb G-34 przy ul. Chocianowickiej 194),

Uwaga nr 13 – Pani [REDACTED] (dotyczy działki o nr ewid. 284/3 obręb G-53 przy ul. Łaskowice 21),

Uwaga nr 15 – Pani [REDACTED] (dotyczy działki o nr ewid. 287/6 obręb G-53 przy ul. Łaskowice),

Uwaga nr 16 – Pan [REDACTED] (dotyczy działki o nr ewid. 285/3 obręb G-53 przy ul. Łaskowice 14),

Uwaga nr 17 – Pani [REDACTED] (dotyczy działki o nr ewid. 289/3 obręb G-53 przy ul. Łaskowice 6),

Uwaga nr 19 – Pani [REDACTED] (dotyczy działki o nr ewid. 41/7 obręb G-34 przy ul. Chocianowickiej),

Uwaga nr 20 – Pani [REDACTED] **i Pan** [REDACTED] (dotyczy działki o nr ewid. 47/5 obręb G-34 przy ul. Chocianowickiej 174),

Uwaga nr 23 – Pan [REDACTED] (dotyczy działki o nr ewid. 49/9 obręb G-34),

Uwaga nr 24 – Pan [REDACTED] (dotyczy działki o nr ewid. 286/3 obręb G-53 przy ul. Łaskowice 12),

Uwaga nr 34 – Pani [REDACTED] (dotyczy działek o nr ewid.: 37/5, 58/3, 37/2 i 52/5 obręb G-34),

Uwaga nr 37 – Pan [REDACTED] (dotyczy działki o nr ewid. 42/6 obręb G-34 przy ul. Chocianowickiej 184),

Uwaga nr 60 – Pan [REDACTED] (dotyczy działki o nr ewid. 45/21, obręb G-34 przy ul. Chocianowickiej 178),

Uwaga nr 73 – Pani [REDACTED] **i Pan** [REDACTED] (dotyczy działek o nr ewid.: 56/5, 56/4 i 54/5 obręb G-34)

- wpłynęły w dniach: 14 maja 2021 r. (uwagi o nr od 5 do 7), 17 maja 2021 r. (uwaga o nr 8), 18 maja 2021 r. (uwaga o nr 9), 19 maja 2021 r. (uwagi o nr od 10 do 13), 20 maja 2021 r. (uwagi o nr 15 i 16), 21 maja 2021 r. (uwaga o nr 17), 24 maja 2021 r. (uwagi o nr: 19, 20 i 23), 26 maja 2021 r. (uwagi o nr: 24, 34 i 37), 28 maja 2021 r. (uwagi o nr 60 i 73),
- dotyczą działek lub części działek, które w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu znajdują się w granicach terenów oznaczonych symbolami ZN/RW o przeznaczeniu podstawowym zieleń naturalna i rekreacja.

Składający uwagi zgłaszają sprzeciw wobec utworzenia na ich nieruchomościach obszarów o przeznaczeniu zieleni naturalnej i rekreacji.

Z uwagi na powstające w okolicy obiekty zabudowy przemysłowej i związane z tym hałas oraz zanieczyszczenia ze strony drogi „S14”, nie uważają, że przedstawiona w projekcie planu funkcja, byłaby właściwa dla tej okolicy. Dla właścicieli gruntów wprowadzony teren zielony wykluczający jakąkolwiek zabudowę, uniemożliwia sprzedaż nieruchomości na podstawie podpisanych z inwestorem umów. W związku z powyższym wyrażają stanowczy sprzeciw wprowadzeniu terenów o przeznaczeniu ZN/RW, a przez to obniżeniu wartości ziem i postulują o wprowadzeniu funkcji przemysłowej.

Uwagi o numerach: od 5 do 13, od 15 do 17, 19, 20, 23, 24, 34, 37, 60 i 73 posiadają taką samą treść i zostały rozpatrzone wspólnie.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie:

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią m.in. podstawę do określenia kierunków dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Rozstrzygnięcia o kierunkach rozwoju przestrzennego gminy, w tym o granicach zasięgu urbanizacji, określane są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W studium dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r., zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które musiały być uwzględnione w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Pabianickiej, Chocianowickiej, Łaskowice i Nad Dobrzyńką oraz południowej granicy miasta. Przy wyznaczaniu w studium, a w konsekwencji w projekcie ww. planu miejscowego, zasięgu terenów przeznaczonych pod zabudowę wzięto pod uwagę w szczególności: strukturę gruntów oraz ich istniejące użytkowanie, wnioski z wykonanych analiz i prognoz, o których mowa powyżej, określających potrzeby i możliwości rozwojowe miasta, przebieg korytarzy ekologicznych wzdłuż istniejących obniżen terenowych, dolin rzecznych i cieków wodnych służących przewietrzaniu miasta, chronionych przed lokalizacją przegród przestrzennych, w tym zabudowy, utrudniających swobodny przepływ mas powietrza, zasięg terenów zalewowych cieków wodnych, występowanie większych skupisk leśnych i zadrzewień tworzących wraz z areałami łąk i pól system przyrodniczy o znacznych walorach krajobrazowych. Obszar, na którym położone są ww. działki lub części działek, na których wyznaczono w projekcie planu tereny o przeznaczeniu zielen naturalna i rekreacja (tereny oznaczone symbolem ZN/RW) stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo w tym użytkowane rolniczo. Tereny oznaczone w projekcie planu symbolem ZN/RW stanowią zwarty obszar o znacznej powierzchni (ponad 80 ha), które mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, ale mogą być też zagospodarowane wspólnie przy wykorzystaniu występujących tu walorów przyrodniczo-krajobrazowych i pełnić funkcje rekreacyjno-wypoczynkowe z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych.

Zagadnienie związane z możliwością sprzedaży nieruchomości na podstawie umów zawartych pomiędzy właścicielami nieruchomości a inwestorami wykracza poza zakres sporządzania mpzp.

Zgodnie z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym właścicielom nieruchomości, których wartość uległa obniżeniu w związku z uchwaleniem planu miejscowego przysługuje przy jej zbyciu odszkodowanie od gminy równe obniżeniu wartości nieruchomości. Ustalenie wzrostu lub spadku wartości nieruchomości jest osobną procedurą stosowaną po wejściu w życie planu miejscowego, a wyceny zmiany wartości nieruchomości dokonuje biegły rzeczoznawca na podstawie operatu szacunkowego.

Uwaga nr 14

- wpłynęła 13 maja 2021 r.,
- dotyczy § 21 ust. 4 pkt 1 - szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu symbolami 1.P/U, 2.P/U i 3.P/U o przeznaczeniu podstawowym – zabudowa produkcyjna, składów i magazynów wraz z usługami.

Pani [REDAKTOWANE] w swojej uwadze wnosi o zmianę, powierzchni nowo wydzielonych działek przedstawionych w projekcie planu tj. dla terenów oznaczonych symbolami 1.P/U i 2.P/U - minimum 40 000 m², dla terenu oznaczonego symbolem 3.P/U - minimum 10 000 m² na powierzchnią minimalną dla obydwu terenów: 500 m². Składająca uwagę stwierdza, że teren objęty projektem miejscowego planu jest terenem specyficznym o bardzo rozdrobionej strukturze działek ewidencyjnych oraz charakteryzujący się małymi powierzchniami, nieprawidłowymi wskaźnikami wydłużenia oraz zróżnicowaną strukturą właścicielską. Zaproponowane w projekcie planu powierzchnie minimalne ze względu

na wysoką wartość w jej ocenie utrudniają przygotowanie zwartej terenu inwestycyjnego na obszarze o rozdrobnionych, długich i wąskich działkach geodezyjnych. Ustalenie wskaźnika minimalnej powierzchni działki na niższym poziomie pozwoli kształtować zwarte tereny inwestycyjne o kształtach dopasowanych do wymogów zagospodarowania terenu i wyznaczonych w planie terenów urbanistycznych.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zasady podziału nieruchomości reguluje ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 oraz z 2021 r. poz. 11, 234 i 815) oraz rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie podziału i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz. U. z 2004 r. Nr 268, poz. 2663).

Kwestionowane ustalenia projektu planu dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości są obligatoryjnym ustaleniem planu miejscowego i odnoszą się do szczególnego postępowania administracyjnego w wyniku którego, nieruchomości w obrębie całego terenu ulegają połączeniu a następnie wtórnemu podziałowi w nowych granicach (zgodnie z art. 101-107 ww. ustawy). Ustalenia te nie dotyczą wydzielenia działek budowlanych, które dla wszystkich terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami P/U nie zostały określone. Oznacza to, że podział działek w granicach terenów P/U będzie możliwy (zgodnie z art. 93-100 ww. ustawy), a rozdrobniona struktura działek nie powinna wpływać na swobodne kształtowanie zwartych terenów inwestycyjnych.

Uwaga nr 18

- wpłynęła 21 maja 2021 r.,
- dotyczy działki o nr ewid. 24/3 obręb G-35 przy ul. Chocianowickiej 156 (po podziale nieruchomości została oznaczona jako działki o nr ewid. 24/4 i 24/5),
- w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowy obszar znajduje się w terenach oznaczonych symbolami: 3.MN o przeznaczeniu podstawowym – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, 2.P/U o przeznaczeniu podstawowym – zabudowa produkcyjna, składów i magazynów wraz z usługami i 5.KDL. o przeznaczeniu droga publiczna – ulica lokalna.

Pani [REDAKTOWANE] zgłasza sprzeciw wobec utworzenia na jej nieruchomości obszarów o przeznaczeniu zieleni naturalnej i rekreacji.

Z uwagi na powstające w okolicy obiekty zabudowy przemysłowej i związane z tym hałas oraz zanieczyszczenia ze strony drogi „S14”, nie uważa, że przedstawiona w projekcie planu funkcja, byłaby właściwa dla tej okolicy. Dla właścicieli gruntów wprowadzony teren zielony wykluczający jakąkolwiek zabudowę, uniemożliwia sprzedaż nieruchomości na podstawie podpisanych z inwestorem umów. W związku z powyższym wyraża stanowczy sprzeciw wprowadzeniu terenów o przeznaczeniu ZN/RW, a przez to obniżeniu wartości ziem i postuluje o wprowadzeniu funkcji przemysłowej.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Żadna część wskazanej w uwadze nieruchomości nie znalazła się w projekcie planu w terenie o przeznaczeniu podstawowym zielen naturalna i rekreacja (oznaczone symbolami

ZN/RW), natomiast w zdecydowanej większości zlokalizowana jest w granicach terenów przeznaczonych pod realizację zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów wraz z usługami oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wobec powyższego wspomniany sprzeciw wobec wprowadzenia na ww. działce terenów o przeznaczeniu podstawowym zieleni naturalna i rekreacja (oznaczone symbolami ZN/RW) nie dotyczy funkcji terenów jakie zostały określone w projekcie planu dla wspomnianej nieruchomości.

Uwaga nr 22

- wpłynęła 23 maja 2021 r.,
- dotyczy działek zlokalizowanych na południe od łącznika drogi krajowej Nr 14 Bis do granic miasta Łodzi w granicach terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 1.R, w szczególności działki o nr ewid. 23/10 obręb G-35,
- w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowy obszar znajduje się w terenie oznaczonym symbolem 1.R o przeznaczeniu podstawowym teren rolny.

Pan [REDAKTOWANE] w swojej uwadze wnosi o uwzględnienie zmiany w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenach 1.R na południe od łącznika DK Nr 14 bis zachodniej obwodnicy Pabianic „S14”, które w obecnej wersji projektu planu wskazane zostały jako tereny rolne, a zdaniem autora uwagi w wersji poprzedniej jako tereny zieleni naturalnej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (rysunek 1).

Uzasadnienie uwagi:

- 1) na wskazanym terenie istnieją już tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1). Pozostałe tereny leżą w bezpośrednim sąsiedztwie takiej - gęstej zabudowy (rysunek 2);
- 2) wskazane tereny sąsiadują z istniejącymi terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, które mieszczą się pomiędzy ulicami: Zachodnią, Mały Skręt, Graniczną i Wspólną w Ksawerowie (bezpośrednie sąsiedztwo);
- 3) wskazane tereny posiadają swobodny dojazd ulicami Zachodnią i Giełdową w Ksawerowie oraz drogą łączącą te ulice, która stanowi dojazd do działek na tym terenie od strony południowej;
- 4) wskazane tereny stanowią własność części nieruchomości mieszkańców ulicy Chocianowickiej w Łodzi, które zostały „odcięte” poprzez budowę „łącznika DK Nr 14 bis zachodniej obwodnicy Pabianic S14”. Utrzymywanie terenów rolnych na działkach wielkości 0,3 ha czy 0,5 ha w takiej odległości od siedlisk, które mają dostęp wyłącznie od strony Ksawerowa jest absurdalne i dla mieszkańców ulicy Chocianowickiej zupełnie nieopłacalne (zbyt duża odległość).
- 5) pozostałe tereny, które należą do tych samych mieszkańców ulicy Chocianowickiej, leżące pomiędzy ulicą Chocianowicką a łącznikiem DK Nr 14 bis zachodniej obwodnicy Pabianic „S14”, są w projekcie mpzp oznaczone jako przemysłowe. Zdaniem autora uwagi w praktyce jednak doprowadzi do likwidacji istniejących gospodarstw rolnych. Zatem, utrzymywanie dla pozostałej części tych nieruchomości (czyli na południe, za łącznikiem DK Nr 14) terenów rolnych (1.R), na „odciętych”, niewielkich działkach jest absurdalne (likwidacja gospodarstw rolnych) i nieopłacalne. Taki stan rzeczy spowoduje wyłącznie degradację oraz zaśmiecenie tych terenów od strony Ksawerowa, gdyż właściciele mieszkają w Łodzi. Tymczasem możliwość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej da tym terenom „nowe życie”, pojawią się

nowi właściciele oraz dodatkowy impuls do rozwoju budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne, które w tej części Łodzi jest bardzo ograniczone;

- 6) zaproponowana zmiana nie generuje dla Miasta Łodzi żadnych kosztów. Przeciwnie, zmiana przeznaczenia tych terenów na zabudowę mieszkaniową jednorodziną (MN) spowoduje zwiększanie wpływów do budżetu miasta w postaci nowych podatków od nieruchomości oraz powierzchni nowo wybudowanych domów jednorodzinnych.

Do uwagi załączono rysunki:

Rysunek 1. Postulowana zmiana obecnie zaprojektowanych terenów 1.R (rolnych) na MN.

