

ZARZĄDZENIE Nr 584 /VIII/19
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 18 lutego 2019 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej część osiedla Bałuty Zachodnie w rejonie rzek Zimnej Wody i Aniolówki.

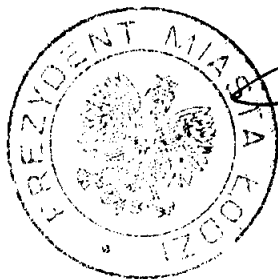
Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432 i 2500) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60) w wykonaniu uchwały Nr V/88/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 stycznia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej część osiedla Bałuty Zachodnie w rejonie rzek Zimnej Wody i Aniolówki

zarządzam, co następuje:

§ 1. Rozpatruję uwagi złożone do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej część osiedla Bałuty Zachodnie w rejonie rzek Zimnej Wody i Aniolówki, zgodnie z rozstrzygnięciem, stanowiącym załącznik do niniejszego zarządzenia.

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

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.



PREZYDENT MIASTA

Hanna Zdanowska
Hanna ZDANOWSKA

Załącznik
do zarządzenia Nr 581/VIII/19
Prezydenta Miasta Łodzi
z dnia 18 lutego 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej część osiedla Bałuty Zachodnie w rejonie rzek Zimnej Wody i Aniołówki.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej część osiedla Bałuty Zachodnie w rejonie rzek Zimnej Wody i Aniołówki został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od **11 grudnia 2018 r. do 14 stycznia 2019 r.** W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 28 stycznia 2019 r. wpłynęło 27 uwag.

Uwaga nr 1

- wpłynęła 27 grudnia 2018 r.
- dotyczy działek o nr ewid. nr 32/1 i 29/3 w obrębie B-56,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu część działek została przeznaczona na teren rolny (18R) i część na teren drogi publicznej (2KDL).

[REDAKOWANA] w uwadze:

wnioskuje o możliwość rozbudowy budynku mieszkalnego i budynku gospodarczego na działce o nr ewid. 32/1 oraz o możliwość budowy budynku gospodarczego, garażu związanego z rolnictwem na działce o nr ewidencyjnym 29/3.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnąć.

Wyjaśnienie:

Wymieniona w treści uwagi działka o nr ewid. 32/1 stanowi użytek rolno-budowlany, a działka o nr ewid. 29/3 użytek rolny. Działki te są położone w bezpośrednim styku z korytarzem przyszłej uciążliwej arterii komunikacyjnej - drogi ekspresowej S-14. Położenie działek w strefie oddziaływania drogi ekspresowej stanowi istotną barierę dla rozwoju funkcji mieszkaniowych w tym rejonie. Na działce o nr ewid. 32/1 znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny i budynek gospodarczy, na działce o nr ewid. 29/3 zabudowa nie występuje. Znaczną część działek zajmują użytki rolne. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi działki zlokalizowane są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Dopuszczenie zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostało w Studium ograniczone do utrzymania istniejącej zabudowy związanej z produkcją rolną oraz istniejącej zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i w granicach istniejącego zainwestowania, które to elementy zagospodarowania występują na działce o nr ewid. 32/1. Ponieważ 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, działki wskazane w treści uwagi znalazły się w obrębie terenów rolnych, oznaczonych symbolem 18R.

Po wnikliwym przeanalizowaniu treści złożonej uwagi oraz występujących uwarunkowań lokalizacyjnych stwierdzić należy, że możliwa jest, na warunkach określonych w § 22 projektu planu, rozbudowa położonego na działce nr 32/1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego, natomiast funkcja gospodarczo-garażowa związana z rolnictwem może być

realizowana w formie rozbudowy istniejącego budynku gospodarczego, w ramach uzupełnienia istniejącej zagrody. Projekt planu nie uzależnia kształtu zagrody od granic działki ewidencyjnej gruntu, lecz od faktycznego jej występowania. Celem ww. regulacji było stworzenie warunków dla prawidłowego funkcjonowania istniejących na terenach rolnych gospodarstw, co pozostaje w zgodności z zapisami Studium, nie zaś wyznaczanie nowych terenów budowlanych, co z ustaleniami studium byłoby niezgodne.

Uwaga nr 2

- wpłynęła 7 stycznia 2019 r.,
- dotyczy działki o nr ewid. nr 23/2 w obrębie B-56,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, część działki została przeznaczona na teren rolny (19R) i część na teren drogi publicznej (2KDL).

██████████ w uwadze:

wnosi o włączenie działki o nr ewid. 23/2 lub jej części do terenu 15MN przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową.

Treść uwagi wnioskodawca uzasadnia w następujący sposób cyt:

„Działkę nabyłem w latach 90-tych z przeznaczeniem pod budowę domu jednorodzinnego, pozwalają na to wówczas obowiązujące przepisy.

W projektowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego moja działka ma się znajdować na terenie rolnym, gdzie nie jest planowana nowa zabudowa mieszkaniowa. Koliduje to z moimi planami, ponieważ zamierzam na tej działce w najbliższym czasie wybudować dom. Wystąpiłem o warunki zabudowy.

Moja działka od strony północnej bezpośrednio graniczy z jednostką urbanistyczną 15MN - przeznaczoną pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Działka posiada wjazd z ul. Zimna Woda, która jest główny ciągiem komunikacyjnym, co powinno kwalifikować moją działkę pod zabudowę mieszkaniową. Chcę korzystać z infrastruktury technicznej, którą już dziś oferuje miasto - sieć wodociągowa. Nadmieniam, że zarówno wielkość działki (2500 m²) jak i rodzaj występującej tam gleby (V klasa - gleby mało żyzne, słabo urodzajne, ubogie w substancje organiczne) nie pozwalają na efektywne wykorzystanie tego terenu w celach rolniczych. Przy braku możliwości zabudowy teren ten straci dużo na wartości.

Wnoszę, więc o przyłączenie mojej działki lub jej części do terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową - do jednostki urbanistycznej 15MN. Umożliwi mi to wybudowanie domu na mojej działce. Akceptuję utrudnienia, jakie mogą wyniknąć z faktu planowanej w pobliżu drogi ekspresowej S14.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią m.in. podstawę do określenia kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Rozstrzygnięcia o kierunkach rozwoju przestrzennego gminy, 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.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem do zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym.

W Studium dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 28 marca 2018 r., zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej część osiedla Bałuty Zachodnie w rejonie rzek Zimnej Wody i Aniołówki. W obrębie obszaru objętego projektem planu znajdują się zarówno tereny budowlane, obejmujące głównie wykształcone struktury osiedlowe oraz uzupełnienia luk w istniejącej zabudowie, jak i tereny obecnie niezabudowane i nie wskazane do zmiany ich dotychczasowej funkcji.

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, potrzeby efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni,
- bilans istniejących terenów budowlanych i możliwości uzupełniania istniejących struktur, wykazujący w granicach obszaru objętego projektem planu rezerwy budowlane na poziomie blisko 60%,
- realizację priorytetowych zadań publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, do których należy droga ekspresowa S-14 stanowiąca istotną barierę rozwojową dla funkcji chronionych, w szczególności dla zabudowy mieszkaniowej,
- 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 rzek Zimna Woda i Aniołówka oraz występowanie systemów melioracyjnych wykluczających lokalizację zabudowy,
- występowanie większych skupisk leśnych tworzących wraz z arealami łąk i pól system przyrodniczy o znacznych walorach krajobrazowych.

Wymieniona w treści uwagi działka o nr ewid. 23/2 stanowi użytek rolny. Działka ta jest położona w bezpośrednim sąsiedztwie wyznaczonego korytarza przyszłej uciążliwej arterii komunikacyjnej - drogi ekspresowej S-14, poza istniejącymi, wykształconymi strukturami osiedlowymi w mieście i jest niezabudowana. Działka ta pełni funkcję naturalnego bufora przestrzennego pomiędzy funkcjami wzajemnie kolizyjnymi – komunikacyjną i mieszkaniową. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi działka zlokalizowana są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Dopuszczenie zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostało w Studium ograniczone do utrzymania istniejącej zabudowy związanej z produkcją rolną oraz istniejącej zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i w granicach istniejącego zainwestowania, które to elementy nie występują na działce o nr ewid. 23/2. Obowiązujące Studium dopuszcza uściślenie wyznaczonych granic jednostek funkcjonalno-przestrzennych jedynie w sytuacji, gdy istnieją indywidualne przesłanki projektowe potwierdzające zasadność dopełnienia istniejących struktur kompozycyjno-przestrzennych.

Po wnikliwym przeanalizowaniu treści złożonej uwagi oraz występujących uwarunkowań lokalizacyjnych, nie znaleziono uzasadnienia do wyznaczenia terenów

budowlanych na działce o nr ewid.23/2, co potwierdziła dokonana ocena stanu faktycznego oraz sprzeczność z zapisami Studium.

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 działki wymienione w treści uwagi, ale również inne działki położone w bezpośrednim sąsiedztwie terenów komunikacyjnych i w rejonie narażonym na niekorzystne oddziaływanie komunikacji oraz posiadające te same uwarunkowania przyrodnicze, środowiskowe i przestrzenne zostały w projekcie planu utrzymane w dotychczasowym użytkowaniu, tj. jako tereny rolnicze.

Uwaga nr 3

- wpłynęła 7 stycznia 2019 r.,
- dotyczy działki o nr ewid. nr 31/3 w obrębie B-56,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, część działki została przeznaczona na teren rolny (18R) i część na teren drogi publicznej (2KDL).

[REDACTED] w uwadze:

wnosi o włączenie działki o nr ewid. 31/3 do terenu 14MN przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową.

Treść uwagi wnioskodawca uzasadnia w następujący sposób cyt:

„Działkę nabyłem w latach 90-tych z przeznaczeniem pod budowę domu jednorodzinnego, pozwalają na to obowiązujące wówczas przepisy. Działka posiada służebność gruntową o szerokości 6 m, która przebiega przez działkę 27/2 od strony północnej. Umożliwia to swobodny dojazd do ul. Zimna Woda. Moja działka w projektowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego znajduje się w obrębie jednostki urbanistycznej 18R, jako teren rolny z brakiem możliwości budowy domu. Z faktem tym nie mogę się zgodzić ponieważ na tej działce moja córka planuje budowę domu, chciałaby również korzystać z istniejącej tam infrastruktury technicznej - sieć wodociągowa.

Nadmieniam, iż obszar 18R graniczy z terenem zabudowanym i przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w projektowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego o oznaczeniach 12MN i 14MN.

Na obszarze jednostki urbanistycznej 18R znajdują się działki już dzisiaj w większości zabudowane, przylegające bezpośrednio do ul. Zimna Woda, która jest głównym ciągiem komunikacyjnym, ma charakter drogi lokalnej, przy którym powinna być możliwość budowy nowych domów jednorodzinnych. Tak, jak jest to w przypadku ul. Kąkolowej, wzdłuż której jest planowana jednostka urbanistyczna (15MN) o szer. ok. 50 - 60 m, która od strony wschodniej przylega do planowanej drogi S 14.

Nadmieniam, że zarówno wielkość działki (2000 m²) jak i rodzaj występującej tam gleby (V klasa - gleby mało żyzne, słabo urodzajne, ubogie w substancje organiczne) nie pozwalają na efektywne wykorzystanie tego terenu w celach rolniczych. Przy braku możliwości zabudowy teren ten straci dużo na wartości.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

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

rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią m.in. podstawę do określenia kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Rozstrzygnięcia o kierunkach rozwoju przestrzennego gminy, 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.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem do zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym.

W Studium dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 28 marca 2018 r., zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej część osiedla Bałuty Zachodnie w rejonie rzek Zimnej Wody i Aniołówki. W obrębie obszaru objętego projektem planu znajdują się zarówno tereny budowlane, obejmujące głównie wykształcone struktury osiedlowe oraz uzupełnienia luk w istniejącej zabudowie, jak i tereny obecnie niezabudowane i nie wskazane do zmiany ich dotychczasowej funkcji.

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, potrzeby efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni,
- bilans istniejących terenów budowlanych i możliwości uzupełniania istniejących struktur, wykazujący w granicach obszaru objętego projektem planu rezerwy budowlane na poziomie blisko 60%,
- realizację priorytetowych zadań publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, do których należy droga ekspresowa S-14 stanowiąca istotną barierę rozwojową dla funkcji chronionych, w szczególności dla zabudowy mieszkaniowej,
- 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 rzek Zimna Woda i Aniołówka oraz występowanie systemów melioracyjnych wykluczających lokalizację zabudowy,
- występowanie większych skupisk leśnych tworzących wraz z arealami łąk i pól system przyrodniczy o znacznych walorach krajobrazowych

Wymieniona w treści uwagi działka o nr ewid. 31/3 stanowi użytek rolny. Działka ta jest położona w bliskim sąsiedztwie wyznaczonego korytarza przyszłej uciążliwej arterii komunikacyjnej - drogi ekspresowej S-14, poza istniejącymi, wykształconymi strukturami osiedlowymi w mieście i jest niezabudowana. Działka ta pełni funkcję naturalnego bufora przestrzennego pomiędzy funkcjami wzajemnie kolizyjnymi – komunikacyjną i mieszkaniową. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi działka zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne

przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Dopuszczenie zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostało w Studium ograniczone do utrzymania istniejącej zabudowy związanej z produkcją rolną oraz istniejącej zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i w granicach istniejącego zainwestowania, które to elementy nie występują na działce o nr ewid. 31/3. Obowiązujące Studium dopuszcza uściślenie wyznaczonych granic jednostek funkcjonalno- przestrzennych jedynie w sytuacji, gdy istnieją indywidualne przesłanki projektowe potwierdzające zasadność dopełnienia istniejących struktur kompozycyjno-przestrzennych.

Po wnikliwym przeanalizowaniu treści złożonej uwagi oraz występujących uwarunkowań lokalizacyjnych, nie znaleziono uzasadnienia do wyznaczenia terenów budowlanych na działce o nr ewid. 31/3, co potwierdziła dokonana ocena stanu faktycznego oraz sprzeczność z zapisami Studium.

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 działki wymienione w treści uwagi, ale również inne działki położone w bezpośrednim sąsiedztwie terenów komunikacyjnych i w rejonie narażonym na niekorzystne oddziaływanie komunikacji oraz posiadające te same uwarunkowania przyrodnicze, środowiskowe i przestrzenne zostały w projekcie planu utrzymane w dotychczasowym użytkowaniu, tj. jako tereny rolnicze.

