



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 21 grudnia 2023 r.

Poz. 10740

UCHWAŁA NR LXXXII/2486/23 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI

z dnia 8 listopada 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Cezarego Józefiaka oraz ulic: Rokicińskiej, Trakcyjnej, Zakładowej i Transmisyjnej do autostrady A1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), Rada Miejska w Łodzi uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Cezarego Józefiaka oraz ulic: Rokicińskiej, Trakcyjnej, Zakładowej i Transmisyjnej do autostrady A1, zwanego dalej „planem”, wraz z jej integralnymi częściami w postaci:

- 1) rysunku planu wykonanego na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2 000, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały.

2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1.

§ 2. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, uchwalonego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.

§ 3. 1. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Rysunek planu zawiera ustalenia obowiązujące oraz oznaczenia informacyjne, zgodnie z legendą zamieszczoną na rysunku planu.

3. Zasady zabudowy i zagospodarowania oraz sposoby użytkowania poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określa się łącznie na podstawie:

- 1) ustaleń dla całego obszaru objętego planem zawartych w rozdziale 2;
- 2) ustaleń szczegółowych dla terenów zawartych w rozdziale 3;
- 3) ustaleń obowiązujących zawartych na rysunku planu.

4. Położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu, należy ustalić poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

§ 4. 1. Określenia stosowane w uchwale należy rozumieć jako:

- 1) dach płaski - dach o spadkach połąci do 15°;
- 2) elewacja frontowa - elewację budynku zlokalizowaną od strony przestrzeni publicznej;
- 3) front działki - odcinek granicy działki budowlanej przylegającej do drogi publicznej lub innego ciągu komunikacyjnego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 4) infrastruktura techniczna - przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 5) linia rozgraniczająca - wyznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) linia zabudowy nieprzekraczalna - wyznaczoną na rysunku planu linię określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy:
 - a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,
 - b) elementów nadwieszzeń, takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
 - c) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,
 - d) zewnętrznych warstw izolacji termicznej okładzin oraz zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe - wyłącznie w przypadku budynków istniejących,
 - e) budynków portierni o powierzchni zabudowy maksimum 30 m² i wysokości 5 m oraz stacji transformatorowych w terenach oznaczonych symbolami od 1 PU do 8 PU;
- 7) linia zabudowy równoległej - rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, z nakazem lokalizowania minimum 70% powierzchni ściany frontowej budynku wzdłuż tej linii lub równoległe do niej z zachowaniem zasad określonych w ustaleniach szczegółowych dotyczących odległości od linii, w której może być lokalizowana ściana frontowa budynku;
- 8) miejsce zmiany linii zabudowy - wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
- 9) przepisy odrębne - przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Łodzi;
- 10) przeznaczenie terenu - obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, określone ustaleniami planu na danym terenie odpowiednio:
 - a) przeznaczenie podstawowe - przeznaczenie, które przeważa na danym terenie,

- b) przeznaczenie uzupełniające - przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
- 11) szpaler drzew - kompozycję przestrzenną zieleni wysokiej oznaczającą jednorzędowe nasadzenia drzew, przy czym ilość, gatunek, rozstaw oraz miejsce sadzenia drzew podlega indywidualnemu doborowi, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 12) teren - wydzielone liniami rozgraniczającymi lub liniami granic opracowania planu nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami liczbowymi i literowymi, z których liczby oznaczają numer porządkowy terenu, a litery podstawowe przeznaczenie terenu;
- 13) uchwała - niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi;
- 14) ustawa - ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 15) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 16) wskaźnik powierzchni zabudowy - udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty pionowe części nadziemnych wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 17) wysokość zabudowy - określoną w metrach wysokość mierzona:
- a) dla budynków - od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do najwyższego punktu dachu,
- b) dla pozostałych obiektów budowlanych - od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu konstrukcji;
- 18) zabudowa frontowa - zabudowę o funkcji określonej przeznaczeniem terenu, lokalizowaną na działce budowlanej od strony przestrzeni publicznej, która nie obejmuje wolnostojących obiektów gospodarczych i garaży, obiektów pomocniczych i technicznych;
- 19) zabudowa istniejąca - budynki istniejące oraz budynki w trakcie realizacji w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 20) zieleń izolacyjna - skupiska drzew i krzewów niebędące lasem lub plantacją w rozumieniu przepisów odrębnych o lasach i ochronie przyrody, wraz z obszarem, na którym występują i pozostałymi składnikami szaty roślinnej tego obszaru, stanowiące izolację akustyczną i widokową.