Rysunek 2. Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na wskazanym terenie i gęsta zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna terenu bezpośrednio przyległego – Ksawerów.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Pabianickiej, Chocianowickiej, Łaskowice i Nad Dobrzyńką oraz południowej granicy miasta. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W obowiązującym Studium obszar wskazany w uwadze zlokalizowany jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Zgodnie z ustaleniami Studium w całości pozostawiono go w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Jednym z podstawowych celów projektu planu jest porządkowanie, utrzymanie i kontynuacja istniejącej struktury przestrzennej w postaci układu ulicowego o charakterze podmiejskim z możliwością jej uzupełnienia. Dlatego też projekt planu wskazuje tereny z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jedynie wzdłuż ulic, które stanowią element dawnych układów ruralistycznych takich, jak ul. Łaskowice i ul. Chocianowicka. Należy dodać, że zainicjowane w minionych latach we wskazanym w uwadze obszarze procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustaleniami obowiązującego Studium. Nowe struktury zabudowy stanowią ingerencję w otwarty krajobraz pól dawnych wsi, a ich ewentualne utrwalenie w planie miejscowym stoi w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

- Uwaga nr 25 - Pani** [redacted]
- Uwaga nr 27 – Pan** [redacted]
- Uwaga nr 30 – Pani** [redacted]
- Uwaga nr 33 – Pani** [redacted]
- Uwaga nr 40 – Pan** [redacted]
- Uwaga nr 42 – Pan** [redacted]
- Uwaga nr 45 – Pani** [redacted]
- Uwaga nr 79 – Pani** [redacted]
- Uwaga nr 82 – Pani** [redacted]
- Uwaga nr 84 – Pan** [redacted]

Uwaga nr 87 – Rada Osiedla Nad Nerem

Uwaga nr 90 – Pan [REDACTED]

Uwaga nr 96 – Pani [REDACTED]

Uwaga nr 97 – Rada Osiedla Nad Nerem

Uwaga nr 98 – Pan [REDACTED]

Uwaga nr 99 – Pan [REDACTED]

Uwaga nr 100 – Pani [REDACTED]

Uwaga nr 101 – Pani [REDACTED]

Uwaga nr 102 - Pan [REDACTED]

- wpłynęły 26 maja 2021 r. (uwagi o nr: 25, 27, 30, 33 i 96), 27 maja 2021 r. (uwagi o nr: 40, 42, 45 i 102), 28 maja 2021 r. (uwagi o nr od 97 do 102), 31 maja 2021 r. (uwagi o nr: 79, 82, 84, 87 i 90, data stempla pocztowego – 27 maja 2021 r.),
- dotyczą działki o nr ewid. 176/1 obręb G-36 przy ul. Chocianowickiej,
- w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowy obszar znajduje się w terenie oznaczonym symbolem 4.KDL o przeznaczeniu podstawowym – droga publiczna – ulica lokalna.

Składający uwagi wskazują, że istniejąca droga w obszarze ww. działki pełni rolę dojazdów do pól dla mieszkańców ul. Chocianowickiej, zabrania się jazdy w innym przeznaczeniu. W planie droga ta miałaby otrzymać prawa drogi lokalnej, tak samo jak posiada je ul. Chocianowicka. Analizując pozostałą część planu, wnioskujący stwierdzają, że przekwalifikowanie tej drogi spowoduje znaczny wzrost ruchu na ulicy Chocianowickiej. Zagospodarowanie terenu ujętego w planie miejscowym jako terenów przemysłowo-usługowych znacząco zwiększy udział pojazdów poruszających się w kierunku tego obszaru. Budowa zjazdów z drogi krajowej Nr 14 („S14 bis”) znacząco poprawi funkcjonowanie dojazdów do obszaru objętego planem, jednak tylko i wyłącznie w jedną stronę. Zdaniem składających uwagi powrót z ww. obszaru możliwy będzie za pośrednictwem powrotu na drogę „S14 bis”, a następnie zawrócenie na węźle Rypułtowice, jednak szybszym i krótszym rozwiązaniem będzie wyjazd na ulicę Chocianowicką drogą oznaczoną w planie jako 4.KDL. Spowoduje to znaczące zwiększenie się ruchu na ul. Chocianowickiej, która to już aktualnie jest w znaczącym stopniu uczęszczana przez pojazdy jadące w stronę kompleksu PORT Łódź, czy omijając inną część zakorkowanego miasta. Problem natężenia ruchu pojawił się kilka lat temu w chwili powstania okolicznego centrum handlowego. Mała ilość oraz słabe oznaczenie przejść dla pieszych powoduje problemy z przejściem na drugą stronę ulicy. Warto też zwrócić uwagę na jadący ciąg samochodów uniemożliwiający mieszkańcom włączenie się do ruchu na ulicy Chocianowickiej/Łaskowice. Dla dobra mieszkańców, polepszenia komfortu życia oraz poprawy bezpieczeństwa na ciągu ulic Chocianowicka-Łaskowice-Sanitariuszek wnioskuje się o zmianę przeznaczenia drogi na działce 176/1, na drogę klasy KDD. Analizując pozostałą część planu, zauważa się rozwiązanie korzystne dla mieszkańców - droga 1.KDD kończy się na wysokości linii zabudowy obszarów 2.MN oraz 3.MN, a droga 2.KDX jest jedynie ciągiem publicznym dla pieszych w okolicy obszarów zabudowy jednorodzinnej. Podobne rozwiązania zostały wykorzystane przy budowie centrum handlowego PORT Łódź, uniemożliwiając wyjazd z kompleksu na ul. Chocianowicką, ale pozostawiając możliwość poruszania się pieszych. Rozwiązanie analogiczne dla drogi 4.KDL spowodowałoby brak wzrostu natężenia ruchu na ciągu ulic, a przede wszystkim poprawę bezpieczeństwa na drodze.

Uwagi o numerach: 25, 27, 30, 33, 40, 42, 45, 78, 82, 84, 87, 90 oraz od 96 do 102 posiadają taką samą treść i zostały rozpatrzone wspólnie.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie:

Wyznaczając w projekcie planu nowe tereny inwestycyjne w postaci zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz usług uwzględniono istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowanie terenu. W celu minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego związanego z dużym ruchem ciężkich pojazdów kołowych oraz uniemożliwienie bezpośredniej ingerencji w tereny o funkcjach prawnie chronionych, do których zalicza się tereny zabudowy mieszkaniowe jednorodzinnej (MN) w projekcie planu zaprojektowano system komunikacyjny w sposób racjonalnie powiązany z zewnętrznym układem drogowym. Wykorzystano istniejący korytarz drogi krajowej Nr 14 jako główny element połączenia nowych terenów inwestycyjnych z drogą ekspresową S8, a w przyszłości z projektowaną drogą ekspresową S14. Należy wskazać, że przy projektowaniu układu drogowego w projekcie planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów zagospodarowania terenu, w tym układów drogowych i użytków drogowych przy wyznaczaniu nowych terenów inwestycyjnych oraz minimalizację wydatków na realizację zadań publicznych (do których zaliczono tereny dróg publicznych) określonych w projekcie planu.

Biorąc powyższe pod uwagę należy zaznaczyć, że droga oznaczona w projekcie planu symbolem 4.KDL została poprowadzona w granicach istniejących użytków drogowych na działkach o nr ewid. 176/1 i 176/5 obręb G-36, które stanowią własność Skarbu Państwa, a władającym jest Zarząd Dróg i Transportu w Łodzi.

Organizacja ruchu (jak na przykład wprowadzenie ruchu jednokierunkowego, zakazu wjazdu dla samochodów ciężarowych lub wskazanie miejsc lokalizacji przejść dla pieszych) nie podlega ustaleniom planów miejscowych, zgodnie z art. 15 ust. 2 i 3 oraz art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. O organizacji ruchu drogowego stanowi właściwy zarządca drogi w oparciu o przepisy ustawy o drogach publicznych, a obniżenie klasy drogi w projekcie planu nie będzie miało wpływu na sposób tej organizacji.

Uwaga nr 26 – Pani [REDAKTOWANE]
Uwaga nr 28 – Pan [REDAKTOWANE]
Uwaga nr 35 – Pani [REDAKTOWANE]
Uwaga nr 41 – Pan [REDAKTOWANE]
Uwaga nr 78 – Pani [REDAKTOWANE]
Uwaga nr 81 – Pani [REDAKTOWANE]
Uwaga nr 85 – Pan [REDAKTOWANE]
Uwaga nr 88 – Rada Osiedla Nad Nerem
Uwaga nr 91 – Pan [REDAKTOWANE]

- wpłynęła 26 maja 2021 r. (uwagi o nr: 26, 28 i 35), 27 maja 2021 r. (uwaga o nr 41), 31 maja 2021 r. (uwagi o nr: 78, 81, 85, 88 i 91, data stempla pocztowego – 27 maja 2021 r.),
- dotyczy obszaru oznaczonego symbolem 1.R, działek zlokalizowanych na południe od „łącznika drogi krajowej Nr 14” (oznaczonej w uwadze jako „Bis”) do granic miasta Łodzi,
- w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowy obszar znajduje się w terenie oznaczonym symbolem 1.R o przeznaczeniu podstawowym teren rolny.

Składający uwagę wnoszą o uwzględnienie zmiany w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenach 1.R na południe od „łącznika DK14 bis zachodniej obwodnicy Pabianic S14”, które w obecnej wersji projektu planu wskazane zostały jako tereny rolne, a w wersji poprzedniej jako tereny zieleni naturalnej, na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MN/U).

Uzasadnienie uwagi:

- 1) na wskazanym terenie istnieje już zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (MN1) pozostałe tereny znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie tej zabudowy;
- 2) wskazane tereny sąsiadują z terenami zabudowanymi domami jednorodzinnymi pomiędzy ulicami: Zachodnią, Mały Skręt, Graniczną i Wspólną w Ksawerowie;
- 3) tereny te posiadają swobodny dojazd ulicami: Zachodnią i Giełdową w Ksawerowie oraz drogę łączącą te ulice, która stanowi dojazd do działek od strony południowej;
- 4) wymienione tereny stanowią własność części nieruchomości mieszkańców ulicy Chocianowickiej w Łodzi, które zostały „odcięte” poprzez budowę łącznika DK14 bis zachodniej obwodnicy Pabianic „S14”. Utrzymywanie terenów rolnych na działkach wielkości od 0,3 do 0,6 ha w takiej odległości od siedlisk, które mają dostęp wyłącznie od strony Ksawerowa jest absurdalne i dla mieszkańców ulicy Chocianowickiej całkowicie nieopłacalne;
- 5) pozostałe tereny, które należą do tych samych mieszkańców ulicy Chocianowickiej, leżące pomiędzy ulicą Chocianowicką a łącznikiem DK14 bis zachodniej obwodnicy Pabianic „S14”, są w projekcie mpzp oznaczone jako przemysłowe, co w praktyce doprowadzi do likwidacji istniejących gospodarstw rolnych. Zatem, utrzymywanie dla pozostałej części tych nieruchomości terenów rolnych na „odciętych” niewielkich działkach jest nieopłacalne. Taki stan rzeczy spowoduje wyłącznie degradację oraz zaśmieszenie tych terenów od strony Ksawerowa. Możliwość zabudowy domami jednorodzinnymi i budynkami usługowymi da tym terenom impuls do rozwoju;
- 6) zaproponowana zmiana nie generuje dla miasta Łodzi żadnych kosztów. Przeciwnie, zmiana przeznaczenia tych terenów na zabudowę mieszkaniowo-usługową spowoduje zwiększenie wpływów do budżetu miasta w postaci nowych podatków od nieruchomości oraz powierzchni nowo wybudowanych budynków.

Uwagi o numerach: 26, 28, 35, 41, 78, 81, 85, 88 i 91 posiadają taką samą treść i zostały rozpatrzone wspólnie.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie:

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Pabianickiej, Chocianowickiej, Łaskowice i Nad Dobrzynką oraz południowej granicy miasta. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W obowiązującym Studium obszar wskazany w uwadze zlokalizowany jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej

tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Zgodnie z ustaleniami Studium w całości pozostawiono go w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Jednym z podstawowych celów projektu planu jest porządkowanie, utrzymanie i kontynuacja istniejącej struktury przestrzennej w postaci układu ulicowego o charakterze podmiejskim z możliwością jej uzupełnienia. Dlatego też projekt planu wskazuje tereny z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej (z dopuszczeniem usług) jedynie wzdłuż ulic, które stanowią element dawnych układów ruralistycznych takich, jak ul. Łaskowice i ul. Chocianowicka. Należy dodać, że zainicjowane w minionych latach we wskazanym w uwadze obszarze procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustaleniami obowiązującego Studium. Nowe struktury zabudowy stanowią ingerencję w otwarty krajobraz pól dawnych wsi, a ich ewentualne utrwalenie w planie miejscowym stoi w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Uwaga nr 29

- wpłynęła 19 maja 2021 r.,
- dotyczy całego terenu objętego projektem planu,
- w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowy obszar znajduje się w terenach oznaczonych symbolami 1.ZN/RW i 2.ZN.RW o przeznaczeniu podstawowym zieleń naturalna i rekreacja.

Varitex Sp. z o.o. Sp. k. w związku z planami inwestycyjnymi firmy Varitex na przedmiotowym terenie, wnioskuje o uwzględnienie następujących uwag:

1) dla terenów oznaczonych 1.ZN/RW i 2.ZN/RW dopuszczenie możliwości lokalizowania inwestycji polegających na budowie infrastruktury technicznej służącej wytwarzaniu odnawialnych źródeł energii, w tym w szczególności farm fotowoltaicznych (elektrowni słonecznych). Prośbę swoją spółka motywuje faktem, iż inwestycje tego typu są inwestycjami proekologicznymi, wpisującymi się w trend ochrony środowiska, przy jednoczesnym bardzo niewielkim stopniu ingerencji w środowisko naturalne. Tereny farm fotowoltaicznych są w znakomitej większości (co najmniej 80% powierzchni) terenami biologicznie czynnymi, które pozostają w zgodzie z nadrzędnym przeznaczeniem terenów oznaczonych jako ZN/RW - to jest tereny zielone. W okresie eksploatacji inwestycji nie występują ponadnormatywne oddziaływania akustyczne, negatywne oddziaływanie na faunę, grunt, wody powierzchniowe i podziemne oraz inne elementy środowiska. Przedsięwzięcia tego typu nie wpływają również negatywnie na zdrowie i życie ludzi oraz nie obniżają wartości nieruchomości wokół terenu inwestycji. Dodatkowo, energia elektryczna pozyskana z paneli fotowoltaicznych zlokalizowanych na terenach oznaczonych w planie miejscowym 1.ZN/RW i 2.ZN/RW mogłaby z powodzeniem zasilić obiekty zabudowy produkcyjnej, zlokalizowane na sąsiadujących terenach oznaczonych jako 1.P/U, dla których przedmiotowy plan miejscowy przewiduje możliwość wykorzystywania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło;

2) dla stosowanego w uchwale określenia „infrastruktura techniczna” rozszerzenie definicji tego pojęcia również o urządzenia służące wytwarzaniu energii ze źródeł odnawialnych, w tym energii słonecznej, jako urządzenia infrastruktury technicznej. Prośbę swoją motywujemy faktem, iż pod pojęciem infrastruktury technicznej, zgodnie z powszechnym orzecnictwem sądowym, rozumieć należy szereg przewodów (sieci) i urządzeń, których celem jest świadczenie usług w zakresie m.in. energetyki, a zatem urządzenia infrastruktury technicznej to przewody lub urządzenia techniczne stosowane nie

tylko do przesyłu, ale również wytwarzania energii elektrycznej, również tej pozyskiwanej ze źródeł odnawialnych.