Uwaga nr 4

- wpłynęła 10 stycznia 2019 r.,
- dotyczy działki o nr ewid. nr 98/5 w obrębie B-56,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, część działki została przeznaczona na teren rolny (7R), część na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (16MN) i część na tereny dróg publicznych (2KDL i 4 KDL).

[REDAKOWANE] w uwadze:

wnosi o wprowadzenie terenu 16MN na części działki 98/5 zgodnie z załączonym do uwagi rysunkiem.

Treść uwagi wnioskodawca uzasadnia w następujący sposób cyt:

„...chciałbym podzielić swoją działkę tak, aby jej fragment (o którego poszerzenie wnoszę we wniosku) móc przekazać swoim dzieciom, aby mogły się tam pobudować. Bez powyższej zmiany jest to niemożliwe. W mojej opinii zmiana ta nie wpływa na cały obraz planu zagospodarowania przestrzennego – wręcz jest kosmetyczną, a dla mnie jest niesamowicie ważna.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnąć.

Wyjaśnienie:

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią między innymi podstawę do określenia kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod

zabudowy. Rozstrzygnięcia o kierunkach rozwoju przestrzennego gminy, 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.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem do zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym.

W Studium dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 28 marca 2018 r., zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej część osiedla Bałuty Zachodnie w rejonie rzek Zimnej Wody i Aniołówki. W obrębie obszaru objętego projektem planu znajdują się zarówno tereny budowlane, obejmujące głównie wykształcone struktury osiedlowe oraz uzupełnienia luk w istniejącej zabudowie, jak i tereny obecnie niezabudowane i nie wskazane do zmiany ich dotychczasowej funkcji.

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, potrzeby efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni,
- bilans istniejących terenów budowlanych i możliwości uzupełniania istniejących struktur, wykazujący w granicach obszaru objętego projektem planu rezerwy budowlane na poziomie blisko 60%,
- 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 rzek Zimna Woda i Aniołówka oraz występowanie systemów melioracyjnych wykluczających lokalizację zabudowy,
- występowanie większych skupisk leśnych tworzących wraz z arealami łąk i pól system przyrodniczy o znacznych walorach krajobrazowych.

Wymieniona w treści uwagi działka o nr ewid. 98/5 stanowi użytek rolno-budowlany. Część działki przylegająca do ulicy Kąkolowej zabudowana jest budynkiem mieszkaniowym jednorodzinnym oraz budynkami gospodarczymi, położonymi w ciągu istniejącej zabudowy przyulicznej jednorodzinnej i zagrodowej. Pozostała część działki to grunty użytkowane rolniczo. Działka położona jest w sąsiedztwie ujścia rzeki Aniołówki do rzeki Zimna Woda. W projekcie planu część działki nr 98/5, od strony ulicy Kąkolowej przeznaczona została w pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oznaczoną na rysunku projektu planu symbolem 16MN, pozostała część pod tereny rolne oznaczone na rysunku projektu planu symbolem 7R. Grunty, które według projektu planu położone są w obrębie terenu 7R, pełnią funkcję istotną dla środowiska, jako element systemu ekologicznego o znaczeniu ogólnomiejskim. W obowiązującym Studium są one zlokalizowane w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Dopuszczenie zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostało w Studium ograniczone do utrzymania istniejącej zabudowy związanej z produkcją rolną oraz istniejącej zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w granicach istniejącego zainwestowania.

Ponieważ plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium, wyznaczone w projekcie planu granice pomiędzy terenami budowlanymi i terenami rolnymi winny odpowiadać zasięgowi jednostek funkcjonalno-przestrzennych określonych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Doprecyzowanie wyznaczonych w Studium granic wyżej wymienionych jednostek w projekcie planu miejscowego winno wynikać wyłącznie z dopełnienia istniejących struktur kompozycyjno-przestrzennych, w granicach uzasadnionych istniejącym zainwestowaniem.

Po wnikliwym przeanalizowaniu treści złożonej uwagi oraz występujących uwarunkowań lokalizacyjnych, nie znaleziono podstaw do wyznaczenia dodatkowych terenów budowlanych na części działki 98/5 wskazanej w uwadze, ani zmiany ustalonych w projekcie planu wskaźników i parametrów dotyczących kształtowania zabudowy.

Należy zauważyć, że wyznaczony w projekcie planu wzdłuż ulicy Kąkolowej teren oznaczony symbolem 16MN pod zabudowę mieszkaniową posiada znaczne rezerwy budowlane wynoszące około 60%, w ramach których winna uzupełniać się zabudowa w pierwszej kolejności. Granica pomiędzy terenami budowlanymi i terenami rolnymi została wyznaczona w projekcie planu w zgodzie z ustaleniami Studium, w którym tereny rolne położone wzdłuż rzek Zimnej Wody i Aniołówki, o dużym potencjale przyrodniczo-krajobrazowym oraz pełniące rolę korytarza ekologicznego istotną w procesie przewietrzania miasta, uznane zostały za niewskazane do zabudowy.

Określone w projekcie planu parametry zabudowy dotyczące wysokości obiektów budowlanych i formy dachów oraz wskaźniki dotyczące intensywności, powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej zostały określone w oparciu o analizę stanu faktycznego, w tym dominującego charakteru zabudowy istniejącej na terenie osiedla, gdzie zabudowa zagrodowa miesza się z zabudową jednorodzinną i której uzupełnienia winny stanowić harmonijnie dopełnienie.

Uwaga nr 5

- wpłynęła 10 stycznia 2019 r.,
- dotyczy działki o nr ewid. nr 167/7 w obrębie B-56,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka została przeznaczona na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (3MN).

[REDAKTOWANA] w uwadze:

wnosi o zmianę ustalonych w projekcie planu parametrów kształtowania zabudowy w obrębie terenu 3MN:

- zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 9 m,
- zmianę kąta nachylenia połaci dachowych: od 25⁰ do 40⁰.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględniać.

Wyjaśnienie:

Wymieniona w treści uwagi działka o nr ewid. 167/7 stanowi użytek budowlany, który w projekcie planu przeznaczony został pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku projektu planu symbolem 3MN. Na wyżej wymienionej działce znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny o charakterze rezydencjonalnym. W obrębie terenu 3MN zlokalizowane są cztery budynki jednorodzinne o różniących się między sobą kątach nachylenia połaci dachowych, różnych powierzchniach zabudowy i wysokościach. Celem planu miejscowego jest kształtowanie nowej zabudowy w sposób zapewniający zachowanie ładu przestrzennego między innymi poprzez wprowadzenie wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy sprzyjających realizacji tego celu. Z tego powodu w projekcie planu przyjęto parametry i wskaźniki w oparciu o dominującą na terenie osiedla typologię istniejącej zabudowy.

Po wnikliwym przeanalizowaniu treści złożonej uwagi oraz występujących uwarunkowań lokalizacyjnych, nie znaleziono uzasadnienia do zmiany przyjętych w projekcie planu parametrów kształtowania zabudowy.

Należy w tym miejscu podkreślić, że dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań dotyczących między innymi parametrów i wskaźników określonych dla nowej zabudowy, zostały w § 5 pkt 3 projektu planu zawarte stosowne uregulowania w zakresie adaptacji tej zabudowy i dopuszczonych działań budowlanych uwzględniających ten fakt.

Uwaga nr 6

- wpłynęła 16 stycznia 2019 r.,
- dotyczy działki o nr ewid. nr 178 w obrębie B-56 (obecnie działki o nr ewid. 178/1, 178/2, 178/3, 178/4, 178/5, 178/6, 178/7).
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działki o nr ewid. 178/1, 178/2, 178/3, 178/5, 178/6, 178/7 i część działki 178/4 zostały przeznaczone na teren rolny (4R), część działki o nr ewid. 178/4 na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (2MN), teren drogi publicznej (2KDL) i teren lasów (10ZL).

██████████ w uwadze:

wnosi o cyt: „...nie tworzenie w obrębie mojej działki terenów aktywnych przyrodniczo. Bardzo proszę o możliwość utworzenia w tym miejscu obszarów gdzie będzie możliwa zabudowa...”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględniać.

Wyjaśnienie:

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią m.in. podstawę do określenia kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Rozstrzygnięcia o kierunkach rozwoju przestrzennego gminy, 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.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem do zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym.

W Studium dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 28 marca 2018 r., zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej część osiedla Bałuty Zachodnie w rejonie rzek Zimnej Wody i Aniołówki. W obrębie obszaru objętego projektem planu znajdują się zarówno tereny budowlane, obejmujące głównie wykształcone struktury osiedlowe oraz uzupełnienia luk

w istniejącej zabudowie, jak i tereny obecnie niezabudowane i nie wskazane do zmiany ich dotychczasowej funkcji.

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, potrzeby efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni,
- bilans istniejących terenów budowlanych i możliwości uzupełniania istniejących struktur, wykazujący w granicach obszaru objętego projektem planu rezerwy budowlane na poziomie blisko 60%,
- realizację priorytetowych zadań publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, do których należy droga ekspresowa S-14 stanowiąca istotną barierę rozwojową dla funkcji chronionych, w szczególności dla zabudowy mieszkaniowej,
- 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 rzek Zimna Woda i Aniołówka oraz występowanie systemów melioracyjnych wykluczających lokalizację zabudowy,
- występowanie większych skupisk leśnych tworzących wraz z areałami łąk i pól system przyrodniczy o znacznych walorach krajobrazowych.

Wymieniona w treści uwagi działka o nr ewid. 178 została podzielona na działki o nr ewid. 178/1, 178/2, 178/3, 178/4, 178/5, 178/6 i 178/7. Działki o nr ewid. 178/1, 178/2, 178/3, 178/5, 178/6/, 178/7 i część działki 178/4 stanowią grunty rolne przeznaczone w projekcie planu na teren rolny oznaczony symbolem 4R. Niewielki, zalesiony fragment działki nr 178/4 został włączony do kompleksu leśnego oznaczonego w projekcie planu symbolem 10ZL. Pozostała część działki o nr ewid. 178/4 stanowi użytek rolno-budowlany zabudowany budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i budynkami gospodarczymi, przeznaczony w projekcie planu na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem 2MN. W obowiązującym Studium działki o nr ewid. 178/1, 178/2, 178/3, 178/5, 178/6/, 178/7 i część działki 178/4 zlokalizowane są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Dopuszczenie zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostało w Studium ograniczone do utrzymania istniejącej zabudowy związanej z produkcją rolną oraz istniejącej zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i w granicach istniejącego zainwestowania. Część działki o nr ewid. 178/4 jest zlokalizowana w obowiązującym Studium w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „M4”, w której głównymi celami polityki przestrzennej są: podnoszenie jakości życia mieszkańców, zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej miasta oraz kształtowanie i porządkowanie struktury przestrzennej.

Wyznaczone w projekcie planu granice pomiędzy terenami budowlanymi i terenami rolnymi winny odpowiadać zasięgowi jednostek funkcjonalno-przestrzennych określonych w Studium, a doprecyzowanie wyznaczonych w Studium granic wyżej wymienionych jednostek w planie miejscowym winno wynikać wyłącznie z dopełnienia istniejących struktur kompozycyjno-przestrzennych, w zakresie uzasadnionym istniejącym zainwestowaniem.

Po wnikliwym przeanalizowaniu treści złożonej uwagi oraz występujących uwarunkowań lokalizacyjnych, nie znaleziono uzasadnienia do powiększenia terenów budowlanych wyznaczonych w projekcie planu w sposób zawarty w treści uwagi, co potwierdziła dokonana ocena stanu faktycznego oraz sprzeczność z zapisami Studium.

Powiększanie wyznaczonych w projekcie planu terenów budowlanych, przy występowaniu rezerw terenowych wynoszących blisko 60% w ramach dopełnienia

istniejących struktur, nie znajduje uzasadnienia z punktu widzenia ekonomicznego wykorzystania przestrzeni. Należy zwrócić uwagę, że skutkiem wyznaczania nowych terenów budowlanych winna być prawidłowo rozwiązana dostępność komunikacyjna dla obsługi planowanej zabudowy oraz zapewniona możliwość obsługi w infrastrukturę techniczną. Z tych powodów w pierwszej kolejności zabudowie podlegać powinny obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci uzbrojenia terenu, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy. Działki będące przedmiotem uwagi znajdują się w oderwaniu od istniejących dróg publicznych i poza zasięgiem sieci uzbrojenia terenu, a istniejąca w ich sąsiedztwie sieć dróg wewnętrznych nie zapewnia właściwych standardów obsługi komunikacyjnej.

Uwaga nr 7

- wpłynęła 16 stycznia 2019 r.,
- dotyczy działki o nr ewid. 178 w obrębie B-56 (obecnie działki o nr ewid. 178/1, 178/2, 178/3, 178/4, 178/5, 178/6, 178/7),
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działki o nr ewid. 178/1, 178/2, 178/3, 178/5, 178/6, 178/7 i część działki 178/4 zostały przeznaczone na teren rolny (4R), część działki o nr ewid. 178/4 na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (2MN), teren drogi publicznej (2KDL) i teren lasów (10ZL).

[REDAKOWANE] w uwadze:

wnosi o przeznaczenie wymienionej w uwadze działki o nr ewid. 178 (obecnie działki o nr ewid. 178/1, 178/2, 178/3, 178/4, 178/5, 178/6, 178/7) na tereny budowlane nie wskazując na jaką funkcję.

Treść uwagi wnioskodawca uzasadnia w następujący sposób cyt:

„Zwracam się z uprzejmą prośbą o nie blokowanie w możliwości sprzedaży jedyne go majątku jaki posiadam. Jestem osobą w ciężkiej sytuacji, utraciłem częściowo wzrok i posiadam duże zadłużenie. Tym samym możliwość sprzedaży tej ziemi jako budowlanej, o co chciałem wystąpić w najbliższym czasie, stała się dla mnie w tej chwili priorytetem. Wszyscy na Zimnej Wodzie wiedzą, że ziemia klasy VI, jaka jest w naszym rejonie, kompletnie nie nadaje się uprawy, chyba, że ktoś ma duże finanse na nawożenie jej, tym samym blokowanie jej jako miejsca gdzie mogłyby stanąć domy jest dość dziwnym założeniem. Rozumiem, że chodzi o ochronę środowiska, ale wystarczy wprowadzić odpowiednie wytyczne, jak brak możliwości stawiania na tym terenie wysokich domów, czy fabryk, czemu nagle wystąpiła kwestia stworzenia aż takich zakazów? Tym samym zwracam się z uprzejmą prośbą o nie blokowanie tego rejonu zwłaszcza, że zaraz obok mojej działki w ostatnim czasie stanęło kilka domów.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią m.in. podstawę do określenia kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Rozstrzygnięcia o kierunkach rozwoju przestrzennego gminy, 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.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem do zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym.