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

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów z uwzględnieniem:
- a) potrzeby wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych na rozwój funkcji produkcyjnej, magazynowej i usługowej,
- b) zapewnienia właściwych relacji przestrzennych i środowiskowych pomiędzy terenami inwestycyjnymi a terenami sąsiednimi;
- 2) w zakresie lokalizacji zabudowy:
- a) nakaz sytuowania zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- b) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²,
- c) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych na terenach oznaczonych symbolami od 1 PU do 8 PU,
- d) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań określonych w lit. a:

- zlokalizowanej w części poza liniami zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 7 PU, w tym w strefie zieleni izolacyjnej - dopuszczenie remontu, przebudowy i nadbudowy do parametrów określonych w planie oraz rozbudowy uwzględniającej wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy,
- zlokalizowanej w obrębie linii zabudowy na terenach oznaczonych symbolami 8 PU i 2 U - dopuszczenie remontu i przebudowy, a także nadbudowy i rozbudowy bez konieczności jej realizacji w linii zabudowy równoległej;

3) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy:

- a) nakaz kształtowania zabudowy zgodnie ze wskaźnikami i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy określony w ustaleniach szczegółowych dotyczy kondygnacji nadziemnych, dla kondygnacji podziemnych dopuszczenie maksymalnej intensywności zabudowy:
 - 0,2 dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 U, 2 U i 2 PU,
 - 0,5 dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 PU, 3 PU, 4 PU, 5 PU, 6 PU, 7 PU i 8 PU,
- c) maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów budowlanych - 35 m, o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej.

§ 6. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 KDG, 2 KDG, 1 KDZ, 1 KDL, 2 KDL, 3KDL, 4 KDL, 1 KDD, 2 KDD i 3 KDD polegające na nakazie:

- 1) stosowania powtarzalnych elementów wyposażenia terenów, takich jak: ławki, kosze na śmieci, latarnie, ujednoliconych pod względem kolorystyki, materiałów i wzornictwa;
- 2) dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zakaz:

- a) lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
- b) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- c) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji zlokalizowanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1 PU do 8 PU, infrastruktury technicznej, dróg i wylesień;

2) dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło o mocy przekraczającej 100 kW na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1 PU do 8 PU z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię siły wiatru;

3) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni:

a) nakaz kształtowania systemu zieleni składającego się:

- z terenów lasów i zalesień oznaczonych symbolami od 1 ZL do 8 ZL,
- z terenu zieleni izolacyjnej oznaczonego symbolem 1 ZI,
- ze stref zieleni izolacyjnej na terenach oznaczonych symbolami 7 PU i 8 PU,
- ze stref zieleni wysokiej na terenach oznaczonych symbolami: 3 PU, 4 PU i 7 PU,
- ze szpalerów drzew na terenie oznaczonym symbolem 1 KDG,

b) zakaz stosowania rozwiązań techniczno-budowlanych uniemożliwiających migrację roślin i zwierząt w obszarze łącznika przyrodniczego, w którego skład wchodzi teren oznaczony symbolami 4 ZL i 8 ZL oraz oznaczona na rysunku planu strefa zieleni wysokiej i fragment zieleni izolacyjnej w granicach terenu 7 PU;

- 4) w zakresie ochrony powietrza - zakaz stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy;
- 5) w zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:
 - a) zakaz stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód,
 - b) nakaz likwidacji potencjalnych ognisk zanieczyszczeń wód w postaci nieużytkowanych studni kopanych, szamb oraz składowisk odpadów;
- 6) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:
 - a) doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy,
 - b) doprowadzenie infrastruktury technicznej kanalizacji deszczowej do terenów przeznaczanych na cele zabudowy i dróg oraz retencjonowanie i zagospodarowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania,
 - c) włączanie terenów zurbanizowanych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie;
- 7) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym - zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
- 8) w zakresie ochrony przed hałasem - istniejącą zabudowę mieszkaniową położoną na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1 PU do 4 PU i od 6 PU do 8 PU zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska”.

§ 8. Ustala się obiekt podlegający ochronie, ustalony na podstawie odrębnych przepisów z zakresu ochrony przyrody:

- 1) wskazuje się pomnik przyrody oznaczony na rysunku planu - lipa drobnolistna przy ul. Zakładowej 96a (działka o nr. ewid. 4/13 w obr. W-37) ustanowiony uchwałą Nr LXV/1485/01 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 5 września 2001 r. w sprawie uznania drzew za pomniki przyrody;
- 2) zasady ochrony dla pomnika przyrody zostały ustalone uchwałą Nr XCI/1612/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 7 lipca 2010 r. w sprawie ustalenia zasad ochrony dla ustanowionych pomników przyrody oraz zniesienia ochrony prawnej w odniesieniu do niektórych obiektów (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2015 r. poz. 251).

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi w strefach ochronnych od linii elektroenergetycznych wynoszących:
 - a) dla napowietrznej linii o napięciu 110 kV - do 18,0 m od osi linii,
 - b) dla napowietrznych linii o napięciu 15 kV - do 6,0 m od osi linii;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu wskazanych na rysunku planu stref kontrolowanych od gazociągów określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji infrastruktury technicznej gazowej;
- 3) w przypadku likwidacji infrastruktury, o której mowa w pkt. 1 i 2 zakazy dotyczące odpowiednio strefy ochronnej i strefy kontrolowanej nie obowiązują;
- 4) nakaz zapewnienia warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, w tym wymaganej odległości od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa;
- 5) wynikający z przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa:

- a) nakaz ograniczania wysokości obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych, w ramach poszczególnych terenów, zgodnie ze wskazaną na rysunku planu powierzchnią ograniczającą przeszkody wokół Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta - powierzchnią podejścia o rzędnej 334,8 m n.p.m., zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska oraz z zatwierdzonym planem generalnym,
- b) nakaz ograniczenia wysokości, o którym stanowi lit. a:
 - obejmuje również kominy, anteny oraz inne urządzenia umieszczane na obiekcie, w tym stanowiące inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
 - nie narusza możliwości uzyskania na podstawie przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa, odstępstwa na powstanie obiektu, którego wysokość przekracza wysokość wyznaczoną przez powierzchnię ograniczającą przeszkody;
- 6) zakaz stosowania zewnętrznych urządzeń oświetleniowych będących źródłem uciążliwości dla terenów sąsiednich;
- 7) granice stref ochronnych związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenów od 1 PU do 8 PU.