Dodać należy, że uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy dla farmy (elektrowni) słonecznej nie wymaga spełnienia wymogu dobrego sąsiedztwa oraz dostępu do drogi publicznej, a zatem inwestycje te są powszechnie traktowane przez organy administracji nie jako „zabudowa”, lecz właśnie jako urządzenia infrastruktury technicznej.

Uzasadnienie uwagi:

Tereny objęte projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Pabianickiej, Chocianowickiej, Łaskowice i Nad Dobrzyńką oraz południowej granicy miasta (uchwała Nr IX/312/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 8 maja 2019r.), są obszarem, który w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi - kierunki rozwoju (załącznik Nr 12 do uchwały Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r.) został oznaczony literą „O”, to jest strefa terenów wyłączonych spod zabudowy. Dla obszaru tego wskazano jako dopuszczalny sposób zagospodarowania produkcję energii ze źródeł odnawialnych. Jednocześnie, w tekście studium wyraźnie wskazano, że „Jednym z podstawowych zadań lokalnej polityki energetycznej miasta powinno być ograniczanie zużycia tradycyjnych nośników energii pierwotnej i zastępowanie jej energią odnawialną (...). Ustala się, iż obszarem na którym możliwe jest rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW z wykorzystaniem innej energii niż siła wiatru, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu jest całe miasto (...). Dla całego obszaru miasta przewiduje się bowiem zwiększenie wykorzystania energii wód geotermalnych oraz promieniowania słonecznego na potrzeby ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej, dla budownictwa mieszkalnego, użyteczności publicznej itp. OZE wykorzystujące energię wód geotermalnych oraz promieniowania słonecznego należą do najbezpieczniejszych i ekologicznych źródeł energii, nie wymagają określania stref ochronnych.”.

Mając powyższe na uwadze, z całą mocą podkreśla się, że inwestycje w farmy fotowoltaiczne, które firma Varitex gotowa jest zrealizować na obszarach oznaczonych w projekcie miejscowego planu jako 1.ZN/RW i 2.ZN/RW, wpisują się w szeroko rozumianą proekologiczną długoterminową strategię funkcjonowania miasta i są zgodne z kierunkami jego polityki przestrzennej i rozwoju, zapisanymi w obowiązujących dokumentach.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Projekt planu miejscowego sporządzany jest w zgodności z kierunkami funkcjonalno-przestrzennymi określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmieniona uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.) i przepisami odrębnymi.

Zgodnie z kierunkami zagospodarowania określonymi w Studium tereny oznaczone w projekcie planu symbolami 1.ZN/RW i 2.ZN/RW znajdują się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy w jednostce terenów aktywnych przyrodniczo, w tym użytkowanych rolniczo, oznaczonych symbolem O. Ponadto przedmiotowy obszar został wskazany jako element systemu przyrodniczego o wysokich walorach przyrodniczych wymagających ochrony. Ustalenia Studium wskazują również, że z obszarów, na których możliwe jest rozmieszczenie urządzeń wykorzystujących energię słoneczną wyłącza się m. in.

tereny dolin rzecznych, korytarzy i łączników ekologicznych – tereny te występują w granicach obszaru objętego uwagą.

Zgodnie z przygotowywanym projektem planu miejscowego ustala się, że przedmiotowy obszar przeznaczony jest na zieleń naturalną i rekreację i jest wyłączony z możliwości lokalizacji zabudowy.

Analiza przepisów dotyczących problematyki budowy farm fotowoltaicznych wykazała, że urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, w tym farmy fotowoltaiczne, należy zaliczyć do działalności produkcyjnej. Podstawowym typem terenu przeznaczonym do instalacji takich urządzeń jest kategoria określana w planach miejscowych, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1587) jako tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, w tym tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

W przedstawionym do publicznego wglądu projekcie planu miejscowego ze względu na uwarunkowania przyrodniczo-krajobrazowe, bliskie sąsiedztwo Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego – Międzyrzecze Neru i Dobrzyńki oraz na ustalenia Studium nie przewiduje się wyznaczania terenów zabudowy produkcyjnej na wskazanym w uwadze obszarze.

Uwaga nr 31 - Pani

Uwaga nr 32 – Pani

Uwaga nr 43 – Pan

Uwaga nr 44 – Pani

Uwaga nr 77 – Pani

Uwaga nr 80 – Pani

Uwaga nr 86 – Pan

Uwaga nr 89 – Pan

- wpłynęły 26 maja 2021 r. (uwagi o nr 31 i 32), 27 maja 2021 r. (uwagi o nr 43 i 44), 31 maja 2021 r. (uwagi o nr: 77, 80, 86 i 89, data stempla pocztowego – 27 maja 2021 r.),
- dotyczą działek o nr ewid.: 81/10, 82/13, 83/3, 83/4, 83/8, 84, 87/3, 89/3, 90/7, 90/1, 91/5 obręb G-38 przy ul. Chocianowickiej w granicach terenu oznaczonego symbolem 1.ZN,
- w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowy obszar znajduje się w terenie oznaczonym symbolem 1.ZN (w uwagach oznaczony jako 1.Z/N) o przeznaczeniu podstawowym zieleń naturalna.

Składający uwagę stwierdzają, że nie zauważają przesłanek aby ww. teren traktować jako teren rekreacyjny, czy zieleni naturalnej. Wspomniany obszar jest w większości nieużytkami rolniczymi, które od lat są nieuprawiane i niezagospodarowywane. Zakwalifikowanie wspomnianego terenu jako użytki rekreacyjne zdaniem składających uwagę jest nieuzasadnione, gdyż obszar ten jest ograniczony od strony północnej linią zabudowy oraz istniejącymi budynkami, wschodniej części wałem z nasadzeniami w obszarze kompleksu PORT ŁÓDŹ, a od południowej zgodnie z przeznaczeniem planu 3.P/U. Obszar uwagi leży w sąsiedztwie obszaru chronionego (od zachodu), jednak opracowanie, które wykorzystano przy tworzeniu planu pochodzi z 2012 r. gdzie strefę ochronną zdeterminowała obecność bociana, który od niespełna kilku lat już opuścił gniazdo i nie powraca na jego miejsce, w związku z czym wykorzystywanie go do opracowania nie jest realnie odwzorujące stan faktyczny terenu.

Oprócz tego w dodatkowym przeznaczeniu obszaru 1.ZN wspomniano o możliwości wykorzystania terenu pod zbiorniki wodne, kompleksy rekreacyjne itp. jednak nie zauważa się logistycznej możliwości wykorzystania wspomnianego terenu ze względu choćby na brak dojazdu do wspomnianego terenu. Odnosząc się do ww. uwag wnoszą o włączenie obszaru 1.ZN do obszaru 3.P/U umożliwiając wykorzystanie w pełni nieużytków rolnych pod działalność przemysłowo-usługową.

Uwagi o numerach: 31, 32, 43, 44, 77, 80, 86 i 89 posiadają taką samą treść i zostały rozpatrzone wspólnie.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie:

Obszar wskazany w uwadze, w którym w projekcie planu wyznaczono teren zieleni naturalnej oznaczony symbolem 1.ZN wraz z terenami sąsiednimi pełnią funkcję istotną dla środowiska, z jednej strony jako element systemu ekologicznego miasta - tereny o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych, z drugiej jako naturalny bufor przestrzenny pomiędzy funkcjami wzajemnie kolizyjnymi – produkcyjnymi, składowymi i magazynowymi a mieszkaniowymi – zaliczanymi do funkcji chronionej akustycznie. Teren o symbolu 1.ZN wyznaczono celem ochrony tego obszaru z uwagi na występujące w jego zachodniej części: siedlisko Natura 2000, użytek leśny, a także skupiska drzew oraz drzewo o wysokich walorach przyrodniczych. Pozostała wschodnia część terenu stanowi niejako otulinę pełniącą funkcję ochronną dla sąsiednich cennych pod względem przyrodniczym obszarów. W obowiązującym Studium ww. obszar został zaklasyfikowany do terenów aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości (AG1). Mimo powyższego zapisy Studium dla wspomnianej jednostki planistycznej przewidują specjalne ustalenia dotyczące kształtowania zieleni. Dokument dla znajdującego się tutaj fragmentu obszaru wskazuje na potrzebę wyłączenia z zabudowy terenu występujących tu łąk i zadrzewień oraz stanowiska bociana białego.

Należy w tym miejscu podkreślić, że zadaniem planu miejscowego jest dążenie do minimalizacji konfliktów przestrzennych i społecznych. Polega ono w szczególności na stosowaniu nakazów, zakazów i dopuszczeń w zagospodarowaniu terenów, w celu wyeliminowania bądź łagodzenia niekorzystnych wzajemnych oddziaływań istniejących funkcji oraz nie wprowadzania w bezpośrednim sąsiedztwie nowych funkcji wzajemnie się wykluczających. Z tych powodów nie tylko fragment działek wymienionych w treści uwagi, ale również wszystkie inne niezainwestowane części działek posiadające te same uwarunkowania przyrodnicze, środowiskowe i przestrzenne zostały w projekcie planu utrzymane w dotychczasowym użytkowaniu, tj. jako teren zieleni naturalnej.

Uwaga nr 36

- wpłynęła 26 maja 2021 r.,
- dotyczy działki o nr ewid. 42/6 przy ul. Chocianowickiej 184 (obszary oznaczone w projekcie planu symbolami: 2.ZN/RW, 3.ZN/RW i 4.ZN/RW),
- w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowy obszar znajduje się w terenach oznaczonych symbolami 2.ZN/RW, 3.ZN/RW i 4.ZN/RW o przeznaczeniu podstawowym zielen naturalna i rekreacja.

Pani [REDAKTOWANE] w swojej uwadze wnosi uwagi do paragrafu 23 ustęp 2 projektu planu zagospodarowania przestrzennego, którego treść jest następująca:

„2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zieleń naturalna i rekreacja;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zbiorniki wodne,
 - b) lasy,
 - c) infrastruktura techniczna.”.

Składająca uwagę informuje, że na działce nr 42/6 znajdującej się w obszarach 2.ZN/RW, 3.ZN/RW i 4.ZN/RW prowadzona jest działalność rolnicza. Wyłączenie z działki 42/6 istotnej jej części znajdującej się w obszarze 1.P/U, polegające na przeznaczeniu tej części na działalność inwestycyjną, spowoduje, że prowadzenie działalności rolniczej będzie utrudnione (lub nawet niemożliwe). Niewielka powierzchnia działki spowoduje, że działalność rolnicza nie będzie opłacalna (koszty utrzymania maszyn rolniczych będą wyższe niż korzyści uzyskane ze sprzedaży płodów rolnych). Nie wspominając już o utrudnionym dostępie do działki. Spowoduje to zapewne, że w obszarach oznaczonych symbolami 2.ZN/RW, 3.ZN/RW i 4.ZN/RW powstaną nieużytki.

W projekcie planu zagospodarowania przestrzennego wskazano, że podstawowe przeznaczenie tych terenów to zieleń naturalna i rekreacyjna. Jednocześnie nie wskazano jednostki, która ma zapewnić odpowiedni dobrostan zieleni oraz terenów rekreacyjnych na tym terenie. Dorozumiane jest zatem, że obowiązek ten będzie spoczywał na właścicielach działek. Tym samym, właściciele działek będą zmuszeni do utrzymania terenów zielonych i rekreacyjnych na swoich działkach. Będą oni również zmuszeni do płacenia danin publicznych z tytułu posiadania działki na rzecz miasta Łódź nie czerpiąc z działek żadnych korzyści. Żaden inwestor nie zdecyduje się na odkupienie działek od właścicieli. Co ważne, realizacja przyjętych w projekcie planu zagospodarowania założeń spowoduje zmniejszenie wartości działek. Tym samym, realizacja założeń planu zagospodarowania przestrzennego przyczyni się do realizacji korzyści przez miasto Łódź kosztem właścicieli działek przy ulicy Chocianowickiej.

Można zatem wskazać, że projekt planu zagospodarowania przestrzennego, wobec braku konsekwencji w swoich zapisach, powoduje brak zagospodarowania przestrzennego w obszarach oznaczonych symbolami 2.ZN/RW, 3.ZN/RW i 4.ZN/RW.

Biorąc pod uwagę założenie przyjęte w projekcie planu, iż obszary oznaczone symbolami 2.ZN/RW, 3.ZN/RW i 4.ZN/RW są cenne przyrodniczo, miasto Łódź powinno dołożyć wszelkich starań, aby te cenne obszary chronić. Możliwe to będzie tylko wówczas, gdy zostanie wyznaczona jednostka, która zapewni wykorzystanie obszarów oznaczonych symbolami 2.ZN/RW, 3.ZN/RW i 4.ZN/RW zgodnie z projektem planu zagospodarowania przestrzennego. Jednostką taką jest bez wątpienia Miasto Łódź. Trudno oczekiwać, aby ciężar ochrony tych obszarów cedować na właścicieli działek. Ze względu na specyfikę ukształtowania działek (wąskie pasy biegnące od ulicy Chocianowickiej do drogi „S14”) oraz dużą liczbę właścicieli trudno oczekiwać od właścicieli działek zorganizowanych i spójnych działań w tym obszarze.

Reasumując, składająca uwagę wnosi, aby wyraźnie wskazać w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego, iż jednostką odpowiedzialną za utrzymanie terenów zielonych i rekreacyjnych w obszarach oznaczonych symbolami 2.ZN/RW, 3.ZN/RW i 4.ZN/RW jest miasto Łódź. Oczekuje się zatem, że miasto Łódź stanie się właścicielem działek znajdujących się w obszarach oznaczonych symbolami 2.ZN/RW, 3.ZN/RW i 4.ZN/RW. Oczekuje się również, że działki te zostaną wykupione w cenach rynkowych, które możliwe są do oszacowania na podstawie warunkowych umów sprzedaży, które właściciele poszczególnych działek zawarli z inwestorami.

Alternatywnym, akceptowanym rozwiązaniem jest zmiana przeznaczenia obszarów oznaczonych symbolami 2.ZN/RW, 3.ZN/RW i 4.ZN/RW na tereny inwestycyjne.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią m.in. podstawę do określenia kierunków dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Rozstrzygnięcia o kierunkach rozwoju przestrzennego gminy, w tym o granicach zasięgu urbanizacji, określane są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W studium dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r., zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które musiały być uwzględnione w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Pabianickiej, Chocianowickiej, Łaskowice i Nad Dobrzyńką oraz południowej granicy miasta. Przy wyznaczaniu w studium, a w konsekwencji w projekcie ww. planu miejscowego, zasięgu terenów przeznaczonych pod zabudowę wzięto pod uwagę w szczególności: strukturę gruntów oraz ich istniejące użytkowanie, wnioski z wykonanych analiz i prognoz, o których mowa powyżej, określających potrzeby i możliwości rozwojowe miasta, przebieg korytarzy ekologicznych wzdłuż istniejących obniżen terenowych, dolin rzecznych i cieków wodnych służących przewietrzaniu miasta, chronionych przed lokalizacją przegród przestrzennych, w tym zabudowy, utrudniających swobodny przepływ mas powietrza, zasięg terenów zalewowych cieków wodnych, występowanie większych skupisk leśnych i zadrzewień tworzących wraz z areałami łąk i pól system przyrodniczy o znacznych walorach krajobrazowych. Fragment ww. działki, na której wyznaczono w projekcie planu tereny o przeznaczeniu zielen naturalna i rekreacja (tereny oznaczone symbolem ZN/RW) stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo w tym użytkowane rolniczo. Tereny oznaczone w projekcie planu symbolem ZN/RW stanowią zwarty obszar o znacznej powierzchni (ponad 80 ha), które mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, ale mogą być też zagospodarowane wspólnie przy wykorzystaniu występujących tu walorów przyrodniczo-krajobrazowych i pełnić funkcje rekreacyjno-wypoczynkowe z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych.