W Studium dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 28 marca 2018 r., zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej część osiedla Bałuty Zachodnie w rejonie rzek Zimnej Wody i Aniołówki. W obrębie obszaru objętego projektem planu znajdują się zarówno tereny budowlane, obejmujące głównie wykształcone struktury osiedlowe oraz uzupełnienia luk w istniejącej zabudowie, jak i tereny obecnie niezabudowane i nie wskazane do zmiany ich dotychczasowej funkcji.

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, potrzeby efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni,
- bilans istniejących terenów budowlanych i możliwości uzupełniania istniejących struktur, wykazujący w granicach obszaru objętego projektem planu rezerwy budowlane na poziomie blisko 60%,
- realizację priorytetowych zadań publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, do których należy droga ekspresowa S-14 stanowiąca istotną barierę rozwojową dla funkcji chronionych, w szczególności dla zabudowy mieszkaniowej,
- 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 rzek Zimna Woda i Aniołówka oraz występowanie systemów melioracyjnych wykluczających lokalizację zabudowy,
- występowanie większych skupisk leśnych tworzących wraz z areałami łąk i pól system przyrodniczy o znacznych walorach krajobrazowych.

Wymieniona w treści uwagi działka o nr ewid. 178 została podzielona na działki o nr ewid. 178/1, 178/2, 178/3, 178/4, 178/5, 178/6 i 178/7. Działki o nr ewid. 178/1, 178/2, 178/3, 178/5, 178/6/, 178/7 i część działki 178/4 stanowią grunty rolne przeznaczone w projekcie planu na teren rolny oznaczony symbolem 4R. Niewielki, zalesiony fragment działki nr 178/4 został włączony do kompleksu leśnego oznaczonego w projekcie planu symbolem 10ZL. Pozostała część działki o nr ewid. 178/4 stanowi użytek rolno-budowlany zabudowany budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i budynkami gospodarczymi, przeznaczony w projekcie planu na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem 2MN. W obowiązującym Studium działki o nr ewid. 178/1, 178/2, 178/3, 178/5, 178/6/, 178/7 i część działki 178/4 zlokalizowane są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Dopuszczenie zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostało w Studium ograniczone do utrzymania istniejącej zabudowy związanej z produkcją rolną oraz istniejącej zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i w granicach istniejącego zainwestowania. Część działki o nr ewid. 178/4 jest zlokalizowana w obowiązującym Studium w jednostce funkcjonalno-przestrzennej

„M4”, w której głównymi celami polityki przestrzennej są: podnoszenie jakości życia mieszkańców, zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej miasta oraz kształtowanie i porządkowanie struktury przestrzennej.

Wyznaczone w projekcie planu granice pomiędzy terenami budowlanymi i terenami rolnymi winny odpowiadać zasięgowi jednostek funkcjonalno-przestrzennych określonych w Studium, a doprecyzowanie wyznaczonych w Studium granic wyżej wymienionych jednostek w planie miejscowym winno wynikać wyłącznie z dopełnienia istniejących struktur kompozycyjno-przestrzennych, w zakresie uzasadnionym istniejącym zainwestowaniem.

Po wnikliwym przeanalizowaniu treści złożonej uwagi oraz występujących uwarunkowań lokalizacyjnych, nie znaleziono uzasadnienia do powiększenia terenów budowlanych wyznaczonych w projekcie planu w sposób zawarty w treści uwagi, co potwierdziła dokonana ocena stanu faktycznego oraz sprzeczność z zapisami Studium.

Powiększanie wyznaczonych w projekcie planu terenów budowlanych, przy występowaniu rezerw terenowych wynoszących blisko 60% w ramach dopełnienia istniejących struktur, nie znajduje uzasadnienia z punktu widzenia ekonomicznego wykorzystania przestrzeni. Należy zwrócić uwagę, że skutkiem wyznaczania nowych terenów budowlanych winna być prawidłowo rozwiązana dostępność komunikacyjna dla obsługi planowanej zabudowy oraz zapewniona możliwość obsługi w infrastrukturę techniczną. Z tych powodów w pierwszej kolejności zabudowie podlegać powinny obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci uzbrojenia terenu, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy. Działki będące przedmiotem uwagi znajdują się w oderwaniu od istniejących dróg publicznych i poza zasięgiem sieci uzbrojenia terenu, a istniejąca w ich sąsiedztwie sieć dróg wewnętrznych nie zapewnia właściwych standardów obsługi komunikacyjnej.

Uwaga nr 8

- wpłynęła 16 stycznia 2019 r.,
- dotyczy działki nr 178/5 w obrębie B-56,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka została przeznaczona na teren rolny (4R).

[REDAKOWANE] w uwadze:

wnosi o niewyznaczanie terenów aktywnych przyrodniczo w obrębie działki 178/5.

Treść uwagi wnioskodawczyni uzasadnia w następujący sposób cyt:

„...zwracam się z uprzejmą prośbą o nie tworzenie w obrębie mojej działki terenów aktywnych przyrodniczo. Bardzo proszę o możliwość utworzenia w tym miejscu obszarów gdzie będzie możliwość zabudowy. Wydaje mi się, że wiele miejsc takich jak Lutomiersk bardzo dobrze rozwiązało podobne kwestie i wprowadzili tereny „zabudowy rekreacji indywidualnej”, na których można się budować przestrzegając wielu wytycznych. Tym samym zgłaszam, iż absolutnie, jako właścicielka ziemi położonych w tym obrębie, nie wyrażam zgody na tworzenie w tym rejonie terenów aktywnych przyrodniczo...”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod

zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią m.in. podstawę do określenia kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Rozstrzygnięcia o kierunkach rozwoju przestrzennego gminy, 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.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem do zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym.

W Studium dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 28 marca 2018 r., zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej część osiedla Bałuty Zachodnie w rejonie rzek Zimnej Wody i Aniołówki. W obrębie obszaru objętego projektem planu znajdują się zarówno tereny budowlane, obejmujące głównie wykształcone struktury osiedlowe oraz uzupełnienia luk w istniejącej zabudowie, jak i tereny obecnie niezabudowane i nie wskazane do zmiany ich dotychczasowej funkcji.

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, potrzeby efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni,
- bilans istniejących terenów budowlanych i możliwości uzupełniania istniejących struktur, wykazujący w granicach obszaru objętego projektem planu rezerwy budowlane na poziomie blisko 60%,
- realizację priorytetowych zadań publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, do których należy droga ekspresowa S-14 stanowiąca istotną barierę rozwojową dla funkcji chronionych, w szczególności dla zabudowy mieszkaniowej,
- 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 rzek Zimna Woda i Aniołówka oraz występowanie systemów melioracyjnych wykluczających lokalizację zabudowy,
- występowanie większych skupisk leśnych tworzących wraz z arealami łąk i pól system przyrodniczy o znacznych walorach krajobrazowych.

Wymieniona w treści uwagi działka o nr ewid. 178/5 stanowi użytek rolny przeznaczony w projekcie planu na teren rolny (4R). W obowiązującym Studium ww. działka jest zlokalizowana w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Dopuszczenie zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostało w Studium ograniczone do utrzymania istniejącej zabudowy związanej z produkcją rolną oraz istniejącej zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i w granicach istniejącego zainwestowania.

Wyznaczone w projekcie planu granice pomiędzy terenami budowlanymi i terenami rolnymi winny odpowiadać zasięgowi jednostek funkcjonalno-przestrzennych określonych w Studium, a doprecyzowanie wyznaczonych w Studium granic wyżej wymienionych

jednostek w planie miejscowym winno wynikać wyłącznie z dopełnienia istniejących struktur kompozycyjno-przestrzennych, w zakresie uzasadnionym istniejącym zainwestowaniem.

Po wnikliwym przeanalizowaniu treści złożonej uwagi oraz występujących uwarunkowań lokalizacyjnych, nie znaleziono uzasadnienia do powiększenia terenów budowlanych wyznaczonych w projekcie planu w sposób zawarty w treści uwagi, co potwierdziła dokonana ocena stanu faktycznego oraz sprzeczność z zapisami Studium.

Powiększanie wyznaczonych w projekcie planu terenów budowlanych, przy występowaniu rezerw terenowych wynoszących blisko 60% w ramach dopełnienia istniejących struktur, nie znajduje uzasadnienia z punktu widzenia ekonomicznego wykorzystania przestrzeni. Należy zwrócić uwagę, że skutkiem wyznaczania nowych terenów budowlanych winna być prawidłowo rozwiązana dostępność komunikacyjna dla obsługi planowanej zabudowy oraz zapewniona możliwość obsługi w infrastrukturę techniczną. Z tych powodów w pierwszej kolejności zabudowie podlegać powinny obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci uzbrojenia terenu, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy. Działka będąca przedmiotem uwagi znajduje się w oderwaniu od istniejących dróg publicznych i poza zasięgiem sieci uzbrojenia terenu, a istniejąca w ich sąsiedztwie sieć dróg wewnętrznych nie zapewnia właściwych standardów obsługi komunikacyjnej.

Uwaga nr 9

- wpłynęła 16 stycznia 2019 r.,
- dotyczy działki o nr ewid. nr 178 w obrębie B-56 (obecnie działki o nr ewid. 178/1, 178/2, 178/3, 178/4, 178/5, 178/6, 178/7),
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działki o nr ewid. 178/1, 178/2, 178/3, 178/5, 178/6, 178/7 i część działki 178/4 zostały przeznaczone na teren rolny (4R), część działki o nr ewid. 178/4 na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (2MN) i teren drogi publicznej (2KDL).

_____ w uwadze:

wnosi cyt: „...o nie tworzenie na terenie, który od dziesiątek lat należy do mnie terenów aktywnych przyrodniczo...”

Treść uwagi wnioskodawczyni uzasadnia w następujący sposób cyt:

„...Skończyłam ponad 80 lat, nie wiem ile jeszcze wiosen dane będzie mi przeżyć. Chciałabym móc przekazać synowi działkę która będzie coś warta. Tym samym występuję z prośbą o nie tworzenie na obszarze w/w terenów aktywnych przyrodniczo.

Nie rozumiem blokowania takich obszarów zwłaszcza, że Zimna Woda od lat jest zaludniona. Nikt nie wkroczył na dziewiczy teren rok temu i nie zaczął go dewastować. Ziemie te są jałowe. Rozumiałabym gdyby były całe zalesione, ale w tym przypadku jaki jest sens zostawiania ich na zmarnowanie?...”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględniać.

Wyjaśnienie:

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią m.in. podstawę do określenia kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Rozstrzygnięcia o kierunkach rozwoju przestrzennego gminy, 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.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem do zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym.

W Studium dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 28 marca 2018 r., zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej część osiedla Bałuty Zachodnie w rejonie rzek Zimnej Wody i Aniołówki. W obrębie obszaru objętego projektem planu znajdują się zarówno tereny budowlane, obejmujące głównie wykształcone struktury osiedlowe oraz uzupełnienia luk w istniejącej zabudowie, jak i tereny obecnie niezabudowane i nie wskazane do zmiany ich dotychczasowej funkcji.

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, potrzeby efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni,
- bilans istniejących terenów budowlanych i możliwości uzupełniania istniejących struktur, wykazujący w granicach obszaru objętego projektem planu rezerwy budowlane na poziomie blisko 60%,
- realizację priorytetowych zadań publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, do których należy droga ekspresowa S-14 stanowiąca istotną barierę rozwojową dla funkcji chronionych, w szczególności dla zabudowy mieszkaniowej,
- 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 rzek Zimna Woda i Aniołówka oraz występowanie systemów melioracyjnych wykluczających lokalizację zabudowy,
- występowanie większych skupisk leśnych tworzących wraz z arealami łąk i pól system przyrodniczy o znacznych walorach krajobrazowych.

Wymieniona w treści uwagi działka o nr ewid. 178 została podzielona na działki o nr ewid. 178/1, 178/2, 178/3, 178/4, 178/5, 178/6 i 178/7. Działki o nr ewid. 178/1, 178/2, 178/3, 178/5, 178/6/, 178/7 i część działki 178/4 stanowią grunty rolne przeznaczone w projekcie planu na teren rolny oznaczony symbolem 4R. Niewielki, zalesiony fragment działki nr 178/4 został włączony do kompleksu leśnego oznaczonego w projekcie planu symbolem 10ZL. Pozostała część działki o nr ewid. 178/4 stanowi użytek rolno-budowlany zabudowany budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i budynkami gospodarczymi, przeznaczony w projekcie planu na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem 2MN. W obowiązującym Studium działki o nr ewid. 178/1, 178/2, 178/3, 178/5, 178/6/, 178/7 i część działki 178/4 zlokalizowane są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Dopuszczenie zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostało w Studium ograniczone do utrzymania istniejącej zabudowy związanej z produkcją rolną oraz istniejącej zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i w granicach istniejącego zainwestowania. Część działki o nr ewid. 178/4 jest zlokalizowana w obowiązującym Studium w jednostce funkcjonalno-przestrzennej

„M4”, w której głównymi celami polityki przestrzennej są: podnoszenie jakości życia mieszkańców, zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej miasta oraz kształtowanie i porządkowanie struktury przestrzennej.

Wyznaczone w projekcie planu granice pomiędzy terenami budowlanymi i terenami rolnymi winny odpowiadać zasięgowi jednostek funkcjonalno-przestrzennych określonych w Studium, a doprecyzowanie wyznaczonych w Studium granic wyżej wymienionych jednostek w planie miejscowym winno wynikać wyłącznie z dopełnienia istniejących struktur kompozycyjno-przestrzennych, w zakresie uzasadnionym istniejącym zainwestowaniem.

Po wnikliwym przeanalizowaniu treści złożonej uwagi oraz występujących uwarunkowań lokalizacyjnych, nie znaleziono uzasadnienia do powiększenia terenów budowlanych wyznaczonych w projekcie planu w sposób zawarty w treści uwagi, co potwierdziła dokonana ocena stanu faktycznego oraz sprzeczność z zapisami Studium.