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

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, dokonywanego na wniosek, określono w ustaleniach szczegółowych dla terenów w rozdziale 3.

2. Parametry działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów zawartych w rozdziale 3, nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod drogi lub infrastrukturę techniczną.

§ 11. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej terenów przyległych:

- 1) układ komunikacyjny obszaru objętego planem, służący obsłudze ruchu z terenów przyległych, stanowią tereny:
 - a) ulic głównych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDG (al. Cezarego Józefiaka) i 2 KDG (ul. Rokicińska),
 - b) ulicy zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDZ (projektowane przedłużenie ul. Stanisława Przybyszewskiego do al. Cezarego Józefiaka),
 - c) ulic lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 KDL (projektowane przedłużenie ul. Stanisława Przybyszewskiego), 2 KDL (ul. Nery), 3 KDL (ul. Zakładowa) i 4 KDL (ul. Transmisyjna),
 - d) ulic dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 KDD (ul. Trakcyjna), 2 KDD (ul. Kątna) i 3 KDD (ulica bez nazwy);
- 2) połączenie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają tereny ulic głównych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDG (al. Cezarego Józefiaka) i 2 KDG (ul. Rokicińska) oraz teren ulicy zbiorczej 1 KDZ (projektowane przedłużenie ul. Stanisława Przybyszewskiego do al. Cezarego Józefiaka);
- 3) dopuszczenie budowy nowych dróg i innych szlaków komunikacyjnych, a także remontu, przebudowy i rozbudowy istniejących:
 - a) w obrębie linii rozgraniczających terenów przeznaczonych pod komunikację, o których stanowią pkt. 1 i 2,

- b) zgodnie z klasyfikacją i parametrami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów zawartych w rozdziale 3;
- 4) dopuszczenie lokalizacji i budowy dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, służących obsłudze ruchu z terenu ich lokalizacji, z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności o przeciwpożarowym zaopatrzeniu w wodę oraz drogach pożarowych.

§ 12. 1. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- 1) dla samochodów osobowych:
- a) dla zakładów produkcyjnych, składów i magazynów - 25 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych,
 - b) dla usług administracyjno-biurowych - 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla usług handlu - 4 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - d) dla usług gastronomicznych - 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - e) dla usług hotelarskich - 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc noclegowych, w tym co najmniej 1 miejsce postojowe dla autobusu na 1 obiekt,
 - f) dla pozostałych usług niewymienionych powyżej - 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 2) dla rowerów:
- a) dla zakładów produkcyjnych, składów i magazynów - 10 stanowisk na 100 zatrudnionych,
 - b) dla usług administracyjno-biurowych - 1 stanowisko na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla usług handlu - 2 stanowiska na 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - d) dla usług gastronomicznych - 1 stanowisko na 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - e) dla usług hotelarskich - 3 stanowiska na 10 miejsc noclegowych,
 - f) dla pozostałych usług niewymienionych powyżej - 1 stanowisko na 100 m² powierzchni użytkowej.

2. Wymaganą liczbę miejsc do parkowania dla samochodów i stanowisk dla rowerów należy określić:

- 1) proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrąglić w górę do kolejnej liczby całkowitej;
- 2) poprzez sumowanie łącznej minimalnej liczby miejsc do parkowania dla równoczesnego użytkowania dla obiektów wielofunkcyjnych, zgodnie z wymogami określonymi w ust. 1.

3. Dopuszcza się zmniejszenie minimalnej liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych o 20% dla zabudowy usługowej oraz o 40% dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, w przypadku dostępności do przystanku komunikacji zbiorowej w odległości do 400,0 m.

4. Odległość, o której mowa w ust. 3 ustala się licząc od granicy działki budowlanej drogą dojścia w granicach dróg publicznych lub dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu.

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

§ 13. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) wyposażenie terenów w infrastrukturę techniczną w oparciu o istniejące systemy, ich przebudowę i rozbudowę a także budowę nowych systemów;

2) nakaz lokalizacji nowych oraz przebudowywanych i rozbudowywanych przewodów infrastruktury technicznej jako podziemnych, z wyłączeniem napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 110 kV i stacji transformatorowych zlokalizowanych poza przestrzeniami publicznymi.

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

- 1) podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę - magistrala wodociągowa „Janów 4” zlokalizowana w ulicach Hetmańskiej i Rokicińskiej;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków - kolektor VII;
- 3) podstawowy odbiornik wód opadowych i roztopowych - rzeka Olechówka;
- 4) podstawowe źródło zaopatrzenia w gaz - gazociągi średniego ciśnienia Dn 160 zlokalizowane w ul. Zakładowej oraz w ul. Rokicińskiej;
- 5) podstawowe źródło zaopatrzenia w energię elektryczną - Główny Punkt Zasilania Janów 220/110/15 kV;
- 6) podstawowe źródło zaopatrzenia w ciepło systemowe - rurociągi wody gorącej 2xDn 250 mm zlokalizowane w ul. Waclawa Wojewódzkiego.