Zagadnienie związane z możliwością sprzedaży nieruchomości na podstawie umów zawartych pomiędzy właścicielami nieruchomości a inwestorami wykracza poza zakres sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określony w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym właścicielom nieruchomości, których wartość uległa obniżeniu w związku z uchwaleniem planu miejscowego przysługuje przy jej zbyciu odszkodowanie od gminy

równe obniżeniu wartości nieruchomości. Ustalenie wzrostu lub spadku wartości nieruchomości jest osobną procedurą stosowaną po wejściu w życie planu miejscowego, a wyceny zmiany wartości nieruchomości dokonuje biegły rzeczoznawca na podstawie operatu szacunkowego.

Tereny oznaczone symbolem ZN/RW – o przeznaczeniu podstawowym zieleni naturalna i rekreacja nie zostały zaliczone w projekcie planu miejscowego do inwestycji celu publicznego w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 2 pkt 5), co oznacza, że nie będą podlegały wykupowi przez gminę w związku z wejściem w życie planu miejscowego.

Uwaga nr 38

- wpłynęła 27 maja 2021 r.,
- dotyczy działki o nr ewid. 131/4 obręb G-36 przy ul. Chocianowickiej 114,
- w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowy obszar znajduje się w terenach oznaczonych symbolami 3.MN o przeznaczeniu podstawowym – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i 2.P/U o przeznaczeniu podstawowym – tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów wraz z usługami.

Pan [REDAKTOWANE] w swojej uwadze wnioskuje o przyłączenie części działki (resztówki) 131/4 mieszczącej się między planowanym pasem zieleni a ul. Chocianowicką do 3.KDX. Działka 131/4 znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie działki 132/3 należącej do Gminy Łódź, na terenie której wg planu ma powstać element infrastruktury drogowej 3.KDX. Szerokość działki 131/4 na odcinku około 120 m wynosi zaledwie 4 m, a na odcinku 20 m tuż przy planowanym pasie zieleni – 20 m. W wyniku opracowanego projektu z działki pozostanie tzw. resztówka, która nie nadaje się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele (rolne) ani na planowane mieszkaniowe 3.MN.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Przy projektowaniu układu drogowego w projekcie planu miejscowego uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów zagospodarowania terenu. Brano pod uwagę m. in. przebieg działek ewidencyjnych, a także strukturę własności gruntów oraz użytków gruntowych. Starano się minimalizować wydatki na realizację zadań publicznych, do których zaliczono tereny dróg i ciągów pieszych publicznych. W tym celu ciągi piesze, tam gdzie było to możliwe, zostały wyznaczone w granicach nieruchomości stanowiących zasób publiczny, również na działkach gminnych.

Projekt planu wyznacza ciągi piesze w celach zapewnienia ruchu pieszego i dostępu do rozległych nowych terenów aktywności gospodarczej i projektowanej w ich granicach zieleni od strony ul. Chocianowickiej. Dodatkową ich funkcją będzie również umożliwienie lokalizacji infrastruktury technicznej w celu zapewnienia przyłączy sieci dla nowych terenów inwestycyjnych od strony ul. Chocianowickiej. Ciąg pieszy publiczny oznaczony symbolem 3.KDX został zaprojektowany w całości na działce gminnej, a jego szerokość wynosząca ponad 6 m jest wystarczająca dla zapewnienia dobrych warunków przemieszczania się

pieszych, lokalizacji w jego granicach: niezbędnej infrastruktury drogowej i technicznej, elementów małej architektury czy zieleni.

Wspomniany w uwadze fragment działki o nr ewid. 131/4 mieszczący się pomiędzy planowanym pasem zieleni a ul. Chocianowicką znajduje się w granicach terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 3.MN - o przeznaczeniu podstawowym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy.

Uwaga nr 39

- wpłynęła 27 maja 2021 r.,
- dotyczy obszaru 1.R z działkami na południe od „łącznika drogi krajowej 14 bis” (drogi krajowej Nr 14) do granic miasta Łodzi,
- w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowy obszar znajduje się w terenie oznaczonym symbolem 1.R o przeznaczeniu podstawowym – tereny rolne.

Pani [REDAKTOWANE] **i Pan** [REDAKTOWANE] w swojej uwadze wnioskują o zmianę w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego na terenach 1.R, na południe od „łącznika drogi krajowej 14 bis” do „zachodniej obwodnicy Pabianic „S14”, z terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Składający uwagę podają, że tereny których są właścicielami, leżące pomiędzy ul. Chocianowicką a „łącznikiem drogi krajowej 14” i „zachodniej obwodnicy Pabianic”, oznaczone są w projekcie jako przemysłowe, natomiast po stronie południowej od obwodnicy jako rolne.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Pabianickiej, Chocianowickiej, Łaskowice i Nad Dobrzynką oraz południowej granicy miasta. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W obowiązującym Studium obszar wskazany w uwadze zlokalizowany jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Zgodnie z ustaleniami Studium w całości pozostawiono go w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Jednym z podstawowych celów projektu planu jest porządkowanie, utrzymanie i kontynuacja istniejącej struktury przestrzennej w postaci układu ulicowego o charakterze podmiejskim z możliwością jej uzupełnienia. Dlatego też projekt planu wskazuje tereny z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jedynie wzdłuż ulic, które stanowią element dawnych układów ruralistycznych takich, jak ul. Łaskowice i ul. Chocianowicka. Należy dodać, że zainicjowane w minionych latach we wskazanym w uwadze obszarze procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustaleniami obowiązującego Studium. Nowe struktury zabudowy stanowią ingerencję w otwarty krajobraz pól dawnych wsi, a ich ewentualne utrwalenie

w planie miejscowym stoi w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Uwaga nr 46

- wpłynęła 27 maja 2021 r.,
- dotyczą terenu 1.R z działkami na południe od terenu 1.KDGP do granic Łodzi,
- w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowy obszar znajduje się w terenie oznaczonym symbolem 1.R o przeznaczeniu podstawowym – tereny rolne.

Pani [REDAKTOWANE] wnosi o uwzględnienie zmiany w projekcie planu miejscowego na terenach 1.R na południe od terenu 1.KDGP.

W projekcie planu zagospodarowania przestrzennego tereny, których dotyczy uwaga, zostały wskazane jako tereny rolne, w związku z czym składająca uwagę prosi o zmianę przeznaczenia na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uzasadnienie uwagi:

- w sąsiedztwie terenu istnieje zabudowa usługowa i mieszkaniowa przy ul. Mały Skręt, Zachodniej, Granicznej i Wspólnej w Ksawerowie,
- istniejące drogi i ulice stanowią dojazd do działek,
- zaproponowana zmiana może stanowić dla budżetu miasta dodatkowy dochód w postaci podatków od nieruchomości,
- mogą powstać nowe miejsca pracy.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Pabianickiej, Chocianowickiej, Łaskowice i Nad Dobrzyńką oraz południowej granicy miasta. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W obowiązującym Studium obszar wskazany w uwadze zlokalizowany jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Zgodnie z ustaleniami Studium w całości pozostawiono go w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Jednym z podstawowych celów projektu planu jest porządkowanie, utrzymanie i kontynuacja istniejącej struktury przestrzennej w postaci układu ulicowego o charakterze podmiejskim z możliwością jej uzupełnienia. Dlatego też projekt planu wskazuje tereny z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jedynie wzdłuż ulic, które stanowią element dawnych układów ruralistycznych takich, jak ul. Łaskowice i ul. Chocianowicka. Należy dodać, że zainicjowane w minionych latach we wskazanym w uwadze obszarze procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustaleniami obowiązującego Studium. Nowe struktury zabudowy stanowią ingerencję w otwarty krajobraz pól dawnych wsi, a ich ewentualne utrwalenie w planie miejscowym stoi w sprzeczności

z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Uwaga nr 47 – Pan [REDACTED]

Uwaga nr 62 – Pani [REDACTED]

Uwaga nr 64 – Pan [REDACTED]

Uwaga nr 65 – Pan [REDACTED]

Uwaga nr 66 – Pan [REDACTED]

- wpłynęły w dniach: 27 maja 2021 r. (uwaga o nr 47), 28 maja 2021 r. (uwagi o nr: 62, 64, 65 i 66),
- dotyczy terenu 1.R z działkami na południe od terenu 1.KDGP do granic Łodzi,
- w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowy obszar znajduje się w terenie oznaczonym symbolem 1.R o przeznaczeniu podstawowym – tereny rolne.

Składający uwagę wnoszą o uwzględnienie zmiany w projekcie planu miejscowego na terenach 1.R na południe od terenu 1.KDGP.

W projekcie planu zagospodarowania przestrzennego tereny, których dotyczy uwaga, zostały wskazane jako tereny rolne, w związku z czym składający uwagę prosi o zmianę przeznaczenia na tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Uzasadnienie uwagi:

- 1) na wskazanym terenie istnieje już zabudowa mieszkalna;
- 2) wskazany teren sąsiaduje z istniejącymi terenami zabudowy mieszkaniowej i usługowej znajdującej się po drugiej stronie ulicy Mały Skręt, Zachodniej i drogi obecnie jeszcze bez nazwy, która jest między ul. Zachodnią a ul. Giełdową;
- 3) działki na tym terenie mają dostęp z istniejących dróg i ulic;
- 4) działki po południowej stronie drogi 1.KDGP są w większości własnością mieszkańców ul. Chocianowickiej w Łodzi. Dziś już jest utrudniony dostęp do nich przez odcięcie ich drogą 1.KDGP (zbyt daleki dojazd sprzętem rolniczym). Po przekształceniu gruntów po północnej stronie drogi 1.KDGP w grunty przemysłowo-usługowe może się zmienić ich zagospodarowanie i znikną gospodarstwa, które dziś dbają o tereny po południowej części drogi 1.KDGP. Utrzymanie gospodarstwa dla tak małych działek będzie nieopłacalne;
- 5) zmiana na tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej może stać się dla budżetu miasta dodatkowym źródłem dochodu w postaci podatków od nieruchomości.

Uwagi o numerach: 47, 62, 64, 65 i 66 posiadają taką samą treść i zostały rozpatrzone wspólnie.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie:

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Pabianickiej, Chocianowickiej, Łaskowice i Nad Dobrząnką oraz południowej granicy miasta. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W obowiązującym Studium obszar wskazany w uwadze zlokalizowany jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Zgodnie z ustaleniami Studium w całości pozostawiono go w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Jednym z podstawowych celów projektu planu jest porządkowanie, utrzymanie i kontynuacja istniejącej struktury przestrzennej w postaci układu ulicowego o charakterze podmiejskim z możliwością jej uzupełnienia. Dlatego też projekt planu wskazuje tereny z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jedynie wzdłuż ulic, które stanowią element dawnych układów ruralistycznych takich, jak ul. Łaskowice i ul. Chocianowicka. Należy dodać, że zainicjowane w minionych latach we wskazanym w uwadze obszarze procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustaleniami obowiązującego Studium. Nowe struktury zabudowy stanowią ingerencję w otwarty krajobraz pól dawnych wsi, a ich ewentualne utrwalenie w planie miejscowym stoi w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Uwaga nr 48 – Pan [REDACTED]
Uwaga nr 49 – Pan [REDACTED]
Uwaga nr 50 – Pani [REDACTED]
Uwaga nr 51 – Pan [REDACTED]
Uwaga nr 52 – Pani [REDACTED]
Uwaga nr 55 – Pan [REDACTED]
Uwaga nr 58 – Pani [REDACTED]
Uwaga nr 59 – Pan [REDACTED]
Uwaga nr 67 – Pan [REDACTED]
Uwaga nr 68 – Pani [REDACTED]

- wpłynęły w dniach: 27 maja 2021 r. (uwagi o nr: od 48 do 52, 55, 58 i 59) 28 maja 2021 r. (uwaga o nr 67 i 68),
- dotyczą działek oznaczonych numerami: 155/4 obręb G-36, 156/2 obręb G-36, 157/2 obręb G-36, 158/17 obręb G-36, 158/16 obręb G- 36, 159/2 obręb G-36, 162/1 obręb G-36, 162/4 obręb G-36, 164/11 obręb G-36, 164/2 obręb G-36, 164/3 obręb G-36, 164/4 obręb G-36, 164/9 obręb G-36, 170/3 obręb G-36, 172/2 obręb G-36, 173/2 obręb G-36, 175/1 obręb G-36, 175/2 obręb G-36, 175/3 obręb G-36, 175/4 obręb G-36, 176/4 obręb G-36, 92/4 obręb G-38, 91/1 obręb G-38, 91/4 obręb G-38, 90/4 obręb G- 38, 90/3 obręb G-38,
- w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowe działki znajdują się w terenie oznaczonym symbolem 1.R o przeznaczeniu podstawowym – tereny rolne.

Składający uwagę wnoszą o ustanowienie dla terenów położonych pomiędzy ul. Ksawerowską a łącznikiem „S14” bis, czyli działek których dotyczą uwagi, podstawowego przeznaczenia jako mieszkaniowego jednorodzinnego z następującymi ustaleniami:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy 60 % działki,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 30 % powierzchni działki,
- c) maksymalna wysokość zabudowań 10,0 m.

Autorzy uwagi powołują się na ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która w art. 1 mówi o tym, że podstawą działań

kształtujących politykę przestrzenną jest ład przestrzenny oraz prawo własności. Analizując zapisy Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi wg autorów uwagi zastrzeżenia budzi kilka czynników mogących mieć realny wpływ na opracowanie planu zagospodarowania. Działki będące przedmiotem uwag leżą w ścisłym sąsiedztwie Gminy Ksawerów (działki położone przy ulicy Ksawerowskiej od ul. Pabianickiej do ul. Zachodniej w Ksawerowie). Zostały one w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnione jako teren rolny. Zdecydowana większość terenów położonych pomiędzy ul. Ksawerowską w Łodzi a łącznikiem „S14” bis nie jest faktycznie użytkowana rolniczo. W większości są to tereny stanowiące nieużytki, łąki i pastwiska. Występuje duża fragmentacja nieruchomości. Jedynie jedna działka posiada powierzchnię powyżej 1 ha. Pozostałe działki posiadają znacznie mniejszą powierzchnię. Analiza układu działek pokazuje, że część z nich została podzielona w sposób pozwalający na korzystanie z nich jako samodzielne działki budowlane z dostępem do drogi publicznej (poprzez m. in utworzenie wąskich działek stanowiących wewnętrzne drogi dojazdowe). Autorzy uwag podają, że według uzyskanych informacji dla części działek zostały wydane warunki zabudowy pozwalające na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Mały areal działek jest przyczyną nieopłacalności podejmowania jakiegokolwiek produkcji rolnej. Położone są w sąsiedztwie ruchliwych szlaków komunikacyjnych co zawsze negatywnie wpływa na jakość produktów rolnych i zmusza do głębokiej refleksji nad celowością ustanawiania tego terenu rolnym.