Powiększanie wyznaczonych w projekcie planu terenów budowlanych, przy występowaniu rezerw terenowych wynoszących blisko 60% w ramach dopełnienia istniejących struktur, nie znajduje uzasadnienia z punktu widzenia ekonomicznego wykorzystania przestrzeni. Należy zwrócić uwagę, że skutkiem wyznaczania nowych terenów budowlanych winna być prawidłowo rozwiązana dostępność komunikacyjna dla obsługi planowanej zabudowy oraz zapewniona możliwość obsługi w infrastrukturę techniczną. Z tych powodów w pierwszej kolejności zabudowie podlegać powinny obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci uzbrojenia terenu, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy. Działki będące przedmiotem uwagi znajdują się w oderwaniu od istniejących dróg publicznych i poza zasięgiem sieci uzbrojenia terenu, a istniejąca w ich sąsiedztwie sieć dróg wewnętrznych nie zapewnia właściwych standardów obsługi komunikacyjnej.

Uwaga nr 10

- wpłynęła 16 stycznia 2019 r.,
- dotyczy działki o nr ewid. 146 w obrębie B-56 oraz zawiera uwagi ogólne do całego obszaru projektu planu,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu część działki została przeznaczona na teren rolny (4R) i część na teren leśny (7ZL).

[REDAKTOWANE] w uwadze:

wnosi o podanie, z jakich powodów nie została uwzględniona w projekcie planu decyzja o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie domu jednorodzinnego na działce będącej przedmiotem uwagi oraz o uwzględnienie ww. decyzji w projekcie planu. Składający uwagę wnosi również uwagi ogólne do projektu planu cyt: „*Jakimi przesłankami kierowali się autorzy projektu zagospodarowania pozostawiając w różnych częściach terenu projektowanego osiedla miniaturowe enklawy działek przeznaczonych do produkcji rolnej, o powierzchni od 1000 – 5000 m² których istnienie w dłuższej perspektywie pozbawione jest sensu...*”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Wyrazem polityki przestrzennej miasta w zakresie kształtowania ładu przestrzennego jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Dokument ten został przyjęty uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 28 marca 2018 r. Prace projektowe nad planem zagospodarowania przestrzennego poprzedzone są między innymi analizą wydanych w obszarze planu decyzji o warunkach zabudowy. Ostateczne decyzje o warunkach zabudowy mogą być uwzględnione w projekcie miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego, o ile ich ustalenia nie pozostają w sprzeczności z ustaleniami obowiązującego Studium.

Wymieniona w treści uwagi działka o nr ewid. 146 stanowi użytek rolno-budowlany oraz użytki rolne i leśny. Część działki stanowiąca użytek rolno-budowlany zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz budynkami gospodarczymi. W obowiązującym Studium działka zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Dopuszczenie zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostało w Studium ograniczone do utrzymania istniejącej zabudowy związanej z produkcją rolną oraz istniejącej zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i w granicach istniejącego zainwestowania.

Po wnikliwym przeanalizowaniu treści złożonej uwagi oraz występujących uwarunkowań lokalizacyjnych, nie znaleziono uzasadnienia do wyznaczenia terenów budowlanych na działce 146, co potwierdziła dokonana ocena stanu faktycznego oraz sprzeczność z zapisami Studium.

Należy w tym miejscu podkreślić, że zadaniem planu miejscowego jest dążenie do zachowania ładu przestrzennego poprzez między innymi planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod zabudowę. Z tych powodów nie tylko działki wymienione w treści uwagi, ale również inne działki posiadające podobne uwarunkowania przyrodnicze, środowiskowe i przestrzenne zostały w projekcie planu utrzymane w dotychczasowym użytkowaniu, tj. jako tereny rolne i tereny lasów.

Odnosząc się do części drugiej złożonej uwagi stwierdzić należy, że Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią m.in. podstawę do określenia kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Rozstrzygnięcia o kierunkach rozwoju przestrzennego gminy, 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.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem do zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym. W Studium dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 28 marca 2018 r., zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej część osiedla Bałuty Zachodnie w rejonie rzek Zimnej Wody i Aniołówki. W obrębie obszaru objętego projektem planu znajdują się zarówno tereny budowlane, obejmujące głównie wykształcone struktury osiedlowe oraz uzupełnienia luk w istniejącej zabudowie, jak i tereny obecnie niezabudowane i nie wskazane do zmiany ich dotychczasowej funkcji.

Przy wyznaczaniu w Studium, a w konsekwencji w projekcie ww. planu miejscowego, zasięgu terenów przeznaczonych pod zabudowę, zasad podziału nieruchomości, parametrów

kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu 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, potrzeby efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni,
- bilans istniejących terenów budowlanych i możliwości uzupełniania istniejących struktur, wykazujący w granicach obszaru objętego projektem planu rezerwy budowlane na poziomie blisko 60%,
- 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 rzek Zimna Woda i Aniołówka oraz występowanie systemów melioracyjnych wykluczających lokalizację zabudowy,
- występowanie większych skupisk leśnych tworzących wraz z areałami łąk i pól system przyrodniczy o znacznych walorach krajobrazowych.

Należy w tym miejscu podkreślić, że podstawą do zweryfikowania granic terenów budowlanych wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a w dalszej perspektywie w planie miejscowym, jest ocena aktualności studium. Ocena aktualności obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjęta uchwałą Nr LXXIX/2113/18 Rady Miejskiej w Łodzi dnia 14 listopada 2018 r. nie wykazała braku aktualności Studium na obszarze objętym projektem planu.

Uwaga nr 11

- wpłynęła 16 stycznia 2019 r.,
- dotyczy działki o nr ewid. 142/1 w obrębie B-56,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, część działki została przeznaczona na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (4MN), część na teren leśny (10ZL) i część na teren drogi publicznej (3KDD).

[REDACTED] w uwadze:

wnosi o niezalesianie części działki o nr ewid. 142/1 zgodnie z załączonym do uwagi rysunkiem. Treść uwagi składający uwagę potwierdził ustnie w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Wymieniona w treści uwagi działka o nr ewid. 142/1 stanowi użytek rolno-leśny, przeznaczony w projekcie planu na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem 4MN oraz teren lasów oznaczony symbolem 10ZL. W obowiązującym Studium działka zlokalizowana jest w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „M4”, której głównymi celami polityki przestrzennej są: podnoszenie jakości życia mieszkańców, zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej miasta oraz kształtowanie i porządkowanie struktury przestrzennej.

Przy kształtowaniu zagospodarowania terenów w obszarze projektu planu kierowano się przede wszystkim racjonalnym wykorzystaniem istniejących zasobów środowiska przyrodniczego. Dokonane analizy potwierdziły atrakcyjność terenu objętego projektem zarówno ze względu na jego ukształtowanie jak i na dużą różnorodność środowiska przyrodniczego dolin rzecznych. Zwrócono również szczególną uwagę na występujące

w obszarze planu liczne enklawy leśne ujęte w Inwentaryzacji stanu lasów sporządzonej w styczniu 2017 roku, które uwzględniono w projekcie planu. Projekt planu utrzymał istniejącą w obrębie terenu 4MN enklawę leśną wskazaną w wyżej wymienionym opracowaniu jako wydzielenie leśne o powierzchni 0,28 ha zalesione w 90 % sosną w wieku 15 lat, wskazaną do pozostawienia w użytkowaniu leśnym. Należy w tym miejscu podkreślić, że wyznaczając teren leśny na części działki nr 142/1 dążono do utworzenia większego kompleksu, jaki w podobnych enklawach występuje w granicach obszaru sporządzenia planu, odzwierciedlającą cechą charakterystyczną tego obszaru i stanowiącą wartość lokalną osiedla.

Zaznaczyć należy, że wymieniona w uwadze działka nie została całkowicie pozbawiona możliwości budowlanych, a na jej znacznej części możliwe jest lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uwaga nr 12

- wpłynęła 22 stycznia 2019 r.,
- dotyczy działek o nr ewid. 140, 139, 129/1, 141, 142/1 i 143 w obrębie B-56,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, część działki 140 została przeznaczona na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (4MN) i część na tereny dróg publicznych (2KDD i 3KDD), część działki 139 została przeznaczona na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (5MN), część na tereny dróg publicznych (2KDD i 3KDD) i część na teren rolny (4R), część działki 129/1 została przeznaczona na tereny dróg publicznych (3KDD i 2KDL), część na teren rolny (4R) i część na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (6MN), część działki 141 została przeznaczona na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (4MN) i część na teren drogi publicznej (3KDD), część działki 142/1 została przeznaczona na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (4MN), część na teren leśny (10ZL) i część na teren drogi publicznej (3KDD).

[REDACTED] w uwadze:
wnosi o:

1. Cyt: „Ograniczenie zaboru terenu działki nr 140 B-56 pod planowaną jednostkę 2KDD oraz planowaną jednostkę 3KDD (ograniczenie zmniejszenia powierzchni działki nr 140 B-56, na której wyznaczono w projekcie jednostki 2KDD i 3KDD).”
2. Cyt: „...sporządzenie projektu MPZP zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2018 roku, w zakresie dotychczasowej niezgodności, jaką zidentyfikowano i opisano powyżej, tzn. dla działki nr 139 B-56 zaprojektowanie jednostki, która nie narusza ustaleń Studium i w sposób analogiczny do pozostałych terenów z tego rejonu (na jednostce M ze Studium zaprojektowanie jednostki MN, a na jednostce O ze Studium zaprojektowanie jednostki R, ZL lub innej pozwalającej zachować ten teren aktywny przyrodniczo lub w inny sposób użytkowany rolniczo).”
3. Cyt: „...ustalenie linii zabudowy od północnej strony dz. ewid. 140 B-56 na jednakową odległość jak na działce nr 150/5, tj. ok. 10 m od granicy działek ewidencyjnych.”

Składający uwagę przedstawia również propozycje zmian do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie lokalizacji jednostek 2KDD i 3KDD.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Ad.1. Wymieniona w treści uwagi działka o nr ewid. 140 stanowi użytek budowlany przeznaczony w projekcie planu na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem 4MN oraz teren dróg publicznych oznaczonych symbolem 2KDD i 3KDD. W

obowiązującym Studium działka zlokalizowana jest w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „M4”, dla której głównymi celami polityki przestrzennej są: podnoszenie jakości życia mieszkańców, zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej miasta oraz kształtowanie i porządkowanie struktury przestrzennej.

Konsekwencją wyznaczenia w planie zagospodarowania przestrzennego terenów budowlanych poza istniejącym układem komunikacyjnym jest wymóg jego rozbudowy w celu skomunikowania nowych terenów budowlanych z istniejącymi drogami publicznymi. W związku z tym na części działki będącej przedmiotem uwagi, wzdłuż jej zachodniej i południowej granicy, wprowadzony został układ komunikacyjny spinający układ dróg wewnętrznych, którego zadaniem jest obsługa wyznaczonych w planie terenów budowlanych. Projektując układ drogowy w obszarze planu dążono do najprostszych i najbardziej funkcjonalnych dla całego terenu przebiegów. Droga 2KDD poprowadzona została wzdłuż granicy działek 140 i 139, zajmując teren obu działek w zbliżonych proporcjach. Droga 3KDD, stanowiąca połączenie wyznaczonych terenów budowlanych z istniejącą ulicą Zimnej Wody, została poprowadzona częściowo w śladzie istniejącej drogi gminnej oraz częściowo w śladzie drogi prywatnej. Droga ta została poszerzona przy udziale gruntów prywatnych w zbliżonych proporcjach. Konsekwencją wyznaczenia dróg publicznych w terenach prywatnych będzie wykup tych terenów przez miasto. Należy w tym miejscu zwrócić uwagę, że każdy z zaproponowanych przez składającego uwagę wariantów zawartych w załączniku nr 2 do uwagi ingeruje w grunty prywatne, gdyż miasto nie posiada w tym rejonie gruntów komunalnych, w których istniałaby możliwość prowadzenia dróg publicznych obsługujących wyznaczone tereny mieszkaniowe. Nadmienić również należy, że pomimo, że część działki nr 140 objętej uwagą została w projekcie planu przeznaczona pod drogę, pozostała jej część posiada nadal status działki budowlanej, a ustalone parametry wielkości dla nowo wydzielanych działek umożliwiają jej wtórny podział.

Ad.2. Wymieniona w treści uwagi działka o nr ewid. 139 stanowi użytek rolny przeznaczony w projekcie planu w części na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 5MN, w części pod tereny dróg publicznych 2KDD i 3KDD, w pozostałej części pod teren rolny 4R. W obowiązującym Studium działka zlokalizowana jest w na granicy jednostek funkcjonalno-przestrzennych:

- strefy ogólnomiejskiej „M4”, obejmującej tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na dużych działkach, której głównymi celami polityki przestrzennej są: podnoszenie jakości życia mieszkańców, zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej miasta oraz kształtowanie i porządkowanie struktury przestrzennej,
- strefy terenów wyłączonych spod zabudowy „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo.

Obowiązujące Studium dopuszcza, w uzasadnionych przypadkach, w tym w sytuacji gdy istnieją indywidualne przesłanki projektowe potwierdzające zasadność dopełnienia istniejących struktur kompozycyjno-przestrzennych, uściślenie wyznaczonych granic jednostek funkcjonalno-przestrzennych w planie miejscowym.

Wyznaczenie terenu 5MN podyktowane było ekonomicznym wykorzystaniem przestrzeni oraz dopełnieniem struktury kompozycyjno-przestrzennej, uzasadnionym wyznaczeniem drogi publicznej 3KDD i domknięciem naturalną formą zagospodarowania w postaci enklawy leśnej oznaczonej symbolem 9ZL. Podkreślić należy, że teren 5MN został wyznaczony w sposób w zgodny z określonymi w Studium zasadami delimitacji terenów, związanymi z uściśleniem granic jednostek funkcjonalno-przestrzennych w ramach planu miejscowego.

Ad. 3. Wymieniona w treści uwagi działka o nr ewid. 140 stanowi część terenu oznaczonego symbolem 4MN. Teren ten dzieli istniejąca droga wewnętrzna, biegnąca od ulicy Zimna Woda do granic miasta, obecnie mało uczęszczana, której parametry, wraz z zapełnianiem się terenu nową zabudową mogą okazać się niewystarczające. Wyznaczony w projekcie planu przebieg linii zabudowy uwzględnia ewentualną potrzebę wycofania się nowych ogrodzeń względem tej drogi a także możliwość jej poszerzenia, co uregulowane

zostało w § 12 pkt 5 projektu planu. Nadmienić należy, że znaczny obszar wyznaczony nieprzekraczalnymi liniami zabudowy na działce o nr ewid. 40 umożliwia swobodną lokalizację nowej zabudowy również w przypadku wtórnego podziału tej działki.

Uwaga nr 13

- wpłynęła 23 stycznia 2019 r.,
- dotyczy działek o nr ewid. 188/9 i 188/1 w obrębie B-56,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działki zostały przeznaczone na teren rolny (4R).