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

§ 15. 1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które stanowią wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 KDL, 2 KDL, 3 KDL, 4 KDL, 1 KDD, 2 KDD i 3 KDD.

2. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach terenów niewymienionych w ust. 1 pod warunkiem ich zgodności z przeznaczeniem terenów.

§ 16. 1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, które stanowią wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 KDG, 2 KDG i 1 KDZ.

2. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w granicach terenów niewymienionych w ust. 1 pod warunkiem ich zgodności z przeznaczeniem terenów.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 17. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 PU, 2 PU, 3 PU, 4 PU, 5 PU, 6 PU, 7 PU i 8 PU obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa produkcyjna, składy i magazyny wraz z usługami związanymi z działalnością prowadzoną na terenie;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 60%,
 - b) intensywność zabudowy:
 - minimum 0,05,
 - maksimum 1,2,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 10%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy - dla budynków i tymczasowych obiektów budowlanych niebędących budynkami - maksimum 21,0 m, z dopuszczeniem lokalnych przewyższeń do 25,0 m na obszarze stanowiącym do 30% powierzchni zabudowy dla elementów technologicznych lub części budynku związanych z procesami technologicznymi,
 - b) geometria dachów - dachy płaskie z dopuszczeniem innych form wynikających z technologii lub funkcji budynków;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
- a) nakaz:
 - sytuowania ściany frontowej budynku w odległości nie większej niż 25 m od linii zabudowy równoległej,
 - realizacji nasadzeń w wyznaczonych na rysunku planu strefach zieleni izolacyjnej w formie zwartej zieleni wielopiętrowej – niskiej, średniowysokiej i wysokiej, z udziałem roślinności zimozielonej na co najmniej 50% powierzchni tych stref, z dopuszczeniem lokalizacji barier ochronnych takich jak wały ziemne i ekrany roślinne, o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu,
 - kształtowania wyznaczonych na rysunku planu stref zieleni wysokiej w oparciu o istniejące drzewa i nowe nasadzenia drzew w ilości obliczonej według wskaźnika - minimum jedno drzewo na każde pełne 50 m² powierzchni tej strefy, o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu,
 - b) zakaz:
 - składowania materiałów sypkich na otwartych placach magazynowych,
 - lokalizacji miejsc do parkowania w strefach zieleni izolacyjnej.
4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) powierzchnię działki - minimum 5 000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki wzdłuż pasa drogowego - minimum 40 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°.
- § 18. 1.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.
2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa z wyłączeniem usług: oświaty, wychowania, ochrony zdrowia, opieki społecznej i kultury;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna.
3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu 1 U:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 50%,
 - b) intensywność zabudowy:
 - minimum 0,1,
 - maksimum 1,0,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 20%;
 - 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy dla budynków - maksimum 12,0 m,
 - b) geometria dachów - dachy płaskie z dopuszczeniem innych form nad charakterystycznymi elementami budynku stanowiącymi do 25% powierzchni zabudowy;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) nakaz sytuowania ściany frontowej budynku w odległości nie większej niż 15 m od linii zabudowy równoległej,
- b) zakaz lokalizacji zabudowy innej niż frontowa w odległości mniejszej niż 20 m od linii zabudowy wyznaczonej od strony przestrzeni publicznej.

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

- 1) powierzchnię działki - minimum 1 000 m²;
- 2) szerokość frontu działki wzdłuż pasa drogowego - minimum 15,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 85° do 90°.

§ 19. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2 U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa, w tym usług logistycznych z wyłączeniem usług: oświaty, wychowania, ochrony zdrowia, opieki społecznej i kultury;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 60%,
- b) intensywność zabudowy:
 - minimum 0,1,
 - maksimum 1,0,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 10%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy dla budynków - maksimum 12,0 m,
- b) geometria dachów - dachy płaskie z dopuszczeniem innych form nad charakterystycznymi elementami budynku stanowiącymi do 25% powierzchni zabudowy;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) nakaz sytuowania ściany frontowej budynku w odległości nie większej niż 15 m od linii zabudowy równoległej,
- b) zakaz lokalizacji zabudowy innej niż frontowa w odległości mniejszej niż 20 m od linii zabudowy wyznaczonej od strony przestrzeni publicznej, za wyjątkiem obiektów budowlanych stacji paliw.

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

- 1) powierzchnię działki - minimum 5 000 m²;
- 2) szerokość frontu działki wzdłuż pasa drogowego - minimum 40,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 85° do 90°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zieleń izolacyjna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna.

3. W zakresie warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 90%;
- 2) wysokość zabudowy dla obiektów budowlanych z zakresu barier ochronnych - maksimum 5,0 m;
- 3) nakaz kształtowania zieleni w formie zwartej zieleni wielopiętrowej - niskiej, średniowysokiej i wysokiej, z udziałem roślinności zimozielonej;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem infrastruktury technicznej, barier ochronnych, takich jak: wały ziemne i ekrany roślinne, ścieżek pieszo-rowerowych o nawierzchni przepuszczalnej.