Składający uwagi podają, że dla zabudowy znajdującej się po południowej stronie ul. Ksawerowskiej w Łodzi stanowiącej ul. Mały Skręt w Ksawerowie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr XXXVI/296/05 Rady Gminy Ksawerów z dnia 20 października 2005 r. Autorzy uwagi cytują ustalenia planu dla ww. nieruchomości, które zostały przeznaczone na zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem funkcji usługowej w ramach powierzchni zabudowy podstawowej oraz zabudowę szeregową.

Autorzy uwag podkreślają, że ul. Ksawerowska/Mały Skręt posiada utwardzoną, asfaltową nawierzchnię, a nieruchomości znajdujące się przy ulicy mają dostęp do mediów – sieci energetycznej, gazowej, wod.-kan., infrastrukturę internetowo-telewizyjną oraz oświetlenie. Nieruchomości położone w granicach administracyjnych miasta Łodzi korzystają z wymienionej infrastruktury pomimo, że część mediów należy do gminy Ksawerów (sieć wodna i kanalizacyjna). Zakład Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. w Łodzi wydaje zaświadczenia o braku sprzeciwu do przyłączenia nieruchomości położonych na terenie miasta Łodzi do sieci administrowanych przez jednostkę wod.-kan. w Ksawerowie.

Autorzy uwag zaznaczają, że wspomniane obszary na terenie miejscowości Ksawerów oraz tereny położone przy ul. Ksawerowskiej ściśle sąsiadują ze sobą. art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyjaśnia regułę zachowania ładu przestrzennego – należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno- gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Propozycja przypisania wszystkim nieruchomościom przylegającym do ul. Ksawerowskiej (od ul. Pabianickiej do ul. Zachodniej w Ksawerowie) kategorii terenów rolnych zachwieje regułą zachowania ładu przestrzennego w ujęciu lokalnym. Uniemożliwi również zabudowę jednorodziną i doprowadzi do spadku wartości gruntów.

Składający uwagi powołują się na Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi (błędnie nazwanych przez autorów uwag Studium Zagospodarowania Przestrzennego i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi) sporządzone w marcu 2019 r., w którym w rozdziale 6.3. Stan rolniczej i leśnej

przestrzeni produkcyjnej zauważono, że faktyczne użytkowanie terenów w celach rolniczych jest znacznie mniejsze niż wynikające z ewidencji gruntów. Podkreślono również na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego, że próg opłacalności prowadzenia gospodarstwa rolnego zaczyna się od powierzchni 15 ha. Przytoczony dokument informuje, że żadne z dużych Polskich miast nie zakłada utrzymywania funkcji rolniczych w obrębie swoich granic. Wynika z niego również, że dokumenty takie jak Strategia Zintegrowanego Rozwoju Łodzi 2020+, Plan Rozwoju Lokalnego Łodzi, Strategia przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+ oraz Strategia Rozwoju Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego 2020+ nie narzucają utrzymania terenów rolnych w mieście. W założeniu Studium tereny użytkowane rolniczo mają stanowić swoisty zapas areału pod budownictwo mieszkaniowe i być uruchamiane w miarę rzeczywistych potrzeb. Autorzy uwag zaznaczają, że wszystkie te dokumenty zostały sporządzone przed początkiem pandemii COVID-19. Kilkanaście miesięcy zmagania z pandemią wpłynęło również na rynek nieruchomości, finansów. Zmieniło mentalność ludzi i sposób postrzegania bezpiecznego miejsca zamieszkania. Wiele badań rynkowych (m. in. raport Cenatorium, badania Bankier.pl itd.) pokazuje, że pojawił się bardzo duży popyt na domy jednorodzinne, lokale mieszkalne w zabudowie bliźniaczej i szeregowej które pozwalają przebywać na świeżym powietrzu domowego zacisza. Obecna sytuacja rynkowa wykazuje rzeczywiste potrzeby dla inwestycji jednorodzinnych.

Autorzy uwag powołują się na kolejny rozdział zawarty w Studium Uwarunkowań Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi zatytułowany Atrakcyjność inwestycyjna. Wyjaśniają również, że pod pojęciem inwestycji należy rozumieć m. in. inwestycje przemysłowe tworzące nowe miejsca pracy jak również inwestycje mieszkaniowe, generujące wpływy dla Urzędu Miasta w różnym zakresie. Na rysunkach 102, 103, 104 cały obszar położony pomiędzy łącznikiem „S14” bis a ul. Ksawerowską według składających uwagi określany jest błędnie jako teren niezabudowany w strefie obrzeżnej miasta. Ponadto jeden z kolejnych działów zawierający podsumowanie, według autorów uwag błędnie wskazuje brak jakiegokolwiek uzbrojenia technicznego dla obszaru pomiędzy łącznikiem „S14” bis a ul. Ksawerowską. W treści uwagi autorzy umieścili następujące grafiki: *Rysunek 102 Tereny niezabudowane w strefie obrzeżnej miasta o dobrym dostępie do infrastruktury technicznej, w tym bazy energetycznej, oraz braku kolizji z liniami napowietrznymi wysokiego napięcia, Rysunek 141 Wyposażenie terenów w sieci uzbrojenia technicznego oraz Rysunek 142 Tereny pozbawione sieci uzbrojenia technicznego.* Autorzy uwag podają, że ogólnodostępny portal internetowy *geoportal.gov.pl* pozwala na weryfikację błędnych założeń wykazanych w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi. Na mapach *geoportalu* naniesione jest całe uzbrojenie techniczne oraz przedstawiony układ geodezyjny działek – w uwagach znajduje się zrzut ekranu ze strony *geoportal.gov.pl* obejmujący działki, których dotyczą uwagi.

Składający uwagi ponownie zaznaczają, że ulica Ksawerowska na odcinku pomiędzy ul. Zachodnią w Ksawerowie do ul. Pabianickiej oraz od ul. Pabianickiej do ul. Długiej ma dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej, gazowej i teleinformatycznej (światłowód). Rysunki załączone w uwagach wskazują lepsze uzbrojenie techniczne dla nieruchomości położonych bezpośrednio po obu stronach ul. Chocianowickiej gdzie dostęp do sieci kanalizacyjnej ma szacunkowo poniżej 20% mieszkańców (sieć kanalizacji na ul. Chocianowickiej dostępna jest od ul. Pabianickiej do wysokości posesji oznaczonej numerem porządkowym 52). Działki przy ul. Chocianowickiej wg projektu planu zagospodarowania będą przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne natomiast lepiej uzbrojone tereny przy ul. Ksawerowskiej mają być pozbawione możliwości jakiegokolwiek nowej zabudowy. Według autorów uwag w chwili obecnej dla całego obszaru położonego przy ul. Ksawerowskiej pomiędzy ul. Pabianicką a Zachodnią w Ksawerowie jest możliwe uzyskanie warunków zabudowy, wyłączenie z produkcji rolnej i na ich podstawie

uzyskanie pozwolenia na budowę. Wprowadzenie planu zagospodarowania w formie przedstawionej pozbawi właścicieli konstytucyjnego prawa własności. Wiele wyroków sądów administracyjnych wskazuje, że ustalenia planu miejscowego powinny ważyć interesy, aby w jak największym stopniu zabezpieczyć potrzeby właścicieli, przy jak najmniejszym naruszeniu praw do nieruchomości objętych planem.

Uwagi o numerach: od 48 do 52 oraz 55, 58, 59, 67 i 68 posiadają taką samą treść i zostały rozpatrzone wspólnie.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie:

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Pabianickiej, Chocianowickiej, Łaskowice i Nad Dobrzynką oraz południowej granicy miasta. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W obowiązującym Studium obszar wskazany w uwadze zlokalizowany jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Zgodnie z ustaleniami Studium w całości pozostawiono go w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Jednym z podstawowych celów projektu planu jest porządkowanie, utrzymanie i kontynuacja istniejącej struktury przestrzennej w postaci układu ulicowego o charakterze podmiejskim z możliwością jej uzupełnienia. Dlatego też projekt planu wskazuje tereny z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jedynie wzdłuż ulic, które stanowią element dawnych układów ruralistycznych takich, jak ul. Łaskowice i ul. Chocianowicka. Należy dodać, że zainicjowane w minionych latach we wskazanym w uwadze obszarze procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustaleniami obowiązującego Studium. Nowe struktury zabudowy stanowią ingerencję w otwarty krajobraz pól dawnych wsi, a ich ewentualne utrwalenie w planie miejscowym stoi w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, został zważony interes publiczny i interesy prywatne. Ustosunkowano się do wniosków zgłoszonych przez zainteresowane osoby oraz instytucje opiniujące i uzgadniające projekt dokumentu. Rozpatrzenie wniosków nastąpiło w formie zarządzenia Prezydenta Miasta Łodzi Nr 3509/VIII/20 z dnia 16 marca 2020 r. Zarówno w projekcie planu jak i w rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia wniosków uwzględniono wskazanie kierunków rozwoju znacznej części obszaru niezabudowanego jako zwartych terenów zabudowy – inwestycyjnych, w stopniu nienaruszającym ustaleń Studium.

Uwaga nr 53

- wpłynęła 27 maja 2021 r.,
- dotyczy działek oznaczonych numerami: 158/17 oraz 158/16 w obrębie G-36,

- w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowe działki znajdują się w terenie oznaczonym symbolem 1.R o przeznaczeniu podstawowym – tereny rolne.

Pan [REDAKTOWANE] wnosi o ustanowienie dla działek oznaczonych numerami 158/17 oraz 158/16 położonych w obrębie G-36 podstawowego przeznaczenia mieszkaniowego jednorodzinne.

W uzasadnieniu swojej uwagi autor powołuje się na ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w której w art. 1 znajduje się zapis, że podstawą działań kształtujących politykę przestrzenną jest ład przestrzenny oraz prawo własności. Działki, których dotyczy uwaga należały do większego obszaru na którym rozpoczęto realizację zabudowy jednorodzinnej na podstawie wydanych przez UMŁ warunków zabudowy i odpowiednich pozwoleń. W chwili obecnej na działce znajdują się dwa ukończone budynki mieszkalne oraz trzy budynki w trakcie realizacji. Po ukończeniu inwestycji z działki 158/17 zostaną wydzielone działki pod poszczególne budynki. Pozostała, niezabudowana część działki 158/17 miała zostać zabudowana kolejnymi budynkami jednorodzinnymi. Teren został uzbrojony w sieć wodną, kanalizacyjną, gazową. Działka dysponuje przyłączem wody o średnicy fi 63, kanalizacją sanitarną fi 160. PGE Dystrybucja wydała oświadczenie o możliwości dostaw energii do kolejnych siedmiu budynków możliwych do wybudowania na działce 158/17. Zakład Gazowniczy w Łodzi dla potrzeb zaopatrzenia budynków w paliwo gazowe zrealizował na terenie działki inwestycję celu publicznego obejmującą budowę sieci gazowej fi 90 z kilkoma przyłączami i docelową możliwością zaopatrzenia co najmniej kilkunastu przyłączy. Inwestycja pochłonęła olbrzymie nakłady finansowe. Część działki została przeznaczona pod drogę wewnętrzną (działka oznaczona numerem 158/16). Utworzenie drogi wewnętrznej było wymogiem koniecznym dokonania podziału nieruchomości i miało na celu zapewnienie do drogi publicznej czyli do ul. Ksawerowskiej. Teren został także uzbrojony w infrastrukturę teleinformatyczną (światłowód). Jako jeden z możliwych do przedstawienia dowodów na uzbrojenie terenu autor uwagi przedstawił fragment mapy pobranej z portalu *geoportal.gov.pl*. Mapa jest jednak niezaktualizowana o budynki będące w trakcie realizacji i oraz wykonane do nich przyłącza. Autor uwagi załączył również grafikę prezentującą plan zagospodarowania terenu bieżącej inwestycji, w której kilka budynków jest w trakcie realizacji, natomiast zakończenie planowane jest na sierpień 2021 r. W uwadze znajduje się również fragment wypisu z rejestru gruntów potwierdzający „kiepską klasę ziemi”.

Działka 158/17 po wydzieleniu z niej działek będzie miała szacunkową powierzchnię poniżej 2000 m², czyli stanowiącą doskonałą przesłankę do uwzględnienia jej jako działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową. Należy podkreślić, że na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego próg opłacalności prowadzenia gospodarstwa rolnego zaczyna się od powierzchni 15 ha. Przytoczona na wstępie przez autora uwagi zasada zachowania ładu przestrzennego zakłada kształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. W ujęciu lokalnym zdaniem składającego uwagę należy rozpatrywać wszystkie działki położone pomiędzy ul. Ksawerowską a DK14 jako ścisłe sąsiedztwo działek położonych po przeciwnej stronie ulicy. Czyli działek położonych na terenie Ksawerowa. Dopiero spojrzenie na obszar z takiej perspektywy pozwala na ocenę ładu przestrzennego. W innym przypadku mogłoby dochodzić do paradoksów gdzie po jednej stronie ul. Ksawerowskiej mielibyśmy zwartą zabudowę jednorodziną wolnostojącą oraz jednorodziną szeregową a po drugiej stronie łąki i nieużytki. Autor uwagi zaznacza, że nieuniknione jest również odniesienie do błędnie (według autora uwagi) sporządzonej

w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi analizie dostępu do uzbrojenia technicznego. Omawiany obszar jest przedstawiony jako pozbawiony wszelkiego uzbrojenia terenu. Nieruchomości położone przy ul. Ksawerowskiej w granicach administracyjnych miasta Łodzi korzystają z wszelkich mediów pomimo, że część z nich jest zlokalizowana na gruntach gminy Ksawerów (sieć wodna i kanalizacyjna). Zakład Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. w Łodzi wydaje zaświadczenia o braku sprzeciwu do przyłączenia nieruchomości położonych na terenie miasta Łodzi do sieci administrowanych przez jednostkę wod.-kan. w Ksawerowie.

Dla zobrazowania ogromnych dysproporcji krajobrazu, który może zaistnieć po wprowadzeniu w życie planu zagospodarowania w formie przedstawionej w projekcie do publicznego wglądu autor uwagi przedstawił bezpośrednie sąsiedztwo dla działek położonych przy ul. Ksawerowskiej (fragment pomiędzy ul. Pabianicką a ul. Zachodnią w Ksawerowie) w postaci zdjęć pochodzących z portalu *google.com*.