_____ w uwadze:

wnosi o cyt: „...*podjęcie pozytywnej dla mnie decyzji i przyznanie warunków zabudowy dla mojej działki...*”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględniać.

Wyjaśnienie:

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią m.in. podstawę do określenia kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Rozstrzygnięcia o kierunkach rozwoju przestrzennego gminy, 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.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem do zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym.

W Studium dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 28 marca 2018 r., zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej część osiedla Bałuty Zachodnie w rejonie rzek Zimnej Wody i Aniołówki. W obrębie obszaru objętego projektem planu znajdują się zarówno tereny budowlane, obejmujące głównie wykształcone struktury osiedlowe oraz uzupełnienia luk w istniejącej zabudowie, jak i tereny obecnie niezabudowane i nie wskazane do zmiany ich dotychczasowej funkcji.

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, potrzeby efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni,

- bilans istniejących terenów budowlanych i możliwości uzupełniania istniejących struktur, wykazujący w granicach obszaru objętego projektem planu rezerwy budowlane na poziomie blisko 60%,
- realizację priorytetowych zadań publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, do których należy droga ekspresowa S-14 stanowiąca istotną barierę rozwojową dla funkcji chronionych, w szczególności dla zabudowy mieszkaniowej,
- 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 rzek Zimna Woda i Aniołówka oraz występowanie systemów melioracyjnych wykluczających lokalizację zabudowy,
- występowanie większych skupisk leśnych tworzących wraz z arealami łąk i pól system przyrodniczy o znacznych walorach krajobrazowych.

Wymienione w treści uwagi działki o nr ewid. 188/9 i 188/1 stanowią użytek rolny. Działka o nr ewid. 188/9 znajduje się w sąsiedztwie innych działek o zbliżonych parametrach połączonych wydzieloną z użytku rolnego działką dojazdową. Działki te są położone w bezpośrednim sąsiedztwie większego kompleksu leśnego oznaczonego w projekcie planu symbolem 4ZL. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi działki wymienione w uwadze zlokalizowane są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Dopuszczenie zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostało w Studium ograniczone do utrzymania istniejącej zabudowy związanej z produkcją rolną oraz istniejącej zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i w granicach istniejącego zainwestowania.

Wyznaczone w projekcie planu granice pomiędzy terenami budowlanymi i terenami rolnymi winny odpowiadać zasięgowi jednostek funkcjonalno-przestrzennych określonych w Studium, a doprecyzowanie wyznaczonych w Studium granic wyżej wymienionych jednostek w planie miejscowym winno wynikać wyłącznie z dopełnienia istniejących struktur kompozycyjno-przestrzennych, w zakresie uzasadnionym istniejącym zainwestowaniem.

Po wnikliwym przeanalizowaniu treści złożonej uwagi oraz występujących uwarunkowań lokalizacyjnych, nie znaleziono uzasadnienia do powiększenia terenów budowlanych wyznaczonych w projekcie planu w sposób zawarty w treści uwagi, co potwierdziła dokonana ocena stanu faktycznego oraz sprzeczność z zapisami Studium.

Powiększanie wyznaczonych w projekcie planu terenów budowlanych, przy występowaniu rezerw terenowych wynoszących blisko 60% w ramach dopełnienia istniejących struktur, nie znajduje uzasadnienia z punktu widzenia ekonomicznego wykorzystania przestrzeni. Należy zwrócić uwagę, że skutkiem wyznaczania nowych terenów budowlanych winna być prawidłowo rozwiązana dostępność komunikacyjna dla obsługi planowanej zabudowy oraz zapewniona możliwość obsługi w infrastrukturę techniczną. Z tych powodów w pierwszej kolejności zabudowie podlegać powinny obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci uzbrojenia terenu, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy. Działki będące przedmiotem uwagi znajdują się w oderwaniu od istniejących dróg publicznych i poza zasięgiem sieci uzbrojenia terenu, a istniejąca w ich otoczeniu sieć dróg wewnętrznych nie zapewnia właściwych standardów obsługi komunikacyjnej.

Uwaga nr 14

- wpłynęła 23 stycznia 2019 r.,
- dotyczy działki o nr ewid. 51/1 w obrębie B-56,

- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, część działki została przeznaczona na teren rolny (11R), część na teren leśny (14ZL) i część na teren drogi publicznej (3KDL).

[REDACTED] w uwadze:

wnosi o zmianę przeznaczenia działki objętej uwagą z terenu rolnego i leśnego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią m.in. podstawę do określenia kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Rozstrzygnięcia o kierunkach rozwoju przestrzennego gminy, 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.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem do zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym.

W Studium dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 28 marca 2018 r., zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej część osiedla Bałuty Zachodnie w rejonie rzek Zimnej Wody i Aniołówki. W obrębie obszaru objętego projektem planu znajdują się zarówno tereny budowlane, obejmujące głównie wykształcone struktury osiedlowe oraz uzupełnienia luk w istniejącej zabudowie, jak i tereny obecnie niezabudowane i nie wskazane do zmiany ich dotychczasowej funkcji.

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, potrzeby efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni,
- bilans istniejących terenów budowlanych i możliwości uzupełniania istniejących struktur, wykazujący w granicach obszaru objętego projektem planu rezerwy budowlane na poziomie blisko 60%,
- 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 rzek Zimna Woda i Aniołówka oraz występowanie systemów melioracyjnych wykluczających lokalizację zabudowy,
- występowanie większych skupisk leśnych tworzących wraz z areałami łąk i pól system przyrodniczy o znacznych walorach krajobrazowych.

Wymieniona w treści uwagi działka o nr ewid. 51/1 stanowi użytek rolny, przeznaczony w projekcie planu na teren lasów (14ZL) i teren rolny (11R). W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi działka zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Dopuszczenie zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostało w Studium ograniczone do utrzymania istniejącej zabudowy związanej z produkcją rolną oraz istniejącej zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i w granicach istniejącego zainwestowania oraz w sytuacji, gdy istnieją indywidualne przesłanki projektowe potwierdzające zasadność dopełnienia istniejących struktur kompozycyjno-przestrzennych.

Przy kształtowaniu zagospodarowania terenów w obszarze planu kierowano się przede wszystkim racjonalnym wykorzystaniem istniejących zasobów środowiska przyrodniczego oraz walorami ekonomicznymi przestrzeni. Dokonane analizy potwierdziły atrakcyjność obszaru zarówno ze względu na jego ukształtowanie jak i na dużą różnorodność środowiska przyrodniczego dolin rzecznych, a także znaczne rezerwy budowlane w obrębie terenów przeznaczonych w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową. Szczególną uwagę zwrócono na występujące na tym obszarze liczne enklawy leśne ujęte w Inwentaryzacji stanu lasów sporządzonej w styczniu 2017 roku, co znalazło odzwierciedlenie w projekcie planu. Projekt planu uwzględnił istniejącą na działce wymienionej w uwadze enklawę leśną wskazaną w wyżej wymienionym opracowaniu jako wydzielenie leśne o powierzchni 0,92 ha zalesione w 100 % brzozą w wieku 10 lat. Wyznaczając teren leśny na części działki o nr ewid. 51/1 dążono do zachowania większego kompleksu, jaki w podobnych enklawach występuje w granicach obszaru sporządzenia planu, odzwierciedlającą cechę charakterystyczną tego obszaru i stanowi jego wartość lokalną. W projekcie planu uwzględniono również korytarz ekologiczny wzdłuż rzeki Zimna Woda, który przebiega przez południową część działki wymienionej w uwadze, pełniący funkcję istotną dla środowiska jako element systemu ekologicznego o znaczeniu ogólnomiejskim, niewskazany do zabudowy.

Uwaga nr 15

- wpłynęła 24 stycznia 2019 r.,
- dotyczy działki o nr ewid. 217/11 w obrębie B-56,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, część działki została przeznaczona na teren rolny (7R), część na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (16MN) i część na teren drogi publicznej (4KDL).

██████████ w uwadze:

wnosi o powiększenie terenu 16MN pod budownictwo mieszkaniowe i o cyt: „...*przesunięcie linii zabudowy budownictwa mieszkaniowego w kierunku rzeki Aniołówki o około 40 m to jest na odległość 100m od ulicy Kąkolowej...*”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnąć.

Wyjaśnienie:

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

rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią m.in. podstawę do określenia kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Rozstrzygnięcia o kierunkach rozwoju przestrzennego gminy, 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.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem do zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym.

W Studium dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 28 marca 2018 r., zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej część osiedla Bałuty Zachodnie w rejonie rzek Zimnej Wody i Aniołówki. W obrębie obszaru objętego projektem planu znajdują się zarówno tereny budowlane, obejmujące głównie wykształcone struktury osiedlowe oraz uzupełnienia luk w istniejącej zabudowie, jak i tereny obecnie niezabudowane i nie wskazane do zmiany ich dotychczasowej funkcji.

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, potrzeby efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni,
- bilans istniejących terenów budowlanych i możliwości uzupełniania istniejących struktur, wykazujący w granicach obszaru objętego projektem planu rezerwy budowlane na poziomie blisko 60%,
- 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 rzek Zimna Woda i Aniołówka oraz występowanie systemów melioracyjnych wykluczających lokalizację zabudowy,
- występowanie większych skupisk leśnych tworzących wraz z areałami łąk i pól system przyrodniczy o znacznych walorach krajobrazowych.

Wymieniona w treści uwagi działka o nr ewid. 217/11 to częściowo grunty rolne zabudowane, częściowo grunty na użytkach rolnych, grunty pod rowami oraz grunty orne które w projekcie planu przeznaczone zostały pod teren rolny oznaczony na rysunku projektu planu symbolem 7R i teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku projektu planu symbolem 16MN. Niewielki fragment działki objętej uwagą został w projekcie planu przeznaczony pod poszerzenie ulicy Kąkolowej. Część działki o przeznaczeniu rolno-budowlanym zabudowana jest budynkami gospodarczymi i budynkiem mieszkaniowym jednorodzinnym. Działka położona jest w sąsiedztwie ujścia rzeki Aniołówki do rzeki Zimna Woda. Grunty, które wg projektu planu położone są w obrębie terenu 7R, pełnią funkcję istotną dla środowiska, jako element systemu ekologicznego miasta. W obowiązującym Studium są one zlokalizowane w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce

funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Dopuszczenie zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostało w Studium ograniczone do utrzymania istniejącej zabudowy związanej z produkcją rolną oraz istniejącej zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i w granicach istniejącego zainwestowania.

Ponieważ plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium, wyznaczone w projekcie planu granice pomiędzy terenami budowlanymi i terenami rolnymi winny odpowiadać zasięgowi jednostek funkcjonalno-przestrzennych określonych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Doprecyzowanie wyznaczonych w Studium granic wyżej wymienionych jednostek w projekcie planu miejscowego winno wynikać wyłącznie z dopełnienia istniejących struktur kompozycyjno-przestrzennych, w granicach uzasadnionych istniejącym zainwestowaniem.

Po wnikliwym przeanalizowaniu treści złożonej uwagi oraz występujących uwarunkowań lokalizacyjnych, nie znaleziono podstaw do wyznaczenia dodatkowych terenów budowlanych na części działki wskazanej w uwadze, ani zmiany ustalonych w projekcie planu wskaźników i parametrów dotyczących kształtowania zabudowy.

Należy zauważyć, że wyznaczony w projekcie planu wzdłuż ulicy Kąkolowej teren oznaczony symbolem 16MN pod zabudowę mieszkaniową posiada znaczne rezerwy budowlane wynoszące około 60%, w ramach których winna uzupełniać się zabudowa w pierwszej kolejności. Granica pomiędzy terenami budowlanymi i terenami rolnymi została wyznaczona w projekcie planu w zgodzie z ustaleniami Studium, w którym tereny rolne położone wzdłuż rzek Zimnej Wody i Aniołówki, o dużym potencjale przyrodniczo-krajobrazowym oraz pełniące rolę korytarza ekologicznego istotną w procesie przewietrzania miasta, uznane zostały za niewskazane do zabudowy.

Uwaga nr 16

- wpłynęła 24 stycznia 2019 r.,
- dotyczy działki o nr ewid. 248/4 w obrębie B-56,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, część działki została przeznaczona na teren rolny (19R), część na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (15MN) i część na teren drogi publicznej (4KDL).

[REDAKOWANE] w uwadze:

wnosi o włączenie całej działki do terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnąć.

Wyjaśnienie:

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią m.in. podstawę do określenia kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Rozstrzygnięcia o kierunkach rozwoju przestrzennego gminy, 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.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem do zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym.

W Studium dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 28 marca 2018 r., zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej część osiedla Bałuty Zachodnie w rejonie rzek Zimnej Wody i Aniołówki. W obrębie obszaru objętego projektem planu znajdują się zarówno tereny budowlane, obejmujące głównie wykształcone struktury osiedlowe oraz uzupełnienia luk w istniejącej zabudowie, jak i tereny obecnie niezabudowane i nie wskazane do zmiany ich dotychczasowej funkcji.

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, potrzeby efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni,
- bilans istniejących terenów budowlanych i możliwości uzupełniania istniejących struktur, wykazujący w granicach obszaru objętego projektem planu rezerwy budowlane na poziomie blisko 60%,
- realizację priorytetowych zadań publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, do których należy droga ekspresowa S-14 stanowiąca istotną barierę rozwojową dla funkcji chronionych, w szczególności dla zabudowy mieszkaniowej,
- 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 rzek Zimna Woda i Aniołówka oraz występowanie systemów melioracyjnych wykluczających lokalizację zabudowy,

Wymieniona w treści uwagi działka o nr ewid. 248/4 stanowi użytek rolny. Działka ta jest położona w bliskim sąsiedztwie wyznaczonego korytarza przyszłej uciążliwej arterii komunikacyjnej - drogi ekspresowej S-14, poza istniejącymi, wykształconymi strukturami osiedlowymi w mieście i jest niezabudowana. Działka ta pełni funkcję naturalnego bufora przestrzennego pomiędzy funkcjami wzajemnie kolizyjnymi – komunikacyjną i mieszkaniową. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi działka zlokalizowana są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Dopuszczenie zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostało w Studium ograniczone do utrzymania istniejącej zabudowy związanej z produkcją rolną oraz istniejącej zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i w granicach istniejącego zainwestowania, które to elementy zagospodarowania nie występują na działce będącej przedmiotem uwagi.