§ 21. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 ZL, 2 ZL, 3 ZL, 4 ZL, 5 ZL, 6 ZL, 7 ZL i 8 ZL obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - lasy i zalesienia;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna wyłącznie w granicach użytków do zalesienia.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) dopuszczenie lokalizacji ścieżek pieszo-rowerowych o nawierzchni przepuszczalnej w śladzie istniejących dróg leśnych.

§ 22. 1. Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 KDG, 2 KDG, 1 KDZ, 1 KDL, 2 KDL, 3 KDL, 4 KDL, 1 KDD, 2 KDD i 3 KDD obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - ulice wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego, w tym drogami rowerowymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych ustala się:

- 1) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDG - al. Cezarego Józefiaka:
 - a) klasę G - główną,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 40,0 m do 82,1 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy łukach drogi i skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) szpalery drzew w ilości obliczonej według wskaźnika - minimum jedno drzewo na każde 10 m długości szpalery;
- 2) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2 KDG - ul. Rokicińska:
 - a) klasę G - główną,
 - b) szerokość pomiędzy granicą obszaru objętego planem, a południową linią rozgraniczającą zmienną od 60,0 m do 64,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDZ - projektowane przedłużenie ul. Stanisława Przybyszewskiego:
 - a) klasę Z - zbiorczą,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 29,7 m do 36,0 m, z poszerzeniami przy łukach drogi i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDL - projektowane przedłużenie ul. Stanisława Przybyszewskiego:
 - a) klasę L - lokalną,

- b) na odcinku od 1 KDG do 1 KDD szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 15,0 m do 30,0 m, a na odcinku od 1 KDD do granicy planu szerokość pomiędzy północną linią rozgraniczającą a granicą obszaru objętego planem zmienną od 4,4 m do 18,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2 KDL - ul. Nery:
- a) klasę L - lokalną,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 15,0 m do 17,6 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy łukach drogi, skrzyżowaniach i placu do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3 KDL - ul. Zakładowa:
- a) klasę L - lokalną,
- b) szerokość pomiędzy granicą obszaru objętego planem, a północną linią rozgraniczającą zmienną od 6,6 m do 11,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 4 KDL - ul. Transmisyjna:
- a) klasę L - lokalną,
- b) szerokość pomiędzy granicą obszaru objętego planem, a wschodnią linią rozgraniczającą zmienną od 0,0 m do 43,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDD - ul. Trakcyjna:
- a) klasę D - dojazdową,
- b) szerokość pomiędzy granicą obszaru objętego planem, a północną linią rozgraniczającą zmienną od 1,9 m do 15,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2 KDD - ul. Kątna:
- a) klasę D - dojazdową,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 12,0 m do 13,8 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy łukach drogi i skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3 KDD - ulica bez nazwy:
- a) klasę D - dojazdową,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających równą 13,0 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy łukach drogi i skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

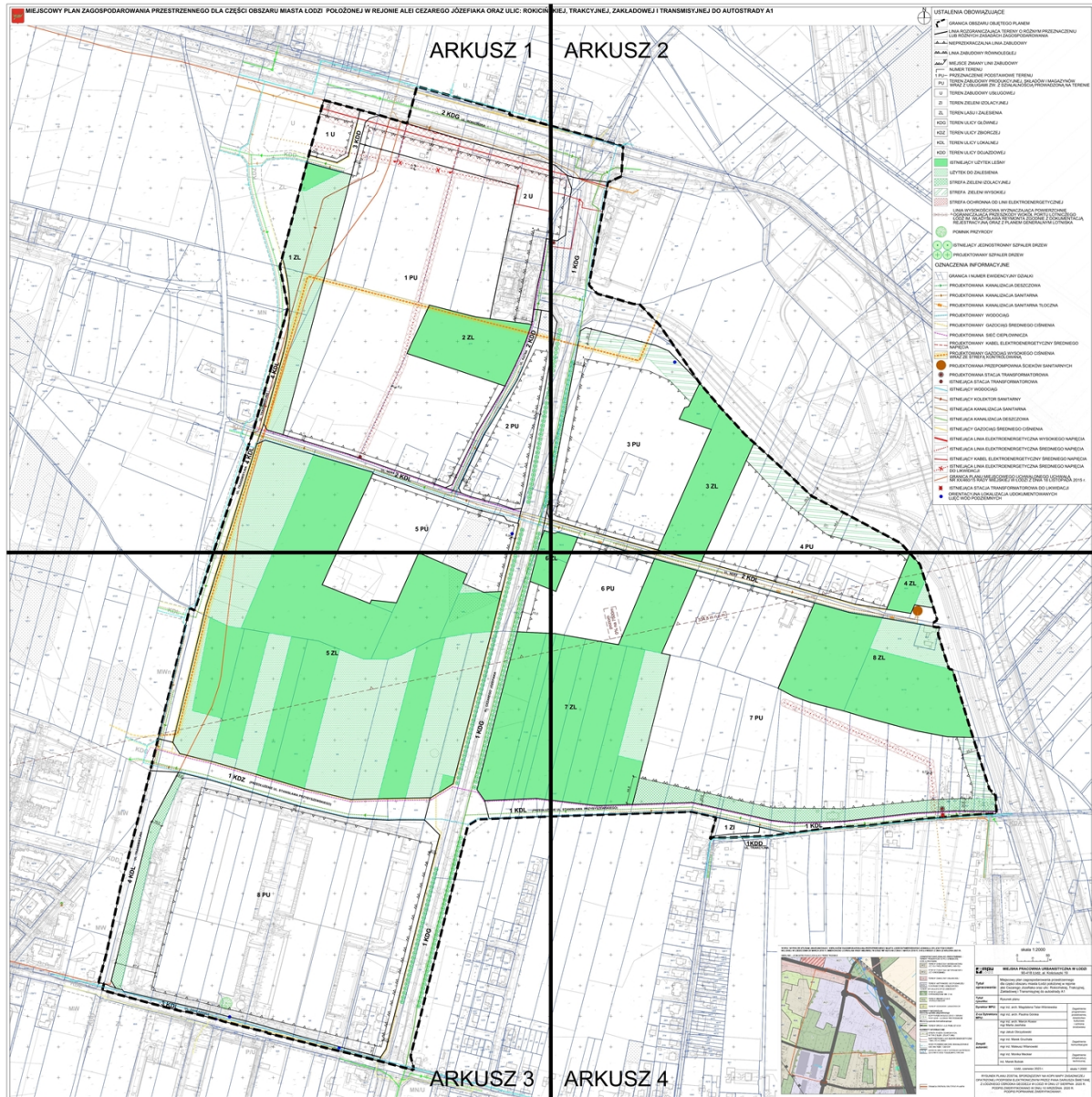
§ 25. Traci moc uchwała Nr XX/460/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 18 listopada 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Hetmańskiej oraz ulic: Rokicińskiej i Zakładowej (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2016 r. poz. 94) - w części odnoszącej się do obszaru objętego ustaleniami uchwały.