Jak podaje autor uwagi Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta informuje, że żadne z dużych Polskich miast nie zakłada utrzymywania funkcji rolniczych w obrębie swoich granic. Kilka działek w najbliższym otoczeniu zostało podzielonych geodezyjnie. Posiadają powierzchnię od 700 m² do nieco ponad 3000m². Wg zebranych przez autora uwagi informacji właściciele uzyskali na niektórych działkach warunki zabudowy pozwalające na budowę budynków mieszkalnych. Ścisłe sąsiedztwo działek położonych pomiędzy ul. Ksawerowską a trasą DK-14 czyli działki położone po drugiej stronie jezdni ul. Ksawerowskiej pozwalają na intensywną zabudowę willową, jednorodziną. Autor uwagi zamieszcza dla przykładu kilka fragmentów wypisu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ksawerów dla najbliższych terenów (miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Ksawerów przyjęty uchwałą Nr XXXVI/296/05 Rady Gminy Ksawerów z dnia 20 października 2005 r.).

Składający uwagę podkreśla, że zakwalifikowanie do ul. Ksawerowskiej (od ul. Pabianickiej do ul. Zachodniej w Ksawerowie) kategorii terenów rolnych zachwieje regułą zachowania ładu przestrzennego w ujęciu lokalnym. Uniemożliwi również zabudowę jednorodziną, ograniczy możliwość swobodnego dysponowania właścicieli własnymi działkami i doprowadzi do spadku wartości gruntów.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Pabianickiej, Chocianowickiej, Łaskowice i Nad Dobrzynką oraz południowej granicy miasta. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W obowiązującym Studium obszar wskazany w uwadze zlokalizowany jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Zgodnie z ustaleniami Studium w całości pozostawiono go w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Jednym z podstawowych celów projektu planu jest porządkowanie, utrzymanie i kontynuacja istniejącej struktury przestrzennej w postaci układu ulicowego o charakterze podmiejskim z możliwością jej uzupełnienia. Dlatego też projekt planu wskazuje tereny z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jedynie

wzdłuż ulic, które stanowią element dawnych układów ruralistycznych takich, jak ul. Łaskowice i ul. Chocianowicka. Należy dodać, że zainicjowane w minionych latach we wskazanym w uwadze obszarze procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustaleniami obowiązującego Studium. Nowe struktury zabudowy stanowią ingerencję w otwarty krajobraz pól dawnych wsi, a ich ewentualne utrwalenie w planie miejscowym stoi w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym właścicielom nieruchomości, których wartość uległa obniżeniu w związku z uchwaleniem planu miejscowego, przysługuje przy jej zbyciu odszkodowanie od gminy równe obniżeniu wartości nieruchomości. Ustalenie wzrostu lub spadku wartości nieruchomości jest osobną procedurą stosowaną po wejściu w życie planu miejscowego, a wyceny zmiany wartości nieruchomości dokonuje biegły rzeczoznawca na podstawie operatu szacunkowego.

Decyzje o warunkach zabudowy wydawane są na podstawie innych przepisów niż plan miejscowy i muszą uwzględniać inne uwarunkowania, dlatego ustalenia zawarte w tych dwóch dokumentach mogą się różnić. Pozwolenia na budowę uzyskane na podstawie decyzji o warunkach zabudowy pozostają w mocy po wejściu w życie planu miejscowego – zgodnie z art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W takim przypadku zabudowa z prawomocnym pozwoleniem na budowę jest kwalifikowana w świetle definicji zawartych w niniejszym planie miejscowym jako zabudowa istniejąca. Możliwe jest prowadzenie niektórych działań budowlanych również w przypadku, gdy zabudowa ta nie wpisuje się w ustalone projekcie planu przeznaczenie terenu.

Uwaga nr 54

- wpłynęła 28 maja 2021 r.,
- dotyczy obszaru 1.R z działkami na południe od „łącznika drogi krajowej 14 bis – zachodniej obwodnicy Pabianic „S14” (droga krajowa Nr 14) do granicy miasta Łodzi,
- w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowy obszar znajduje się w terenie oznaczonym symbolem 1.R o przeznaczeniu podstawowym – tereny rolne.

Pani [REDAKTOWANE] wnosi o cyt. „uwzględnienie zmiany w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenach 1.R na południe od łącznika drogi krajowej nr 14 bis, które zostały wskazane jako tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej”.

Jako uzasadnienie uwagi autorka podaje, że zmiana przeznaczenia tych terenów na zabudowę mieszkaniowo-usługową może być dla budżetu miasta dodatkowym źródłem dochodu w postaci podatków od nieruchomości. Kolejny argument związany jest z istniejącą na tym terenie zabudową mieszkaniową oraz dostępem przedmiotowych nieruchomości do istniejących dróg. Autorka uwagi zaznacza, że działki są własnością mieszkańców ul. Chocianowickiej, do których obecnie mają utrudniony dostęp przez co uprawa ich jest nieopłacalna – taki stan rzeczy spowoduje wyłącznie ich degradację oraz zaśmiecanie od strony Ksawerowa.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Pabianickiej, Chocianowickiej, Łaskowice i Nad Dobrzynką oraz południowej granicy miasta. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W obowiązującym Studium obszar wskazany w uwadze zlokalizowany jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Zgodnie z ustaleniami Studium całości pozostawiono go w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Jednym z podstawowych celów projektu planu jest porządkowanie, utrzymanie i kontynuacja istniejącej struktury przestrzennej w postaci układu ulicowego o charakterze podmiejskim z możliwością jej uzupełnienia. Dlatego też projekt planu wskazuje tereny z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej jedynie wzdłuż ulic, które stanowią element dawnych układów ruralistycznych takich, jak ul. Łaskowice i ul. Chocianowicka. Należy dodać, że zainicjowane w minionych latach we wskazanym w uwadze obszarze procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustaleniami obowiązującego Studium. Nowe struktury zabudowy stanowią ingerencję w otwarty krajobraz pól dawnych wsi, a ich ewentualne utrwalenie w planie miejscowym stoi w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Uwaga nr 56

- wpłynęła 28 maja 2021 r.,
- dotyczy działki nr 36/9, obręb G-35 przy ul. Chocianowickiej 136A,
- w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowa działka znajduje się w terenie oznaczonym symbolem 1.R o przeznaczeniu podstawowym – tereny rolne.

Pani [REDAKTOWANE] wnosi o zmianę podstawowego przeznaczenia terenu z rolnego na teren zabudowy mieszkaniowej lub produkcyjnej lub usługowej.

Autorka uwagi będąc właścicielem działki położonej na obszarze objętym opracowaniem powyższego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgłasza, iż przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie, którego podstawowe przeznaczenie w projekcie ustalono na teren rolny. Działka o powierzchni niespełna 1.800 m² nie stanowi jednak nieruchomości, która może być efektywnie wykorzystywana do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej, zwierzęcej czy produkcji ogrodniczej, sadowniczej. Ustalenie przeznaczenia na teren rolny w żaden sposób nie zapewnia właściwego zagospodarowania ziemi rolnej, bezpieczeństwa żywnościowego, prowadzenie zrównoważonego rolnictwa ani ochrony środowiska, jest natomiast skutecznym sposobem na pozbawienie terenu możliwości zabudowy. Położenie nieruchomości w granicach miasta - południowa granica działki pokrywa się z południową granicą miasta, od północy działka graniczy z drogą ekspresową „S14”, sprawia, że przy wzięciu interesu publicznego i interesów prywatnych należałoby wziąć pod uwagę objęcie działki oznaczeniem terenu o podstawowym przeznaczeniu na teren zabudowy mieszkaniowej bądź

zabudowy produkcyjnej lub usługowej, tym bardziej że intensywnie zabudowywane są tereny sąsiadujące bezpośrednio, leżące w granicach gminy Ksawerów.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Pabianickiej, Chocianowickiej, Łaskowice i Nad Dobrząnką oraz południowej granicy miasta. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W obowiązującym Studium obszar wskazany w uwadze zlokalizowany jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Zgodnie z ustaleniami Studium w całości pozostawiono go w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Jednym z podstawowych celów projektu planu jest porządkowanie, utrzymanie i kontynuacja istniejącej struktury przestrzennej w postaci układu ulicowego o charakterze podmiejskim z możliwością jej uzupełnienia. Dlatego też projekt planu wskazuje tereny z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jedynie wzdłuż ulic, które stanowią element dawnych układów ruralistycznych takich, jak ul. Łaskowice i ul. Chocianowicka. Należy dodać, że zainicjowane w minionych latach we wskazanym w uwadze obszarze procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustaleniami obowiązującego Studium. Nowe struktury zabudowy stanowią ingerencję w otwarty krajobraz pól dawnych wsi, a ich ewentualne utrwalenie w planie miejscowym stoi w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Ponadto ustalając przeznaczenie terenów w projekcie planu, a także określając sposób ich zagospodarowania ustosunkowano się również do wniosków zgłoszonych przez zainteresowane osoby oraz instytucje opiniujące i uzgadniające projekt dokumentu. Rozpatrzenie wniosków nastąpiło w formie zarządzenia Prezydenta Miasta Łodzi Nr 3509/VIII/20 z dnia 16 marca 2020 r. Zarówno w projekcie planu jak i w rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia wniosków uwzględniono wskazanie kierunków rozwoju znacznej części obszaru niezabudowanego jako zwartych terenów inwestycyjnych z zabudową produkcyjną, magazynową, składową wraz z usługami, w stopniu nienaruszającym ustaleń Studium.

Uwaga nr 57

- wpłynęła 28 maja 2021 r.,
- dotyczy działki nr 159/2, obręb G-36 przy ul. Ksawerowskiej 107,
- w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowa działka znajduje się w terenie oznaczonym symbolem 1.R o przeznaczeniu podstawowym – tereny rolne.

Panie [REDACTED] **i** [REDACTED] w swojej uwadze wnoszą o zmianę podstawowego przeznaczenia terenu z rolnego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Składające uwagę zaznaczają, że projekt planu zakłada tereny rolne na przedmiotowej działce, co bardzo komplikuje przyszłą sprzedaż gruntu, a wręcz nawet ją uniemożliwia. Powierzchnia działki 159/2 jest na tyle mała (ok. 3000 m²), iż niewykonalnym jest stworzenie na niej wyłącznie gospodarstwa rolnego. Ponadto położona jest ona pomiędzy dwiema innymi działkami z zabudową jednorodziną. Jej lokalizacja pomiędzy obwodnicą a ul. Ksawerowską powoduje, że trudno jest prowadzić na niej produkcję rolną z uwagi na dużą emisję dwutlenku węgla i innych zanieczyszczeń.

Autorki uwagi pragną zaznaczyć, że położenie, powierzchnia, niska zabudowa w okolicy, dobra droga dojazdowa oraz uzbrojenie terenu kształtują idealne warunki pod zabudowę jednorodziną.

Ponadto krzywdzącym jest dla składających uwagę przyjęcie po raz kolejny ustaleń narzuconych przez Miasto Łódź, ograniczających władanie własną nieruchomością (działka 159 została podzielona na trzy części, z których środkowa została wykupiona pod budowę obwodnicy. Tym samym w posiadaniu autorek uwagi zostały dwie działki, z których jedna - 159/2 - będzie wyłączona z produkcji rolnej z uwagi na w/w aspekty a także z prawa przekształcenia na grunty budowlane - będzie niezagospodarowana i bezużyteczna.).

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Pabianickiej, Chocianowickiej, Łaskowice i Nad Dobrząnką oraz południowej granicy miasta. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W obowiązującym Studium obszar wskazany w uwadze zlokalizowany jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Zgodnie z ustaleniami Studium w całości pozostawiono go w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Jednym z podstawowych celów projektu planu jest porządkowanie, utrzymanie i kontynuacja istniejącej struktury przestrzennej w postaci układu ulicowego o charakterze podmiejskim z możliwością jej uzupełnienia. Dlatego też projekt planu wskazuje tereny z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jedynie wzdłuż ulic, które stanowią element dawnych układów ruralistycznych takich, jak ul. Łaskowice i ul. Chocianowicka. Należy dodać, że zainicjowane w minionych latach we wskazanym w uwadze obszarze procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustaleniami obowiązującego Studium. Nowe struktury zabudowy stanowią ingerencję w otwarty krajobraz pól dawnych wsi, a ich ewentualne utrwalenie w planie miejscowym stoi w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Na wskazanej w uwadze działce znajduje się istniejąca zabudowa mieszkaniowa. W stosunku do zabudowy istniejącej, którą w projekcie planu zdefiniowano jako istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zagrodową w obrębie terenu rolnego oraz budynku w trakcie realizacji w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie

prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego, możliwe jest prowadzenie niektórych działań budowlanych również w przypadku, gdy zabudowa ta nie wpisuje się w ustalone projekcie planu przeznaczenie terenu.

Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym.

Uwaga nr 61

- wpłynęła 28 maja 2021 r.,
- dotyczy działki nr 44/4, obręb G-34 przy ul. Chocianowickiej 180,
- w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowa działka znajduje się w terenach oznaczonych symbolami ZN/RW o przeznaczeniu podstawowym zielen naturalna i rekreacja.

Pan [REDAKTOWANE] w swojej uwadze zgłasza sprzeciw wobec utworzeniu na nieruchomości której jest właścicielem, obszaru o przeznaczeniu na zielen naturalną i rekreację. Powstające w okolicy tereny przemysłowe oraz trasa „S14” generująca duży hałas spowodują, że nowopowstały teren zieleni naturalnej i rekreacji będzie jedynie fikcyjny i pozorny. Składający uwagę zaznacza, że wprowadzenie terenu zielonego, wykluczającego zabudowę, stoi w sprzeczności z uchwałą Rady Miasta, która wносиła o uwzględnienie różnych okoliczności (także przyrodniczych), ale w zakresie rozsądnym i celowym. Opieranie się przy projektowaniu na pozycji książkowej sprzed prawie 10 lat (co do kwestii przyrodniczych) jest pracowaniem na nieaktualnych danych. Nieporozumieniem jest wprowadzanie zakazu zabudowy i dopuszczaniu powstania ścieżek rowerowych (itp.) na terenie otoczonym drogami szybkiego ruchu, terenami przeznaczonymi pod przemysł i usługi (w pewnej perspektywie usługami logistycznymi i związanym z tym oddziaływaniem na środowisko). Nie jest sensownym projektowanie enklawy (nawet kilkunastohektarowej) w takich warunkach. Według autora uwagi istnienie cieków wodnych nie jest żadną przeszkodą przy ustaleniu funkcji przemysłowej terenu. Cała Łódź jest zbudowana na płynących po jej terenie rzekach. Liczba rzek i ich dostępność była przyczyną rozwoju przemysłowego naszego miasta, a nie były one przeszkodą. Nie są także problemem stanowiska archeologiczne, które w większej ilości są na projektowanych terenach przemysłowo-usługowych. Tereny były sprawdzane archeologicznie podczas budowy obwodnicy „S14”, nie znaleziono wówczas znalezisk o wartościach archeologicznych. Autor uwagi jest zdania, że przeznaczenie terenu na ZN/RW ma charakter sztuczny oraz zaznacza, że rozwój techniczny i przemysłowy okolicznych terenów wpływa w sposób oczywisty na tereny sąsiadujące, ale w sposób uniemożliwiający w rzeczywistości rekreacyjne wykorzystywanie terenu. Teren ZN/RW zaprojektowany jest bez dostępu do infrastruktury drogowej przy ul. Chocianowickiej, posiada jedynie dostęp do tras znajdujących się przy projektowanych zakładach przemysłowych.