Po wnikliwym przeanalizowaniu treści złożonej uwagi oraz występujących uwarunkowań lokalizacyjnych, nie znaleziono uzasadnienia do wyznaczenia dodatkowych terenów budowlanych na części działki wskazanej w uwadze poza terenem 16MN.

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 część działki wymienionej w treści uwagi, ale również inne działki położone w bezpośrednim sąsiedztwie terenów komunikacyjnych i w rejonie narażonym na niekorzystne oddziaływanie komunikacji oraz posiadające podobne uwarunkowania przyrodnicze, środowiskowe i przestrzenne zostały w projekcie planu utrzymane w dotychczasowym użytkowaniu, tj. jako tereny rolnicze.

Uwaga nr 17

- wpłynęła 25 stycznia 2019 r.,
- dotyczy działek o nr ewid. 178/2 i 178/1 w obrębie B-56,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działki została przeznaczona na teren rolny (4R).

_____ w uwadze:

kwestionują wprowadzenie strefy cennej przyrodniczo oraz wnoszą o przeznaczenie wymienionych w uwadze działek na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią m.in. podstawę do określenia kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Rozstrzygnięcia o kierunkach rozwoju przestrzennego gminy, 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.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem do zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym.

W Studium dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 28 marca 2018 r., zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej część osiedla Bałuty Zachodnie w rejonie rzek Zimnej Wody i Aniołówki. W obrębie obszaru objętego projektem planu znajdują się zarówno tereny budowlane, obejmujące głównie wykształcone struktury osiedlowe oraz uzupełnienia luk w istniejącej zabudowie, jak i tereny obecnie niezabudowane i nie wskazane do zmiany ich dotychczasowej funkcji.

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, potrzeby efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni,
- bilans istniejących terenów budowlanych i możliwości uzupełniania istniejących struktur, wykazujący w granicach obszaru objętego projektem planu rezerwy budowlane na poziomie blisko 60%,
- realizację priorytetowych zadań publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, do których należy droga ekspresowa S-14 stanowiąca istotną barierę rozwojową dla funkcji chronionych, w szczególności dla zabudowy mieszkaniowej,
- 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 rzek Zimna Woda i Aniołówka oraz występowanie systemów melioracyjnych wykluczających lokalizację zabudowy,
- występowanie większych skupisk leśnych tworzących wraz z arealami łąk i pól system przyrodniczy o znacznych walorach krajobrazowych.

Wymienione w treści uwagi działki o nr ewid. 178/1 i 178/2 stanowią użytek rolny przeznaczony w projekcie planu na teren rolny (4R). W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi działki wymienione w uwadze zlokalizowane są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Dopuszczenie zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostało w Studium ograniczone do utrzymania istniejącej zabudowy związanej z produkcją rolną oraz istniejącej zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i w granicach istniejącego zainwestowania.

Wyznaczone w projekcie planu granice pomiędzy terenami budowlanymi i terenami rolnymi winny odpowiadać zasięgowi jednostek funkcjonalno-przestrzennych określonych w Studium, a doprecyzowanie wyznaczonych w Studium granic wyżej wymienionych jednostek w planie miejscowym winno wynikać wyłącznie z dopełnienia istniejących struktur kompozycyjno-przestrzennych, w zakresie uzasadnionym istniejącym zainwestowaniem.

Po wnikliwym przeanalizowaniu treści złożonej uwagi oraz występujących uwarunkowań lokalizacyjnych, nie znaleziono uzasadnienia do powiększenia terenów budowlanych wyznaczonych w projekcie planu w sposób zawarty w treści uwagi, co potwierdziła dokonana ocena stanu faktycznego oraz sprzeczność z zapisami Studium.

Powiększanie wyznaczonych w projekcie planu terenów budowlanych, przy występowaniu rezerw terenowych wynoszących blisko 60% w ramach dopełnienia istniejących struktur, nie znajduje uzasadnienia z punktu widzenia ekonomicznego wykorzystania przestrzeni. Należy zwrócić uwagę, że skutkiem wyznaczania nowych terenów budowlanych winna być prawidłowo rozwiązana dostępność komunikacyjna dla obsługi planowanej zabudowy oraz zapewniona możliwość obsługi w infrastrukturę techniczną. Z tych powodów w pierwszej kolejności zabudowie podlegać powinny obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci uzbrojenia terenu, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy. Działki będące przedmiotem uwagi znajdują się w oderwaniu od istniejących dróg publicznych i poza zasięgiem sieci uzbrojenia terenu, a istniejąca w ich sąsiedztwie sieć dróg wewnętrznych nie zapewnia właściwych standardów obsługi komunikacyjnej.

Uwaga nr 18

- wpłynęła 25 stycznia 2019 r.,
- dotyczy działek o nr ewid. 173/3 i 173/4 w obrębie B-56,

- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka o nr ewid. 173/4 i część działki o nr ewid. 173/3 zostały przeznaczone na teren rolny (4R), część działki o nr ewid 173/3 została przeznaczona na użytek leśny (5ZL).

██████████ w uwadze:

wnosi o niewykluczanie możliwości przeznaczenia wymienionych w uwadze działek pod niską zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględniać.

Wyjaśnienie:

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią m.in. podstawę do określenia kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Rozstrzygnięcia o kierunkach rozwoju przestrzennego gminy, 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.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem do zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym.

W Studium dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 28 marca 2018 r., zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej część osiedla Bałuty Zachodnie w rejonie rzek Zimnej Wody i Aniołówki. W obrębie obszaru objętego projektem planu znajdują się zarówno tereny budowlane, obejmujące głównie wykształcone struktury osiedlowe oraz uzupełnienia luk w istniejącej zabudowie, jak i tereny obecnie niezabudowane i nie wskazane do zmiany ich dotychczasowej funkcji.

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, potrzeby efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni,
- bilans istniejących terenów budowlanych i możliwości uzupełniania istniejących struktur, wykazujący w granicach obszaru objętego projektem planu rezerwy budowlane na poziomie blisko 60%,
- realizację priorytetowych zadań publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, do których należy droga ekspresowa S-14 stanowiąca istotną barierę rozwojową dla funkcji chronionych, w szczególności dla zabudowy mieszkaniowej,
- 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 rzek Zimna Woda i Aniołówka oraz występowanie systemów melioracyjnych wykluczających lokalizację zabudowy,
- występowanie większych skupisk leśnych tworzących wraz z arealami łąk i pól system przyrodniczy o znacznych walorach krajobrazowych.

Wymienione w treści uwagi działki o nr ewid. 173/4 i 173/3 stanowią użytek rolny (działka 173/4 i część działki 173/3) przeznaczony w projekcie planu na teren rolny (4R) oraz użytek leśny (część działki 173/3) przeznaczony w projekcie planu na teren leśny (5ZL). W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi działki wymienione w uwadze zlokalizowane są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Dopuszczenie zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostało w Studium ograniczone do utrzymania istniejącej zabudowy związanej z produkcją rolną oraz istniejącej zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i w granicach istniejącego zainwestowania.

Wyznaczone w projekcie planu granice pomiędzy terenami budowlanymi i terenami rolnymi winny odpowiadać zasięgowi jednostek funkcjonalno-przestrzennych określonych w Studium, a doprecyzowanie wyznaczonych w Studium granic wyżej wymienionych jednostek w planie miejscowym winno wynikać wyłącznie z dopełnienia istniejących struktur kompozycyjno-przestrzennych, w zakresie uzasadnionym istniejącym zainwestowaniem.

Po wnikliwym przeanalizowaniu treści złożonej uwagi oraz występujących uwarunkowań lokalizacyjnych, nie znaleziono uzasadnienia do powiększenia terenów budowlanych wyznaczonych w projekcie planu w sposób zawarty w treści uwagi, co potwierdziła dokonana ocena stanu faktycznego oraz sprzeczność z zapisami Studium.

Powiększanie wyznaczonych w projekcie planu terenów budowlanych, przy występowaniu rezerw terenowych wynoszących blisko 60% w ramach dopełnienia istniejących struktur, nie znajduje uzasadnienia z punktu widzenia ekonomicznego wykorzystania przestrzeni. Należy zwrócić uwagę, że skutkiem wyznaczania nowych terenów budowlanych winna być prawidłowo rozwiązana dostępność komunikacyjna dla obsługi planowanej zabudowy oraz zapewniona możliwość obsługi w infrastrukturę techniczną. Z tych powodów w pierwszej kolejności zabudowie podlegać powinny obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci uzbrojenia terenu, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy. Działki będące przedmiotem uwagi znajdują się w oderwaniu od istniejących dróg publicznych i poza zasięgiem sieci uzbrojenia terenu, a istniejąca w ich sąsiedztwie sieć dróg wewnętrznych nie zapewnia właściwych standardów obsługi komunikacyjnej.

Uwaga nr 19

- wpłynęła 25 stycznia 2019 r.,
- dotyczy działek o nr ewid. 178/3 w obrębie B-56,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka została przeznaczona na teren rolny (4R).

_____ w uwadze:
wnosi o cyt: „...zaniechanie tworzenia terenów aktywnych przyrodniczo...” na działce będącej przedmiotem uwagi i cyt: „...rozważenie zmiany terenów aktywnych przyrodniczo na tereny zabudowy.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią m.in. podstawę do określenia kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Rozstrzygnięcia o kierunkach rozwoju przestrzennego gminy, 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.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem do zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym.

W Studium dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 28 marca 2018 r., zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej część osiedla Bałuty Zachodnie w rejonie rzek Zimnej Wody i Aniołówki. W obrębie obszaru objętego projektem planu znajdują się zarówno tereny budowlane, obejmujące głównie wykształcone struktury osiedlowe oraz uzupełnienia luk w istniejącej zabudowie, jak i tereny obecnie niezabudowane i nie wskazane do zmiany ich dotychczasowej funkcji.

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, potrzeby efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni,
- bilans istniejących terenów budowlanych i możliwości uzupełniania istniejących struktur, wykazujący w granicach obszaru objętego projektem planu rezerwy budowlane na poziomie blisko 60%,
- realizację priorytetowych zadań publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, do których należy droga ekspresowa S-14 stanowiąca istotną barierę rozwojową dla funkcji chronionych, w szczególności dla zabudowy mieszkaniowej,
- 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 rzek Zimna Woda i Aniołówka oraz występowanie systemów melioracyjnych wykluczających lokalizację zabudowy,
- występowanie większych skupisk leśnych tworzących wraz z areałami łąk i pól system przyrodniczy o znacznych walorach krajobrazowych.

Wymieniona w treści uwagi działka o nr ewid. 178/3 stanowi użytek rolny przeznaczony w projekcie planu na teren rolny (4R). W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi działki wymienione w uwadze zlokalizowane są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Dopuszczenie

zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostało w Studium ograniczone do utrzymania istniejącej zabudowy związanej z produkcją rolną oraz istniejącej zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i w granicach istniejącego zainwestowania.

Wyznaczone w projekcie planu granice pomiędzy terenami budowlanymi i terenami rolnymi winny odpowiadać zasięgowi jednostek funkcjonalno-przestrzennych określonych w Studium, a doprecyzowanie wyznaczonych w Studium granic wyżej wymienionych jednostek w planie miejscowym winno wynikać wyłącznie z dopełnienia istniejących struktur kompozycyjno-przestrzennych, w zakresie uzasadnionym istniejącym zainwestowaniem.

Po wnikliwym przeanalizowaniu treści złożonej uwagi oraz występujących uwarunkowań lokalizacyjnych, nie znaleziono uzasadnienia do powiększenia terenów budowlanych wyznaczonych w projekcie planu w sposób zawarty w treści uwagi, co potwierdziła dokonana ocena stanu faktycznego oraz sprzeczność z zapisami Studium.

Powiększanie wyznaczonych w projekcie planu terenów budowlanych, przy występowaniu rezerw terenowych wynoszących blisko 60% w ramach dopełnienia istniejących struktur, nie znajduje uzasadnienia z punktu widzenia ekonomicznego wykorzystania przestrzeni. Należy zwrócić uwagę, że skutkiem wyznaczania nowych terenów budowlanych winna być prawidłowo rozwiązana dostępność komunikacyjna dla obsługi planowanej zabudowy oraz zapewniona możliwość obsługi w infrastrukturę techniczną. Z tych powodów w pierwszej kolejności zabudowie podlegać powinny obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci uzbrojenia terenu, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy. Działka będąca przedmiotem uwagi znajdują się w oderwaniu od istniejących dróg publicznych i poza zasięgiem sieci uzbrojenia terenu, a istniejąca w ich otoczeniu sieć dróg wewnętrznych nie zapewnia właściwych standardów obsługi komunikacyjnej.

Uwaga nr 20

- wpłynęła 25 stycznia 2019 r.,
- dotyczy działki o nr ewid. 178/3 w obrębie B-56,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działki została przeznaczona na teren rolny (4R).

[REDACTED] w uwadze:

wnosi o cyt.: „...*nietworzenie terenów aktywnych przyrodniczo na w/w działce...*”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią m.in. podstawę do określenia kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Rozstrzygnięcia o kierunkach rozwoju przestrzennego gminy, 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.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem do zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym.

W Studium dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 28 marca 2018 r., zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej część osiedla Bałuty Zachodnie w rejonie rzek Zimnej Wody i Aniołówki. W obrębie obszaru objętego projektem planu znajdują się zarówno tereny budowlane, obejmujące głównie wykształcone struktury osiedlowe oraz uzupełnienia luk w istniejącej zabudowie, jak i tereny obecnie niezabudowane i nie wskazane do zmiany ich dotychczasowej funkcji.

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, potrzeby efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni,
- bilans istniejących terenów budowlanych i możliwości uzupełniania istniejących struktur, wykazujący w granicach obszaru objętego projektem planu rezerwy budowlane na poziomie blisko 60%,
- realizację priorytetowych zadań publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, do których należy droga ekspresowa S-14 stanowiąca istotną barierę rozwojową dla funkcji chronionych, w szczególności dla zabudowy mieszkaniowej,
- 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 rzek Zimna Woda i Aniołówka oraz występowanie systemów melioracyjnych wykluczających lokalizację zabudowy,
- występowanie większych skupisk leśnych tworzących wraz z arealami łąk i pól system przyrodniczy o znacznych walorach krajobrazowych.

Wymieniona w treści uwagi działka o numerze ewidencyjnym 178/3 stanowi użytek rolny przeznaczony w projekcie planu na teren rolny (4R). W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi działki wymienione w uwadze zlokalizowane są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Dopuszczenie zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostało w Studium ograniczone do utrzymania istniejącej zabudowy związanej z produkcją rolną oraz istniejącej zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i w granicach istniejącego zainwestowania.