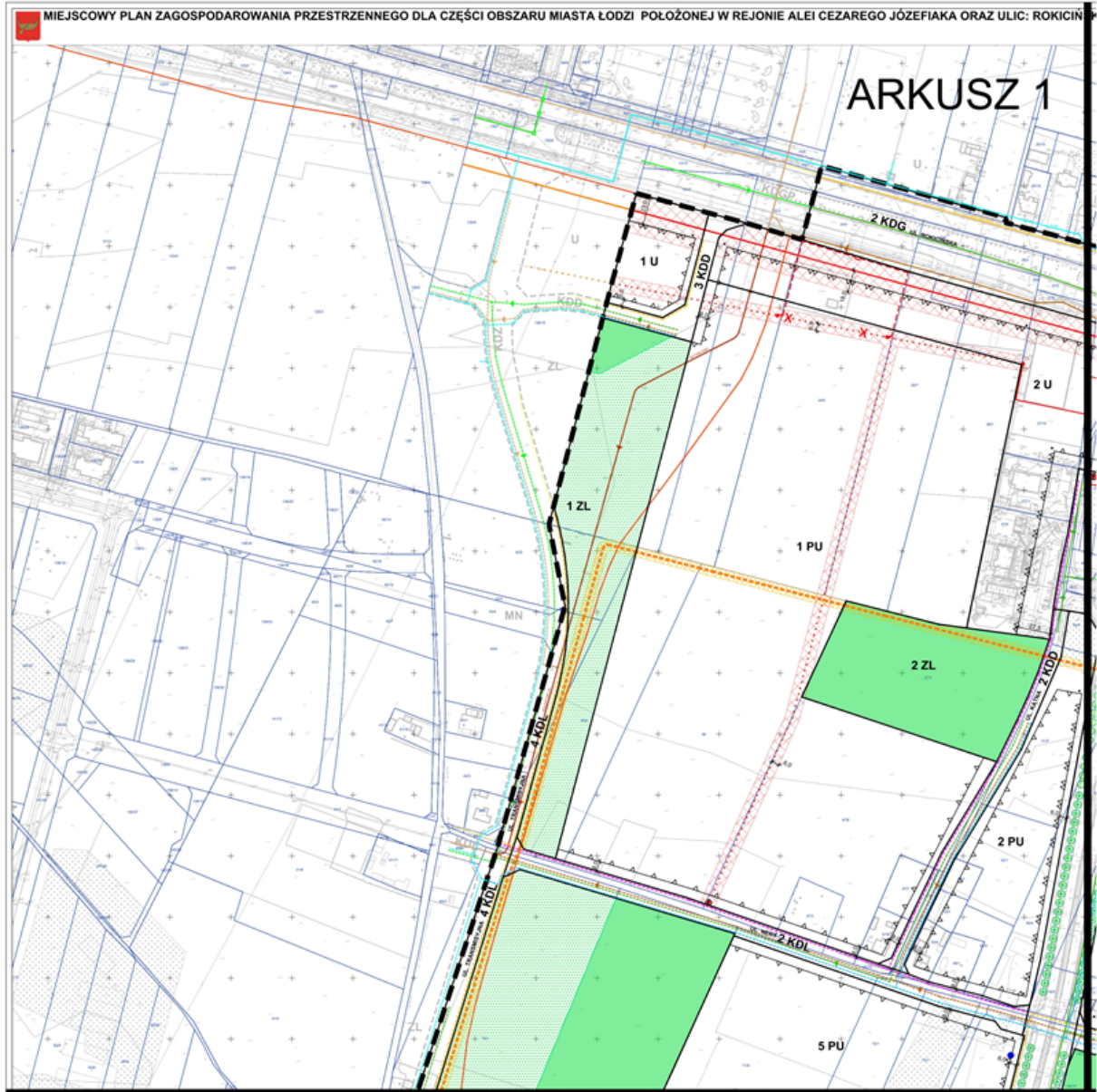
§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