Obszar, który jest przedmiotem wniosku był od początku przewidziany pod inwestycje – pierwszą z nich była pod koniec lat 90. IKEA, w studium z 2010 roku te tereny również przewidziane były jako tereny przemysłowe przeznaczone pod zamierzenie inwestycyjne o zatrudnieniu min. 3000 osób. Ziemie, które wchodzi w skład ww. obszaru to ziemie klasy V i VI więc są to ziemie bardzo niskiej jakości. Obecnie prowadzona działalność rolnicza

na części tych terenów polega bardziej na ochronie tych terenów przed kompletną degradacją niż na uprawach rolniczych przynoszących dochód ich właścicielom. Autor uwagi podaje, że właściciele tych terenów to w większości emeryci lub wykonujący inne zajęcia nie związane z rolnictwem. Tereny te położone są w mieście, a proponowana zmiana nie uwzględnia zmian populacyjnych na powyższym terenie. Obecnie po drugiej stronie obwodnicy „S14” – vis a vis przedmiotowego obszaru – w obszarze należącym do gminy Ksawerów utworzona jest obecnie strefa ekonomiczna i powstały zakłady fabryki AGD dużego światowego koncernu.

Autor uwagi chciałby aby miasto brało pod uwagę wolę mieszkańców, a jak podaje żadna z osób mieszkających w sąsiedztwie nie jest zadowolona z projektu. Autor uwagi zadaje pytanie, kto miałby korzystać z planowanych terenów zielonych i rekreacyjnych, ponieważ nie ma w okolicy *źródła osób* – planowana jest jedynie zabudowa jednorodzinna, bez osiedli. W 2017 r. autor zgłosił uwagi do studium, które to uwagi zostały rozpoznane i uwzględnione. Uznano wtedy, że teren winien być przeznaczony pod inwestycje przemysłowe. Nic szczególnego się nie zmieniło przez ostatnie 4 lata, aby dokonać takiej zmiany. Autor uwagi pyta, po co było uwzględniać uwagi do studium, skoro obecnie nie bierze się ich pod uwagę.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią m.in. podstawę do określenia kierunków dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Rozstrzygnięcia o kierunkach rozwoju przestrzennego gminy, w tym o granicach zasięgu urbanizacji, określane są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W studium dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r., zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które musiały być uwzględnione w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Pabianickiej, Chocianowickiej, Łaskowice i Nad Dobrzyńką oraz południowej granicy miasta. Przy wyznaczaniu w studium, a w konsekwencji w projekcie ww. planu miejscowego, zasięgu terenów przeznaczonych pod zabudowę wzięto pod uwagę w szczególności: strukturę gruntów oraz ich istniejące użytkowanie, wnioski z wykonanych analiz i prognoz, o których mowa powyżej, określających potrzeby i możliwości rozwojowe miasta, przebieg korytarzy ekologicznych wzdłuż istniejących obniżeń terenowych, dolin rzecznych i cieków wodnych służących przewietrzaniu miasta, chronionych przed lokalizacją przegród przestrzennych, w tym zabudowy, utrudniających swobodny przepływ mas powietrza, zasięg terenów zalewowych cieków wodnych, występowanie większych skupisk leśnych i zadrzewień tworzących wraz z areałami łąk i pól system przyrodniczy o znacznych walorach krajobrazowych. Obszar, na którym położona jest część ww. działki, na której wyznaczono w projekcie planu tereny o przeznaczeniu zieleń naturalna i rekreacja (tereny

oznaczone symbolem ZN/RW) stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo w tym użytkowane rolniczo. Tereny oznaczone w projekcie planu symbolem ZN/RW stanowią zwarty obszar o znacznej powierzchni (ponad 80 ha). Część działki położona w granicach terenów oznaczonych symbolem ZN/RW do czasu realizacji przeznaczenia zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, może być wykorzystana w sposób dotychczasowy. Biorąc pod uwagę występujące walory przyrodniczo-krajobrazowe, wspomniany obszar może pełnić funkcje rekreacyjno-wypoczynkowe z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych.

Uwaga nr 63

- wpłynęła 28 maja 2021 r.,
- dotyczy działki nr 42/5, obręb G-35 przy ul. Chocianowickiej 129,
- w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowa działka znajduje się w terenie oznaczonym symbolem 1.R o przeznaczeniu podstawowym – tereny rolne.

Pan [REDAKTOWANE] w swojej uwadze wnosi o uwzględnienie zmiany w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenach 1.R na południe od terenu 1.KDGP. Autor uwagi wnosi o zmianę z terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej i przemysłowo-usługowej.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Pabianickiej, Chocianowickiej, Łaskowice i Nad Dobrzyńką oraz południowej granicy miasta. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W obowiązującym Studium obszar wskazany w uwadze zlokalizowany jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Zgodnie z ustaleniami Studium w całości pozostawiono go w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Jednym z podstawowych celów projektu planu jest porządkowanie, utrzymanie i kontynuacja istniejącej struktury przestrzennej w postaci układu ulicowego o charakterze podmiejskim z możliwością jej uzupełnienia. Dlatego też projekt planu wskazuje tereny z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jedynie wzdłuż ulic, które stanowią element dawnych układów ruralistycznych takich, jak ul. Łaskowice i ul. Chocianowicka. Należy dodać, że zainicjowane w minionych latach we wskazanym w uwadze obszarze procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustaleniami obowiązującego Studium. Nowe struktury zabudowy stanowią ingerencję w otwarty krajobraz pól dawnych wsi, a ich ewentualne utrwalenie w planie miejscowym stoi w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Uwaga nr 69

- wpłynęła 28 maja 2021 r.,
- dotyczy działki nr 91/5, obręb G-38 przy ul. Chocianowickiej 64,
- w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowa działka znajduje się w terenach oznaczonych symbolami: 5.MN o przeznaczeniu podstawowym – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 1.ZN o przeznaczeniu podstawowym – teren zieleni naturalnej, 3.P/U o przeznaczeniu podstawowym – teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów wraz z usługami i 2.KDD o przeznaczeniu podstawowym – teren drogi publicznej (ulica klasy dojazdowej).

Pani [REDAKTOWANE] w swojej uwadze wnosi o wprowadzenie w planie zapisu, który gwarantowałby, że ulicą Chocianowicką nie będzie się odbywał ciężki transport do obiektów powstałych na terenach P/U.

W uzasadnieniu do swojej uwagi autorka wyraziła pogląd, że wcześniej MPU zapewniała, że w wyniku przekształcenia terenów z rolnych na P/U nie zostanie dopuszczona obsługa komunikacyjna dla działalności na tych terenach z ulicy Chocianowickiej. W obecnym projekcie Planu zastrzeżeń w tym zakresie nie ma. Natomiast przedstawiciel MPU w czasie dyskusji publicznej 29 kwietnia 2021r. wyjaśnił, że uregulowanie tej kwestii leży w kompetencji ZDiT. Zatem plan takiej gwarancji obecnie nie zawiera, a powinien.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Organizacja ruchu (jak na przykład wprowadzenie ruchu jednokierunkowego, zakazu wjazdu dla samochodów ciężarowych lub wskazanie miejsc lokalizacji przejść dla pieszych) nie podlega ustaleniom planów miejscowych, zgodnie z art.15 ust. 2 i 3 oraz art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. O organizacji ruchu drogowego stanowi właściwy zarządca drogi w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 470, 471, 1087 i 2338 oraz z 2021 r. poz. 54, 720 i 1005).

Uwaga nr 70

- wpłynęła 28 maja 2021 r.,
- dotyczy działki nr 91/5, obręb G-38 przy ul. Chocianowickiej 64,
- w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowa działka znajduje się w terenach oznaczonych symbolami: 5.MN o przeznaczeniu podstawowym – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 1.ZN o przeznaczeniu podstawowym – teren zieleni naturalnej, 3.P/U o przeznaczeniu podstawowym – teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów wraz z usługami i 2.KDD o przeznaczeniu podstawowym – teren drogi publicznej (ulica klasy dojazdowej).

Pani [REDAKTOWANE] w swojej uwadze wnosi o wyznaczenie w miejscu 2.KDD terenu o klasie KDL i wykonanie uzbrojenia terenu, które umożliwi wykorzystanie tej działki zgodnie z narzuconym przez Miasto przeznaczeniem. Autorka uwagi zaznacza, że przekształcenie z inicjatywy Miasta terenu użytkowanego dotychczas jako rolny na teren P/U dla południowej części działki 91/5 powoduje, że ta część działki pozostaje bez dostępu

do drogi publicznej wyposażonej w infrastrukturę, która umożliwi jej zabudowę, aby mogła być w przyszłości wykorzystywana zgodnie z ustalonym przez Miasto przeznaczeniem. Składająca uwagę stwierdza, że „wyjaśnienie pracownika MPU, iż ten teren musi być przeznaczony do sprzedaży i zagospodarowania całego obszaru stoi w sprzeczności z zasadą poszanowania prawa własności wynikającego z Konstytucji RP oraz ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym art. 1. Pozbawienie tej działki i działek sąsiednich dostępu do drogi publicznej i jednocześnie utworzenie dróg publicznych dla innych działek po ich zachodniej stronie stoi w sprzeczności z obowiązującymi zasadami konstytucyjnymi o równym traktowaniu.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Na fragmentach działki wskazanej w uwadze przeznaczonych w projekcie planu miejscowego pod zabudowę ustala się dostęp do dróg publicznych – od strony północnej do ul. Chocianowickiej, od strony południowej do nowo projektowanej drogi oznaczonej symbolem 2.KDD – ulica klasy dojazdowej. Ustalenia projektu planu dla terenów dróg publicznych w przeznaczeniu uzupełniającym zezwalają na realizację w ich granicach infrastruktury technicznej.

Droga oznaczona symbolem 2.KDD zgodnie z ustaleniami planu będzie służyła do obsługi nowych terenów inwestycyjnych bezpośrednio do niej przylegających, z tego względu stanowić będzie lokalny układ komunikacyjny i nie wymaga podwyższenia jej klasy do ulicy lokalnej.

Uwaga nr 71

- wpłynęła 28 maja 2021 r.,
- dotyczy działki nr 91/4, obręb G-38,
- w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowa działka znajduje się w terenie oznaczonym symbolem 1.R o przeznaczeniu podstawowym – tereny rolne.

Pani [REDAKTOWANE] w swojej uwadze wnosi o:

- 1) wprowadzenie na terenie oznaczonym jako R możliwości wznoszenia nowej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej;
- 2) przekształcenie obecnej asfaltowej drogi biegnącej od ul. Pabianickiej wzdłuż drogi krajowej Nr 14 (błędnie nazwanej w uwadze S8) po jej południowej stronie aż do działki 91/4 na drogę o kategorii KDL i wyposażenie jej w infrastrukturę umożliwiającą zabudowę działek jak wyżej.

W uzasadnieniu uwagi autorka informuje, że działka 91/4 została wyodrębniona z działki, której front znajdował się przy ul. Chocianowickiej 64 w wyniku wywłaszczenie gruntu pod budowę drogi krajowej Nr 14. Działka posiada dojazd asfaltową drogą od ul. Pabianickiej wzdłuż DK Nr 14 po jej południowej stronie. W przypadku gdy, tereny przy ul. Chocianowickiej przestaną być rolnymi i będą przeznaczone pod tereny oznaczone symbolem P/U, zlikwidowana zostanie działalność rolna ich właścicieli. Tym samym działki o niewielkiej powierzchni, które pozostaną po południowej stronie DK Nr 14 nie będzie można użytkować rolniczo. Składająca uwagę stwierdza, że użytkowanie rolnicze terenu będzie utrudnione ze względu na brak zabudowy gospodarskiej i mieszkaniowej na działce o powierzchni mniejszej niż hektar, oddalonej kilka kilometrów od domu i oddzielonej

trasami szybkiego ruchu. Zdaniem autorki uwagi cyt. „pozostawienie tego terenu jako R z zakazem nowej zabudowy i bez możliwości dojazdu drogą publiczną oznacza zgodę Miasta na powstanie nieużytków zarośniętych chwastami i samosiejkami i zaśmieconych podrzucenymi odpadami”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Pabianickiej, Chocianowickiej, Łaskowice i Nad Dobrząnką oraz południowej granicy miasta. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W obowiązującym Studium obszar wskazany w uwadze zlokalizowany jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Zgodnie z ustaleniami Studium w całości pozostawiono go w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Jednym z podstawowych celów projektu planu jest porządkowanie, utrzymanie i kontynuacja istniejącej struktury przestrzennej w postaci układu ulicowego o charakterze podmiejskim z możliwością jej uzupełnienia. Dlatego też projekt planu wskazuje tereny z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jedynie wzdłuż ulic, które stanowią element dawnych układów ruralistycznych takich, jak ul. Łaskowice i ul. Chocianowicka. Należy dodać, że zainicjowane w minionych latach we wskazanym w uwadze obszarze procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustaleniami obowiązującego Studium. Nowe struktury zabudowy stanowią ingerencję w otwarty krajobraz pól dawnych wsi, a ich ewentualne utrwalenie w planie miejscowym stoi w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Przekształcenie istniejącej asfaltowej drogi biegnącej od ul. Pabianickiej wzdłuż drogi krajowej Nr 14 (która została włączona w projekcie planu do terenu drogi publicznej oznaczonego symbolem 1.KDGP – ulica główna ruchu przyspieszonego) do działki o nr ewid. 91/4 na drogę o kategorii KDL jest bezzasadne z uwagi na fakt, iż nieruchomości zlokalizowane wzdłuż tej istniejącej drogi (w tym działka wymieniona w uwadze) nie zostały przeznaczone w projekcie planu pod tereny budowlane i z tego względu nie wymagają zapewnienia dostępu do drogi publicznej. Dodatkowo wskazuje się, że ustalenia projektu planu dla terenów dróg publicznych w przeznaczeniu uzupełniającym zezwalają na realizację w ich granicach infrastruktury technicznej.

Uwaga nr 72

- wpłynęła 28 maja 2021 r.,
- dotyczy terenów oznaczonych symbolami: 1.ZN/RW, 2.ZN/RW i 3.ZN/RW, działki o nr ewid. 55/5, obręb G-34,
- w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowa działka znajduje się w terenach oznaczonych symbolami: 2.MN o przeznaczeniu podstawowym – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 1.KDD o przeznaczeniu podstawowym – teren drogi publicznej (ulica klasy dojazdowej), 3.KDL o przeznaczeniu

podstawowym – teren drogi publicznej (ulica klasy lokalnej) oraz 1.P/U o przeznaczeniu zabudowa produkcyjna, składów i magazynów wraz z usługami.