Wyznaczone w projekcie planu granice pomiędzy terenami budowlanymi i terenami rolnymi winny odpowiadać zasięgowi jednostek funkcjonalno-przestrzennych określonych w Studium, a doprecyzowanie wyznaczonych w Studium granic wyżej wymienionych jednostek w planie miejscowym winno wynikać wyłącznie z dopełnienia istniejących struktur kompozycyjno-przestrzennych, w zakresie uzasadnionym istniejącym zainwestowaniem.

Po wnikliwym przeanalizowaniu treści złożonej uwagi oraz występujących uwarunkowań lokalizacyjnych, nie znaleziono uzasadnienia do powiększenia terenów budowlanych wyznaczonych w projekcie planu w sposób zawarty w treści uwagi, co potwierdziła dokonana ocena stanu faktycznego oraz sprzeczność z zapisami Studium.

Powiększanie wyznaczonych w projekcie planu terenów budowlanych, przy występowaniu rezerw terenowych wynoszących blisko 60% w ramach dopełnienia istniejących struktur, nie znajduje uzasadnienia z punktu widzenia ekonomicznego wykorzystania przestrzeni. Należy zwrócić uwagę, że skutkiem wyznaczania nowych terenów budowlanych winna być prawidłowo rozwiązana dostępność komunikacyjna dla obsługi planowanej zabudowy oraz zapewniona możliwość obsługi w infrastrukturę techniczną. Z tych powodów w pierwszej kolejności zabudowie podlegać powinny obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci uzbrojenia terenu, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy. Działka będąca przedmiotem uwagi znajdują się w oderwaniu od istniejących dróg publicznych i poza zasięgiem sieci uzbrojenia terenu, a istniejąca w ich otoczeniu sieć dróg wewnętrznych nie zapewnia właściwych standardów obsługi komunikacyjnej.

Uwaga nr 21

- wpłynęła 25 stycznia 2019 r.,
- dotyczy działki o nr ewid. 177 w obrębie B-56,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, część działki została przeznaczona na teren rolny (4R), część na teren leśny (6ZL), część na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (2MN) i część na teren drogi publicznej (2KDL).

_____ w uwadze:

wnosi o cyt: „...*niewykluczanie możliwości przeznaczenia tych terenów pod niską zabudowę jednorodzinną.*”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględniać.

Wyjaśnienie:

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią m.in. podstawę do określenia kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Rozstrzygnięcia o kierunkach rozwoju przestrzennego gminy, 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.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem do zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym.

W Studium dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 28 marca 2018 r., zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej część osiedla Bałuty Zachodnie w rejonie rzek Zimnej Wody i Aniołówki. W obrębie obszaru objętego projektem planu znajdują się zarówno tereny

budowlane, obejmujące głównie wykształcone struktury osiedlowe oraz uzupełnienia luk w istniejącej zabudowie, jak i tereny obecnie niezabudowane i nie wskazane do zmiany ich dotychczasowej funkcji.

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, potrzeby efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni,
- bilans istniejących terenów budowlanych i możliwości uzupełniania istniejących struktur, wykazujący w granicach obszaru objętego projektem planu rezerwy budowlane na poziomie blisko 60%,
- realizację priorytetowych zadań publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, do których należy droga ekspresowa S-14 stanowiąca istotną barierę rozwojową dla funkcji chronionych, w szczególności dla zabudowy mieszkaniowej,
- 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 rzek Zimna Woda i Aniołówka oraz występowanie systemów melioracyjnych wykluczających lokalizację zabudowy,
- występowanie większych skupisk leśnych tworzących wraz z arealami łąk i pól system przyrodniczy o znacznych walorach krajobrazowych.

Wymieniona w treści uwagi działka o nr ewid. 177 stanowi użytek rolno-budowlany, rolny i leśny przeznaczony w projekcie planu na teren rolny (4R), teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (2MN) oraz teren leśny (6ZL). W obowiązującym Studium część działki objętej uwagą zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Dopuszczenie zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostało w Studium ograniczone do utrzymania istniejącej zabudowy związanej z produkcją rolną oraz istniejącej zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i w granicach istniejącego zainwestowania. Część działki o nr ewid. 177 jest zlokalizowana w obowiązującym Studium w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „M4”, w której głównymi celami polityki przestrzennej są: podnoszenie jakości życia mieszkańców, zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej miasta oraz kształtowanie i porządkowanie struktury przestrzennej.

Wyznaczone w projekcie planu granice pomiędzy terenami budowlanymi i terenami rolnymi winny odpowiadać zasięgowi jednostek funkcjonalno-przestrzennych określonych w Studium, a doprecyzowanie wyznaczonych w Studium granic wyżej wymienionych jednostek w planie miejscowym winno wynikać wyłącznie z dopełnienia istniejących struktur kompozycyjno-przestrzennych, w zakresie uzasadnionym istniejącym zainwestowaniem.

Po wnikliwym przeanalizowaniu treści złożonej uwagi oraz występujących uwarunkowań lokalizacyjnych, nie znaleziono uzasadnienia do powiększenia terenów budowlanych wyznaczonych w projekcie planu w sposób zawarty w treści uwagi, co potwierdziła dokonana ocena stanu faktycznego oraz sprzeczność z zapisami Studium.

Powiększanie wyznaczonych w projekcie planu terenów budowlanych, przy występowaniu rezerw terenowych wynoszących blisko 60% w ramach dopełnienia istniejących struktur, nie znajduje uzasadnienia z punktu widzenia ekonomicznego wykorzystania przestrzeni. Należy zwrócić uwagę, że skutkiem wyznaczania nowych terenów budowlanych winna być prawidłowo rozwiązana dostępność komunikacyjna dla obsługi planowanej zabudowy oraz zapewniona możliwość obsługi w infrastrukturę techniczną. Z tych powodów w pierwszej kolejności zabudowie podlegać powinny obszary

charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci uzbrojenia terenu, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy. Działka będąca przedmiotem uwagi znajduje się w oderwaniu od istniejących dróg publicznych i poza zasięgiem sieci uzbrojenia terenu, a istniejąca w ich otoczeniu sieć dróg wewnętrznych nie zapewnia właściwych standardów obsługi komunikacyjnej.

Uwaga nr 22

- wpłynęła 28 stycznia 2019 r.,
- dotyczy działki o nr ewid. 39/8 w obrębie B-56,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka została przeznaczona na teren rolny (12R).

██████████ w uwadze:

wnosi o włączenie działki objętej uwagą do terenu 11MN lub o dopuszczenie możliwości realizacji zabudowy zagrodowej na ww. działce.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Wymienioną w treści uwagi działkę o nr ewid. 39/8 stanowią grunty orne oraz łąki trwałe przeznaczone w projekcie planu na teren rolny (12R). Działka położona jest w sąsiedztwie ujścia cieków z Kochanówki do rzeki Zimna Woda. Grunty, które wg projektu planu położone są w obrębie terenu 12R, pełnią funkcję istotną dla środowiska, jako element systemu ekologicznego miasta. W obowiązującym Studium są one zlokalizowane w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Dopuszczenie zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostało w Studium ograniczone do utrzymania istniejącej zabudowy związanej z produkcją rolną oraz istniejącej zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i w granicach istniejącego zainwestowania.

Ponieważ plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium, wyznaczone w projekcie planu granice pomiędzy terenami budowlanymi i terenami rolnymi winny odpowiadać zasięgowi jednostek funkcjonalno-przestrzennych określonych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Doprecyzowanie wyznaczonych w Studium granic wyżej wymienionych jednostek w projekcie planu miejscowego winno wynikać wyłącznie z dopełnienia istniejących struktur kompozycyjno-przestrzennych, w granicach uzasadnionych istniejącym zainwestowaniem.

Po wnikliwym przeanalizowaniu treści złożonej uwagi oraz występujących uwarunkowań lokalizacyjnych, nie znaleziono podstaw do wyznaczenia dodatkowych terenów budowlanych na działce wskazanej w uwadze.

Należy zauważyć, że granica pomiędzy terenami budowlanymi i terenami rolnymi została wyznaczona w projekcie planu w zgodzie z ustaleniami Studium, w którym tereny rolne położone wzdłuż rzeki Zimnej Wody, o dużym potencjale przyrodniczo-krajobrazowym oraz pełniące rolę korytarza ekologicznego istotną w procesie przewietrzania miasta, uznane zostały za niewskazane do zabudowy.

Uwaga nr 23

- wpłynęła 28 stycznia 2019 r.,
- dotyczy działki o nr ewid. 52/3 w obrębie B-56,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka została przeznaczona na teren rolny (11R), teren leśny (14ZL) i teren drogi publicznej (3KDL).

██████████ w uwadze:

wnosi o przeznaczenie działki objętej uwagą w całości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią m.in. podstawę do określenia kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Rozstrzygnięcia o kierunkach rozwoju przestrzennego gminy, 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.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem do zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym.

W Studium dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 28 marca 2018 r., zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej część osiedla Bałuty Zachodnie w rejonie rzek Zimnej Wody i Aniołówki. W obrębie obszaru objętego projektem planu znajdują się zarówno tereny budowlane, obejmujące głównie wykształcone struktury osiedlowe oraz uzupełnienia luk w istniejącej zabudowie, jak i tereny obecnie niezabudowane i nie wskazane do zmiany ich dotychczasowej funkcji.

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, potrzeby efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni,
- bilans istniejących terenów budowlanych i możliwości uzupełniania istniejących struktur, wykazujący w granicach obszaru objętego projektem planu rezerwy budowlane na poziomie blisko 60%,
- przebieg korytarzy ekologicznych wzdłuż istniejących obniżień 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 rzek Zimna Woda i Aniołówka oraz występowanie systemów melioracyjnych wykluczających lokalizację zabudowy,
- występowanie większych skupisk leśnych tworzących wraz z areałami łąk i pól system przyrodniczy o znacznych walorach krajobrazowych.

Wymienioną w treści uwagi działkę o nr ewid. 52/3 stanowią lasy, grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, grunty pod rowami, grunty orne, grunty pod rowami i łąki, przeznaczone w projekcie planu w większości na teren lasów (14ZL) i teren rolny (11R). Niewielką część działki wymienionej w uwadze przeznaczono na poszerzenie ulicy Kąkolowej. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi działka zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Dopuszczenie zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostało w Studium ograniczone do utrzymania istniejącej zabudowy związanej z produkcją rolną oraz istniejącej zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i w granicach istniejącego zainwestowania oraz w sytuacji, gdy istnieją indywidualne przesłanki projektowe potwierdzające zasadność dopełnienia istniejących struktur kompozycyjno-przestrzennych.

Przy kształtowaniu zagospodarowania terenów w obszarze planu kierowano się przede wszystkim racjonalnym wykorzystaniem istniejących zasobów środowiska przyrodniczego oraz walorami ekonomicznymi przestrzeni. Dokonane analizy potwierdziły atrakcyjność obszaru zarówno ze względu na jego ukształtowanie jak i na dużą różnorodność środowiska przyrodniczego dolin rzecznych a także znaczne rezerwy budowlane w obrębie terenów przeznaczonych w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową. Szczególną uwagę zwrócono na występujące na tym obszarze liczne enklawy leśne ujęte w Inwentaryzacji stanu lasów sporządzonej w styczniu 2017 roku, co znalazło odzwierciedlenie w projekcie planu. Projekt planu uwzględnił istniejący na działce wymienionej w uwadze użytek leśny o powierzchni 0,69 ha zalesiony brzozą i olchą w wieku 50 lat oraz część enklawy leśnej wskazanej w Inwentaryzacji stanu lasu jako wydzielenie leśne zalesione brzozą w wieku 10 lat. Wyznaczając teren leśny na części działki o nr ewid. 52/3 dążono do zachowania większego kompleksu, jaki w podobnych enklawach występuje w granicach obszaru sporządzenia planu, odzwierciedlając cechę charakterystyczną tego obszaru i stanowiącą jego wartość lokalną. W projekcie planu uwzględniono również korytarz ekologiczny wzdłuż rzeki Zimna Woda, który przebiega przez południową część działki wymienionej w uwadze, pełniący funkcję istotną dla środowiska jako element systemu ekologicznego o znaczeniu ogólnomiejskim, niewskazany do zabudowy.

Uwaga nr 24

- wpłynęła 28 stycznia 2019 r.,
- dotyczy działki o nr ewid. 23/10 w obrębie B-56,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, część działki została przeznaczona na teren rolny (19R) i część na teren drogi publicznej (2KDL).

[REDAKOWANE] w uwadze:

wnosi o cyt. „...*przekwalifikowanie działki 23/10 z rolnej na budowlaną.*”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią m.in. podstawę do określenia

kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Rozstrzygnięcia o kierunkach rozwoju przestrzennego gminy, 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.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem do zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym.

W Studium dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 28 marca 2018 r., zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej część osiedla Bałuty Zachodnie w rejonie rzek Zimnej Wody i Aniołówki. W obrębie obszaru objętego projektem planu znajdują się zarówno tereny budowlane, obejmujące głównie wykształcone struktury osiedlowe oraz uzupełnienia luk w istniejącej zabudowie, jak i tereny obecnie niezabudowane i nie wskazane do zmiany ich dotychczasowej funkcji.

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, potrzeby efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni,
- bilans istniejących terenów budowlanych i możliwości uzupełniania istniejących struktur, wykazujący w granicach obszaru objętego projektem planu rezerwy budowlane na poziomie blisko 60%,
- realizację priorytetowych zadań publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, do których należy droga ekspresowa S-14 stanowiąca istotną barierę rozwojową dla funkcji chronionych, w szczególności dla zabudowy mieszkaniowej,
- 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 rzek Zimna Woda i Aniołówka oraz występowanie systemów melioracyjnych wykluczających lokalizację zabudowy,
- występowanie większych skupisk leśnych tworzących wraz z arealami łąk i pól system przyrodniczy o znacznych walorach krajobrazowych.

Wymieniona w treści uwagi działka o nr ewid. 23/10 stanowi użytek rolny. Działka ta jest położona w bezpośrednim sąsiedztwie wyznaczonego korytarza przyszłej uciążliwej arterii komunikacyjnej - drogi ekspresowej S-14, poza istniejącymi, wykształconymi strukturami osiedlowymi w mieście i jest niezabudowana. Działka ta pełni funkcję naturalnego bufora przestrzennego pomiędzy funkcjami wzajemnie kolizyjnymi – komunikacyjną i mieszkaniową.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi działka zlokalizowane są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Dopuszczenie zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostało w Studium ograniczone do utrzymania istniejącej zabudowy związanej z produkcją rolną oraz istniejącej zabudowy mieszkaniowej wyłącznie

w zakresie obiektów istniejących i w granicach istniejącego zainwestowania, które to elementy zagospodarowania nie występują na działce o nr ewid. 23/10. Obowiązujące Studium dopuszcza uściślenie wyznaczonych granic jednostek funkcjonalno- przestrzennych jedynie w sytuacji, gdy istnieją indywidualne przesłanki projektowe potwierdzające zasadność dopełnienia istniejących struktur kompozycyjno-przestrzennych.