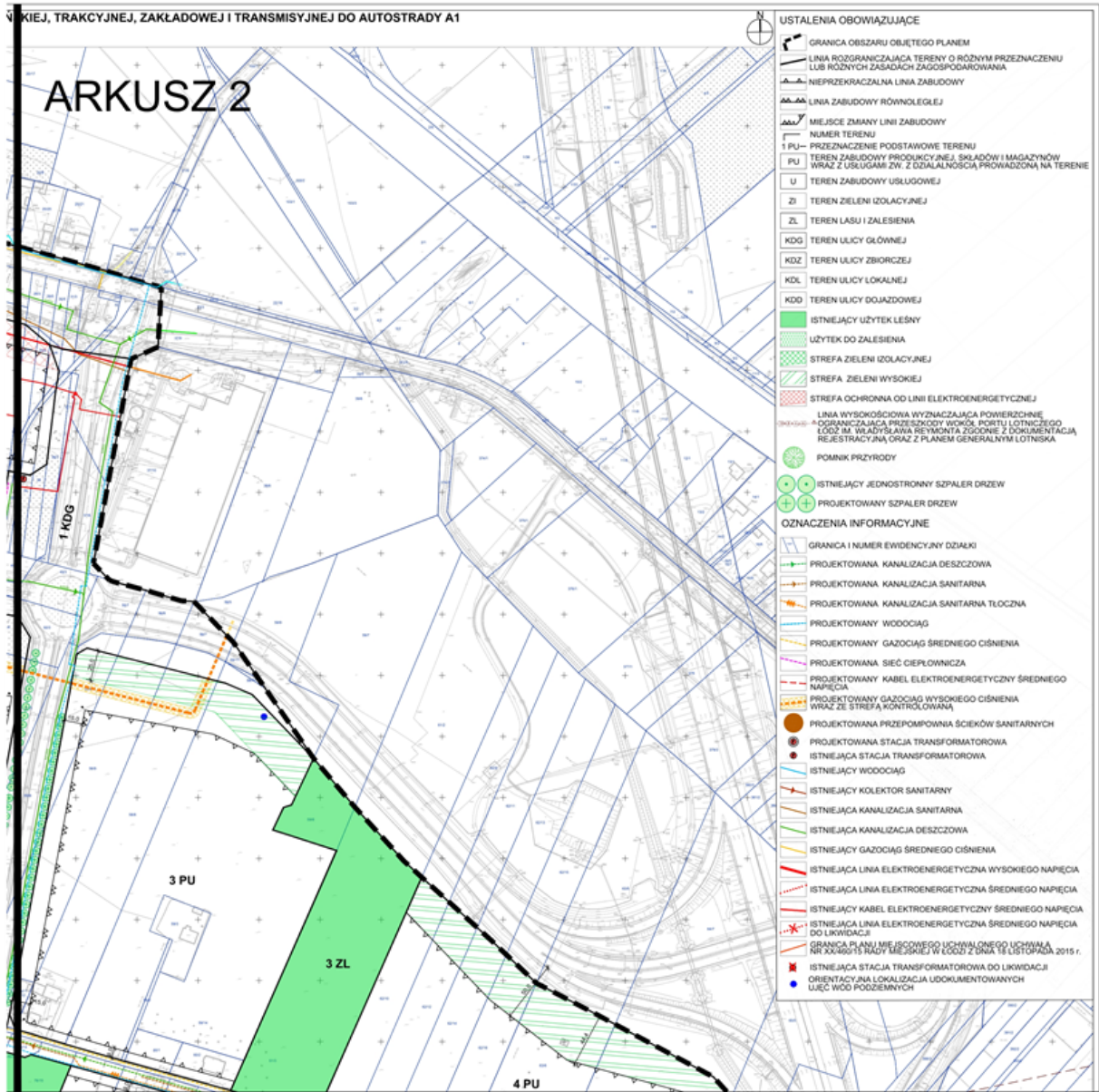
**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