Pan [REDACTED] w swojej uwadze sprzeciwia się utworzeniu na nieruchomości, której jest właścicielem obszaru o przeznaczeniu na zieleń naturalną i rekreację. Z uwagi na powstającą w okolicy zabudowę przemysłową i związany z tym hałas, oraz zanieczyszczenia ze strony „S14”, autor uwagi jest zdania, że przedstawiona w projekcie planu funkcja, nie byłaby właściwa dla tej okolicy. Dla właścicieli gruntów wprowadzony teren zielony wykluczający jakąkolwiek zabudowę, uniemożliwia sprzedaż nieruchomości na podstawie podpisanych z inwestorem umów. Autor uwagi nie zgadza się na wprowadzenie przeznaczenia ZN/RW, a przez to obniżenie wartości gruntów i postuluje o wprowadzenie funkcji przemysłowej.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Wyłożony do publicznego wglądu projekt planu nie przewiduje utworzenia na ww. działce terenu o przeznaczeniu pod zieleń naturalną i rekreację (oznaczone w projekcie planu symbolem ZN/RW). Większość wspomnianej nieruchomości przeznaczona jest pod projektowane drogi publiczne, a jej północna część pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz w niewielkiej części pod funkcję związaną z rozwojem aktywności gospodarczej.

Uwaga nr 74 – Pan [REDACTED]

Uwaga nr 75 – Pan [REDACTED]

Uwaga nr 76 – Pani [REDACTED]

- wpłynęły 31 maja 2021 r. (data stempli pocztowych 27 maja 2021 r.),
- dotyczą działek o nr: 176/5, 175/10, 173/3, 175/6, 173/1, obręb G-36,
- w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowe działki znajdują się w terenach oznaczonych symbolami: 2.P/U o przeznaczeniu podstawowym – tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów wraz z usługami, 4.KDL i 5.KDL o przeznaczeniu podstawowym – teren drogi publicznej (ulica klasy lokalnej) oraz 1.KDGP – teren drogi publicznej (ulica klasy głównej ruchu przyspieszonego).

Składający uwagi odnoszą się do rysunku projektu planu, na którym znajduje się projekt ronda zlokalizowanego na przedmiotowych działkach. Droga z której zaplanowano zjazd na rondo jest drogą klasy GP. Autorzy uwag cytują Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, w którym w § 9 określone są minimalne wartości pomiędzy skrzyżowaniami i węzłami. Składający uwagi informują, że odległość planowanego skrzyżowania od najbliższego skrzyżowania (przy rondzie Henryka Pietrzaka) wynosi poniżej 450 m. Ponadto obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi nie zawierało planów budowy takiej infrastruktury drogowej. Na podstawie art. 28. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym autorzy uwagi wnoszą o stwierdzenie istotnego naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego.

Uwagi o numerach od 74 do 76 posiadają taką samą treść i zostały rozpatrzone wspólnie.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie:

Zaprezentowany podczas wyłożenia do publicznego wglądu projekt planu miejscowego rezerwuje jedynie teren pod możliwość realizacji w przyszłości korytarza drogowego. Przedstawiony w projekcie układ jezdni i skrzyżowanie w formie ronda są wyłącznie elementem informacyjnym rysunku projektu planu i nie będą stanowić treści prawnej dokumentu planu. Jest to tylko jeden z przykładów możliwości zagospodarowania terenów dróg. Ponadto zaprojektowany w Studium system drogowy przedstawia wyłącznie ulice zaklasyfikowane do klasy zbiorczej. Ulice niższych klas w tym lokalne nie zostały przedstawione w Studium i wyznaczane są dopiero w projekcie planu miejscowego.

Uwaga nr 83

- wpłynęła 31 maja 2021 r. (data stempla pocztowego 27 maja 2021 r.),
- dotyczy działki nr 36/9, obręb G-35 przy ul. Chocianowickiej 136A,
- w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowa działka znajduje się w terenie oznaczonym symbolem 1.R o przeznaczeniu podstawowym – tereny rolne.

Pani [REDAKTOWANE] w swojej uwadze informuje, że działka której jest właścicielem znajduje się na terenie, którego podstawowe przeznaczenie w projekcie planu miejscowego ustalono na teren rolny. Działka o powierzchni niespełna 1.800 m² nie stanowi jednak nieruchomości, która może być efektywnie wykorzystywana do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej, zwierzęcej czy produkcji ogrodniczej, sadowniczej. Ustalenie przeznaczenia na teren rolny w żaden sposób nie zapewnia właściwego zagospodarowania ziemi rolnej, bezpieczeństwa żywnościowego, prowadzenie zrównoważonego rolnictwa ani ochrony środowiska, jest natomiast skutecznym sposobem na pozbawienie terenu możliwości zabudowy. Położenie nieruchomości w granicach miasta – południowa granica działki pokrywa się z południową granicą miasta, od północy działka graniczy z drogą krajową Nr 14 (w uwadze nazwaną drogą ekspresową S14) – sprawia, że przy wzięciu interesu publicznego i interesów prywatnych należałoby wziąć pod uwagę objęcie działki oznaczeniem terenu o podstawowym przeznaczeniu na teren zabudowy mieszkaniowej bądź zabudowy produkcyjnej lub usługowej, tym bardziej że intensywnie zabudowywane są tereny sąsiadujące bezpośrednio, leżące w granicach gminy Ksawerów.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Pabianickiej, Chocianowickiej, Łaskowice i Nad Dobrząnką oraz południowej granicy

miasta. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W obowiązującym Studium obszar wskazany w uwadze zlokalizowany jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Zgodnie z ustaleniami Studium w całości pozostawiono go w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Jednym z podstawowych celów projektu planu jest porządkowanie, utrzymanie i kontynuacja istniejącej struktury przestrzennej w postaci układu ulicowego o charakterze podmiejskim z możliwością jej uzupełnienia. Dlatego też projekt planu wskazuje tereny z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jedynie wzdłuż ulic, które stanowią element dawnych układów ruralistycznych takich, jak ul. Łaskowice i ul. Chocianowicka. Należy dodać, że zainicjowane w minionych latach we wskazanym w uwadze obszarze procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustaleniami obowiązującego Studium. Nowe struktury zabudowy stanowią ingerencję w otwarty krajobraz pól dawnych wsi, a ich ewentualne utrwalenie w planie miejscowym stoi w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Ponadto ustalając przeznaczenie terenów w projekcie planu, a także określając sposób ich zagospodarowania ustosunkowano się również do wniosków zgłoszonych przez zainteresowane osoby oraz instytucje opiniujące i uzgadniające projekt dokumentu. Rozpatrzenie wniosków nastąpiło w formie zarządzenia Prezydenta Miasta Łodzi Nr 3509/VIII/20 z dnia 16 marca 2020 r. Zarówno w projekcie planu jak i w rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia wniosków uwzględniono wskazanie kierunków rozwoju znacznej części obszaru niezabudowanego jako zwartych terenów inwestycyjnych z zabudową produkcyjną, magazynową, składową wraz z usługami, w stopniu nienaruszającym ustaleń Studium.

Uwaga nr 92

- wpłynęła 2 czerwca 2021 r. (data stempla pocztowego 28 maja 2021 r.),
- dotyczy działki nr 41/4, obręb G-34,
- w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowa działka znajduje się w terenach oznaczonych symbolami: 2.MN o przeznaczeniu podstawowym – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 1.P/U o przeznaczeniu podstawowym – tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów wraz z usługami.

Panie [REDAKTOWANE] **i** [REDAKTOWANE] w swojej uwadze sprzeciwiają się utworzeniu na nieruchomości, których są właścicielami obszaru o przeznaczeniu na zielen naturalną i rekreację. Z uwagi na powstającą w okolicy zabudowę przemysłową i związany z tym hałas, oraz zanieczyszczenia ze strony „S14”, autorki uwagi są zdania, że przedstawiona w projekcie planu funkcja, nie byłaby właściwa dla tej okolicy. Dla właścicieli gruntów wprowadzony teren zielony wykluczający jakkolwiek zabudowę, uniemożliwia sprzedaż nieruchomości na podstawie podpisanych z inwestorem umów. Autorki uwagi nie zgadzają się na wprowadzenie przeznaczenia ZN/RW, a przez to obniżenie wartości gruntów i postulują o wprowadzenie funkcji przemysłowej.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Wyłożony do publicznego wglądu projekt planu nie przewiduje utworzenia na ww. działce terenu o przeznaczeniu pod zielen naturalną i rekreację (oznaczone w projekcie planu symbolem ZN/RW). Wspomniana działka została zaliczona do terenów gdzie możliwa będzie realizacja zabudowy. Większość wspomnianej nieruchomości przeznaczona jest pod teren związany z rozwojem aktywności gospodarczej (oznaczony symbolem 1.P/U), a jej północna część pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Uwaga nr 93 – Pan [REDACTED]

Uwaga nr 94 – Pan [REDACTED]

Uwaga nr 95 – Pani [REDACTED]

- wpłynęły 2 czerwca 2021 r. (data stempla pocztowego 28 maja 2021 r.),
- dotyczą działek o nr ewid.: 175/2, 175/3, 175/4, 176/4, 175/1, 173/2 i 92/4 obręb G-36,
- w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowe działki znajdują się w terenie oznaczonym symbolem 1.R o przeznaczeniu podstawowym – tereny rolne.

Składający uwagi wnioskują o zmianę przyjętego w planie miejscowym przeznaczenia działek 1.R (rolne z zakazem realizowania nowej zabudowy) oraz ustanowienia w tym rejonie i dla tych działek oraz działek ościennych podstawowego przeznaczenia mieszkaniowego jednorodzinnego.

Swoją prośbę autorzy uwag uzasadniają faktem iż działki których są właścicielami nie są użytkowane rolniczo, a ich powierzchnia i lokalizacja nie pozwala na prowadzenie w ich obrębie opłacalnej produkcji rolniczej. Wszystkie wymienione w uwadze nieruchomości posiadają powierzchnię poniżej 1 ha, co wg ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym nie pozwala ich nawet uważać za gospodarstwo rolne.

Ponadto, autorzy uwag po analizie położenia działek (pomiędzy terenem chronionej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od zachodu, a terenami A.18 strefy ochrony archeologicznej przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu nakazuje się prowadzenie nadzoru archeologicznego prowadzenie jakiegokolwiek działalności wiązałoby się z dużym ryzykiem i koniecznością uzgadniania prac z urzędem do spraw archeologii) w sposób naturalny predysponuje do zakwalifikowania ich oraz działek najbliższych (nr ewid. 176/4 (w całości), działek 92/4 wzdłuż pierzei ulicy 6.KDL), 175/1, 173/2 obręb G-36) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną co stanowiłoby naturalną kontynuację obszaru chronionej zabudowy jednorodzinnej. Według autorów uwag taka zabudowa uzupełniłaby pierzeję ulicy 6.KDL (ul. Mały Skręt) i pozwoliła nawiązać do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w dużej mierze w planie miejscowym gminy Ksawerów, na południe od wyznaczonej w planie drogi 6.KDL (ul. Mały Skręt).

Autorzy uwag zaznaczają, że teren jest bardzo dobrze skomunikowany. Ulica Mały Skręt oraz inne arterie na granicy Łodzi i Ksawerowa, posiadają utwardzoną asfaltową nawierzchnię wraz z chodnikami pieszymi. Dostępne są wzdłuż nich wszelkie możliwe media (sieć energetyczna, sieć gazowa, sieć wod.-kan. oraz infrastruktura internetowo-telewizyjna i oświetlenie), które zostały doprowadzone w pobliżu tych terenów by umożliwić lokalizację tam nowej zabudowy o profilu mieszkalnym jednorodzinnym. Nieruchomości położone w granicach administracyjnych miasta Łodzi (w tym także działki których dotyczy uwaga) korzystają z wymienionej infrastruktury pomimo, że część mediów należy do gminy Ksawerów (sieć wodna i kanalizacyjna). Zakład Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. w Łodzi

wyduje zaświadczenia o braku sprzeciwów do przyłączenia nieruchomości położonych na terenie miasta Łodzi do sieci administrowanych przez jednostkę wod.-kan. w Ksawerowie. Zakład energetyczny oraz zakład gazowniczy realizują przyłączenia nieruchomości do swojej infrastruktury bez względu na to czy przyłącza przechodzą poprzez granicę administracyjną Łodzi i Ksawerowa.

Za wnioskowaną przez składających uwagi zmianą przemawia także fakt, że na działkę nr ewid. 176/2 (błędnie podany nr działki ewid.) została już wydana prawomocna decyzja o warunkach zabudowy nr DAR-UA-X.268.2019 z dnia 19.02.2019 r. pozwalająca na wybudowanie na jej terenie zespołu wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Autorzy uwag wnioskują o ustanowienie na terenie przedmiotowych działek oraz działek ościennych podstawowego przeznaczenia mieszkaniowego jednorodzinnego z następującymi ustaleniami (zachowującymi lokalny ład przestrzenny):

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy 60% działki,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 30% powierzchni działki,
- c) maksymalna wysokość zabudowań 10,0 m

i stanowczo sprzeciwiają się ustanawianiu na tym terenie przeznaczenia 1.R (tereny rolnicze z zakazem nowej zabudowy) na którym prowadzenie opłacalnej działalności rolniczej nie jest możliwe.

Uwagi o numerach od 93 do 95 posiadają taką samą treść i zostały rozpatrzone wspólnie.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie:

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Pabianickiej, Chocianowickiej, Łaskowice i Nad Dobrzynką oraz południowej granicy miasta. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W obowiązującym Studium obszar wskazany w uwadze zlokalizowany jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Zgodnie z ustaleniami Studium w całości pozostawiono go w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Jednym z podstawowych celów projektu planu jest porządkowanie, utrzymanie i kontynuacja istniejącej struktury przestrzennej w postaci układu ulicowego o charakterze podmiejskim z możliwością jej uzupełnienia. Dlatego też projekt planu wskazuje tereny z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jedynie wzdłuż ulic, które stanowią element dawnych układów ruralistycznych takich, jak ul. Łaskowice i ul. Chocianowicka. Należy dodać, że zainicjowane w minionych latach we wskazanym w uwadze obszarze procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustaleniami obowiązującego Studium. Nowe struktury zabudowy stanowią ingerencję w otwarty krajobraz pól dawnych wsi, a ich ewentualne utrwalenie w planie miejscowym stoi w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Decyzje o warunkach zabudowy wydawane są na podstawie innych przepisów niż plan miejscowy i muszą uwzględniać inne uwarunkowania, dlatego ustalenia zawarte w tych dwóch dokumentach mogą się różnić. Pozwolenia na budowę uzyskane na podstawie decyzji o warunkach zabudowy pozostają w mocy po wejściu w życie planu miejscowego – zgodnie z art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

wz. PREZYDENTA MIASTA



Adam PUSTELNIK
Pierwszy Wiceprezydent Miasta