Po wnikliwym przeanalizowaniu treści złożonej uwagi oraz występujących uwarunkowań lokalizacyjnych, nie znaleziono uzasadnienia do wyznaczenia terenów budowlanych na działce o nr ewid. 23/10, co potwierdziła dokonana ocena stanu faktycznego oraz sprzeczność z zapisami Studium.

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 działki wymienione w treści uwagi, ale również inne działki położone w bezpośrednim sąsiedztwie terenów komunikacyjnych i w rejonie narażonym na niekorzystne oddziaływanie komunikacji oraz posiadające te same uwarunkowania przyrodnicze, środowiskowe i przestrzenne zostały w projekcie planu utrzymane w dotychczasowym użytkowaniu, tj. jako tereny rolnicze.

Uwaga nr 25

- wpłynęła 28 stycznia 2019 r.,
- dotyczy działki o nr ewid. 38/10 w obrębie B-56,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, część działki została przeznaczona na teren rolny (12R) i część na teren drogi publicznej (2KDL).

[REDAKOWANE] w uwadze:

wnosi o cyt. „...Dodanie do Planu Zagospodarowania Przestrzennego zapisu, który pozwalałby na wyburzenie budynku posadowionego na mojej nieruchomości i posadowienie w jego miejsce nowego budynku, który spełniałby kryteria określone w planie dla rozbudowy istniejących obecnie na obszarze 12R obiektów, w tym również na dodanie zapisu wskazującego, że:

W przypadku działek zlokalizowanych bezpośrednio przy drogach asfaltowych, sąsiadujących z działkami budowlanymi, lub odległość od najbliższej działki budowlanej jest nie większa niż 20m, dopuszcza się budowę/rozbudowę domów jednorodzinnych spełniających następujące warunki:

- maksymalna powierzchnia zabudowy - 200 m²,
- maksymalna wysokość - 8,5 m,
- dachy budynków dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym 30 stopni do 40 stopni.

Nie zgadzam się jakoby zachowany został punkt I. 1. 2) a - skoro obecnie działka jest budowlana i zabudowana, nie widzę powodów do zabronienia mi postawienia nowego budynku, bądź zburzenia obecnego i postawienia innego na jego miejsce.

Nie zgadzam się również jakoby zachowany został punkt I. 7) - Nie jest to możliwe najmniejszy stopień ingerencji, jeśli na działce budowlanej nie mogę budować.

W związku z powyższym oraz lokalizacją działki (t.j. stosunkowo duża odległość od planowanej drogi S14 i inna zabudowania w sąsiedztwie nieruchomości) i infrastrukturą znajdującą się na posesji (tj. budynek murowany i przyłącza, wody oraz prądu wprowadzone na działkę) jak również typu działki - budowlana, proszę o uwzględnienie moich uwag do planu.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnąć.

Wyjaśnienie:

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią m.in. podstawę do określenia kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Rozstrzygnięcia o kierunkach rozwoju przestrzennego gminy, 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.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem do zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym.

W Studium dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 28 marca 2018 r., zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej część osiedla Bałuty Zachodnie w rejonie rzek Zimnej Wody i Aniołówki. W obrębie obszaru objętego projektem planu znajdują się zarówno tereny budowlane, obejmujące głównie wykształcone struktury osiedlowe oraz uzupełnienia luk w istniejącej zabudowie, jak i tereny obecnie niezabudowane i nie wskazane do zmiany ich dotychczasowej funkcji.

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, potrzeby efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni,
- bilans istniejących terenów budowlanych i możliwości uzupełniania istniejących struktur, wykazujący w granicach obszaru objętego projektem planu rezerwy budowlane na poziomie blisko 60%,
- 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 rzek Zimna Woda i Aniołówka oraz występowanie systemów melioracyjnych wykluczających lokalizację zabudowy,
- występowanie większych skupisk leśnych tworzących wraz z arealami łąk i pól system przyrodniczy o znacznych walorach krajobrazowych.

Wymienioną w treści uwagi działkę o nr ewid. 38/10 stanowią grunty budowlane przeznaczone w projekcie planu na teren rolny (12R). Na działce będącej przedmiotem uwagi znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny. Część działki położona jest w obrębie korytarza ekologicznego na obszarze zagrożonym zalaniem wodami i podtopieniem. W obowiązującym Studium ww. działka zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne

przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Dopuszczenie zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostało w Studium ograniczone do utrzymania istniejącej zabudowy związanej z produkcją rolną z możliwością rozbudowy istniejących siedlisk oraz istniejącej zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i w granicach istniejącego zainwestowania. Obowiązujące Studium dopuszcza uściślenie wyznaczonych granic jednostek funkcjonalno- przestrzennych jedynie w sytuacji, gdy istnieją indywidualne przesłanki projektowe potwierdzające zasadność dopełnienia istniejących struktur kompozycyjno-przestrzennych.

Po wnikliwym przeanalizowaniu treści złożonej uwagi oraz występujących uwarunkowań lokalizacyjnych, nie znaleziono uzasadnienia do wyznaczenia terenów budowlanych lub terenów zabudowy zagrodowej na działce będącej przedmiotem uwagi, co potwierdziła dokonana ocena stanu faktycznego oraz sprzeczność z zapisami Studium.

Nadmienić należy, dla działek położonych na terenach rolnych znajdujących się poza wykształconymi strukturami przestrzennymi zabudowy mieszkaniowej, do których należy m.in. działka objęta uwagą, projekt planu zakłada możliwość działań budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie istniejącej zabudowy. W projekcie planu określone zostały parametry i wskaźniki dla remontów, przebudowy i rozbudowy istniejących obiektów.

Uwaga nr 26

- wpłynęła 28 stycznia 2019 r.,
- dotyczy działek o nr ewid. 54/2 i 56/1 w obrębie B-56,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka o nr ewid. 54/2 została przeznaczona na teren rolny (11R), część działki o nr ewid. 56/1 została przeznaczona na teren rolny (11R), część na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (9MN) i część na teren drogi publicznej (3KDL).

[REDAKOWANA] w uwadze:
wnoszą o przeznaczenie działek objętych uwagą na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnąć.

Wyjaśnienie:

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią m.in. podstawę do określenia kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Rozstrzygnięcia o kierunkach rozwoju przestrzennego gminy, 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.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem do zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza że zagospodarowanie

terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym.

W Studium dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 28 marca 2018 r., zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej część osiedla Bałuty Zachodnie w rejonie rzek Zimnej Wody i Aniołówki. W obrębie obszaru objętego projektem planu znajdują się zarówno tereny budowlane, obejmujące głównie wykształcone struktury osiedlowe oraz uzupełnienia luk w istniejącej zabudowie, jak i tereny obecnie niezabudowane i nie wskazane do zmiany ich dotychczasowej funkcji.

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, potrzeby efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni,
- bilans istniejących terenów budowlanych i możliwości uzupełniania istniejących struktur, wykazujący w granicach obszaru objętego projektem planu rezerwy budowlane na poziomie blisko 60%,
- 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 rzek Zimna Woda i Aniołówka oraz występowanie systemów melioracyjnych wykluczających lokalizację zabudowy,
- występowanie większych skupisk leśnych tworzących wraz z arealami łąk i pól system przyrodniczy o znacznych walorach krajobrazowych.

Wymienioną w treści uwagi działkę o nr ewid. 56/1 stanowią grunty rolne zabudowane, grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, sady i grunty orne, a działkę o nr ewid. 54/2 grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, grunty pod rowami, grunty orne i łąki. Część działki o nr ewid. 56/1 została przeznaczona w projekcie planu na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (9MN), część na teren rolny (11R) i część na teren drogi publicznej (3KDL). Działka o nr ewid. 54/2 została przeznaczona w projekcie planu na teren rolny (11R). W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi część działki o nr ewid. 56/1 oraz działka o nr ewid. 54/2 zlokalizowane są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Dopuszczenie zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostało w Studium ograniczone do utrzymania istniejącej zabudowy związanej z produkcją rolną oraz istniejącej zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i w granicach istniejącego zainwestowania. Obowiązujące Studium dopuszcza uściślenie wyznaczonych granic jednostek funkcjonalno-przestrzennych jedynie w sytuacji, gdy istnieją indywidualne przesłanki projektowe potwierdzające zasadność dopełnienia istniejących struktur kompozycyjno-przestrzennych. Część działki o nr ewid. 56/1 przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, oznaczoną symbolem 9MN. W obowiązującym Studium są to tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „PM” dla której głównymi celami polityki przestrzennej są: podnoszenie jakości życia i zamieszkania, ochrona dawnych układów ruralistycznych i porządkowanie struktury przestrzennej.

Przy kształtowaniu zagospodarowania terenów w obszarze projektu planu kierowano się przede wszystkim racjonalnym wykorzystaniem istniejących zasobów środowiska przyrodniczego. Dokonane analizy potwierdziły atrakcyjność terenu objętego projektem

zarówno ze względu na jego ukształtowanie jak i na dużą różnorodność środowiska przyrodniczego dolin rzecznych. Dopelnienie struktur kompozycyjno-przestrzennych wzdłuż ulicy Kąkolowej odbywa się, zgodnie z zasadami kształtowania ładu przestrzennego, w oparciu o wykształcony układ komunikacyjny, co związane jest ze znaczną rezerwą terenów w obrębie wyznaczonych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na poziomie ok. 60%. Nadmienić należy, że powiększanie wyznaczonych w projekcie planu terenów budowlanych nie znajduje uzasadnienia z punktu widzenia ekonomicznego wykorzystania przestrzeni. Skutkiem wyznaczania nowych terenów budowlanych winna być prawidłowo rozwiązana dostępność komunikacyjna dla obsługi planowanej zabudowy oraz zapewniona możliwość obsługi w infrastrukturę techniczną. Z tych powodów w pierwszej kolejności zabudowie podlegać powinny obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci uzbrojenia terenu, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy, poprzez wypełnianie istniejących luk w zabudowie. W projekcie planu uwzględniono korytarz ekologiczny wzdłuż rzeki Zimna Woda, który przebiega przez południową część działki wymienionej w uwadze, pełniący funkcję istotną dla środowiska jako element systemu ekologicznego o znaczeniu ogólnomiejskim, niewskazany do zabudowy.

Po wnikliwym przeanalizowaniu treści złożonej uwagi oraz występujących uwarunkowań lokalizacyjnych, nie znaleziono uzasadnienia do wyznaczenia dodatkowych terenów budowlanych na działkach wskazanych w uwadze. Lokalizowanie zabudowy na działce 56/1 będzie możliwe na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 9MN.

Uwaga nr 27

- wpłynęła 28 stycznia 2019 r.,
- dotyczy działki o nr ewid. 12/2 w obrębie B-56,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka o została przeznaczona na teren rolny (17R).

██████████ w uwadze:

wnosi o cyt: „...rozważenie możliwości przekształcenia działki w planie zagospodarowania przestrzennego na działkę budowlaną.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnąć.

Wyjaśnienie:

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią m.in. podstawę do określenia kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Rozstrzygnięcia o kierunkach rozwoju przestrzennego gminy, 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.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem do zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza że zagospodarowanie

terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym.

W Studium dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 28 marca 2018 r., zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej część osiedla Bałuty Zachodnie w rejonie rzek Zimnej Wody i Aniołówki. W obrębie obszaru objętego projektem planu znajdują się zarówno tereny budowlane, obejmujące głównie wykształcone struktury osiedlowe oraz uzupełnienia luk w istniejącej zabudowie, jak i tereny obecnie niezabudowane i nie wskazane do zmiany ich dotychczasowej funkcji.

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, potrzeby efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni,
- bilans istniejących terenów budowlanych i możliwości uzupełniania istniejących struktur, wykazujący w granicach obszaru objętego projektem planu rezerwy budowlane na poziomie blisko 60%,
- realizację priorytetowych zadań publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, do których należy droga ekspresowa S-14 stanowiąca istotną barierę rozwojową dla funkcji chronionych, w szczególności dla zabudowy mieszkaniowej,
- 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 rzek Zimna Woda i Aniołówka oraz występowanie systemów melioracyjnych wykluczających lokalizację zabudowy,
- występowanie większych skupisk leśnych tworzących wraz z areałami łąk i pól system przyrodniczy o znacznych walorach krajobrazowych

Wymieniona w treści uwagi działka o nr ewid. 12/2 stanowi użytek rolny. Działka ta jest położona w bliskim sąsiedztwie wyznaczonego korytarza przyszłej uciążliwej arterii komunikacyjnej - drogi ekspresowej S-14, poza istniejącymi, wykształconymi strukturami osiedlowymi w mieście i jest niezabudowana.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi działka zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Dopuszczenie zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostało w Studium ograniczone do utrzymania istniejącej zabudowy związanej z produkcją rolną oraz istniejącej zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i w granicach istniejącego zainwestowania, które to elementy zagospodarowania nie występują na działce o nr ewid. 12/2. Obowiązujące Studium dopuszcza uściślenie wyznaczonych granic jednostek funkcjonalno- przestrzennych, gdy istnieją indywidualne przesłanki projektowe potwierdzające zasadność dopełnienia istniejących struktur kompozycyjno-przestrzennych.

Po wnikliwym przeanalizowaniu treści złożonej uwagi oraz występujących uwarunkowań lokalizacyjnych, nie znaleziono uzasadnienia do wyznaczenia terenów budowlanych na działce o nr ewid. 12/2, co potwierdziła dokonana ocena stanu faktycznego oraz sprzeczność z zapisami Studium.

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 działki wymienione w treści uwagi, ale również inne działki położone w bezpośrednim sąsiedztwie terenów komunikacyjnych i w rejonie narażonym na niekorzystne oddziaływanie komunikacji oraz posiadające te same uwarunkowania przyrodnicze, środowiskowe i przestrzenne zostały w projekcie planu utrzymane w dotychczasowym użytkowaniu, tj. jako tereny rolnicze.

PREZYDENT MIASTA



Hanna ZDANOWSKA