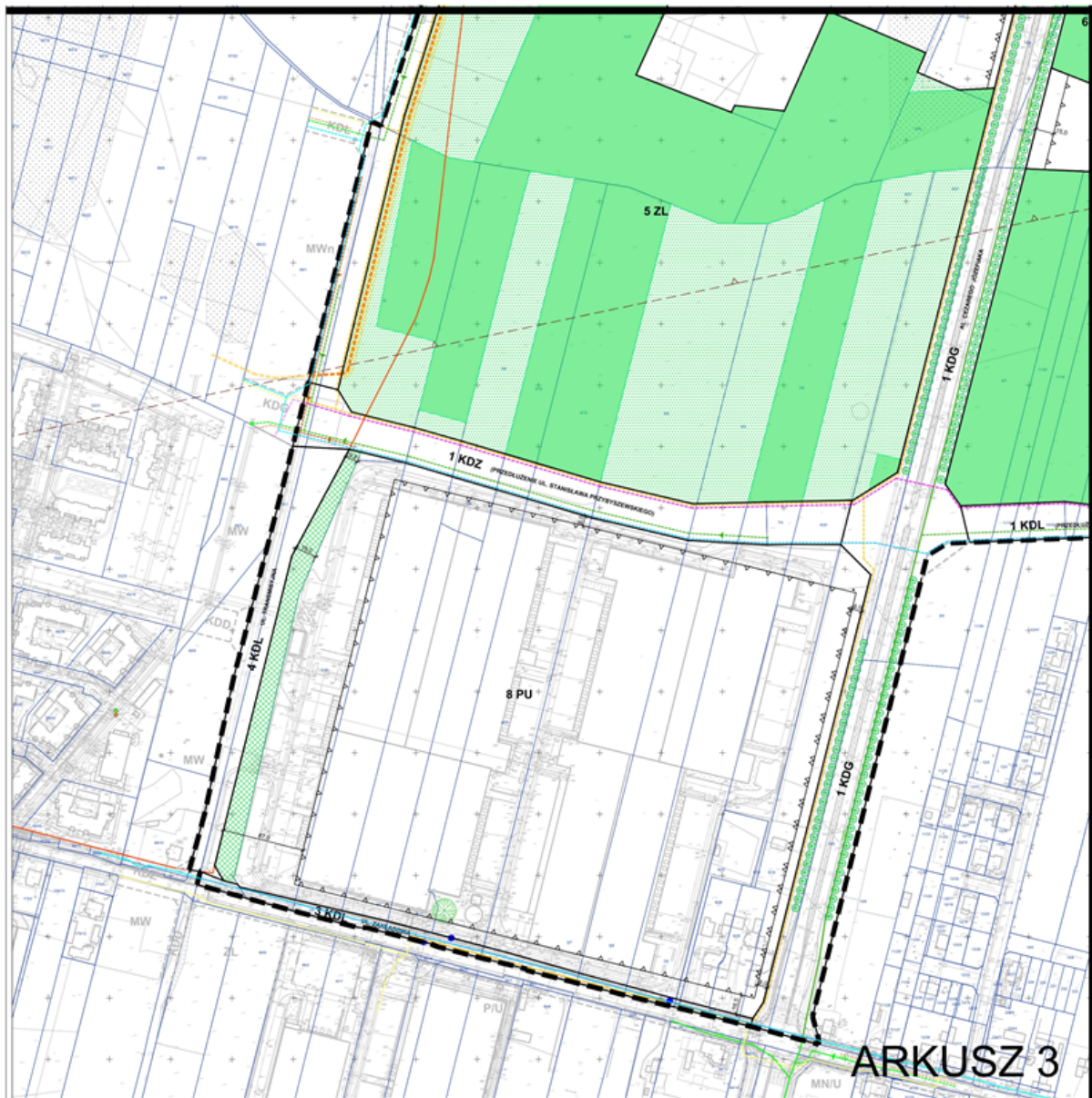
Marcin GOŁASZEWSKI

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXXXII/2486/23
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 8 listopada 2023 r.









USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	LINIA ZABUDOWY RÓWNOLEGLEJ
	MIEJSCE ZMIANY LINII ZABUDOWY
	NUMER TERENU
	PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE TERENU
	TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW WRAZ Z USŁUGAMI ZW. Z DZIAŁALNOŚCIĄ PROWADZONĄ NA TERENIE
	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TEREN ZIELENI IZOLACYJNEJ
	TEREN LASU I ZALESIENIA
	TEREN ULICY GŁÓWNEJ
	TEREN ULICY ZBIORCZEJ
	TEREN ULICY LOKALNEJ
	TEREN ULICY DOJAZDOWEJ
	ISTNIEJĄCY UŻYTEK LEŚNY
	UŻYTEK DO ZALESIENIA
	STREFA ZIELENI IZOLACYJNEJ
	STREFA ZIELENI WYSOKIEJ
	STREFA OCHRONNA OD LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ
	LINIA WYSOKOŚCIOWA WYZNACZAJĄCA POWIERZCHNIĘ OGRANICZAJĄCĄ PRZESZKODY WOKÓŁ PORTU LOTNICZEGO ŁÓDŹ IM. WŁADYSŁAWA REYMONTA ZGODNIE Z DOKUMENTACJĄ REJESTRACYJNĄ ORAZ Z PLANEM GENERALNYM LOTNISKA
	POMNIK PRZYRODY
	ISTNIEJĄCY JEDNOSTRONNY SZPALER DRZEW
	PROJEKTOWANY SZPALER DRZEW
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	GRANICA I NUMER EWIDENCYJNY DZIAŁKI
	PROJEKTOWANA KANALIZACJA DESZCZOWA
	PROJEKTOWANA KANALIZACJA SANITARNA
	PROJEKTOWANA KANALIZACJA SANITARNA TŁOCZNA
	PROJEKTOWANY WODOCIĄG
	PROJEKTOWANY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
	PROJEKTOWANA SIEĆ CIEPŁOWNICZA
	PROJEKTOWANY KABEL ELEKTROENERGETYCZNY ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
	PROJEKTOWANY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ
	PROJEKTOWANA PRZEPOMPOWNIA ŚCIEKÓW SANITARNYCH
	PROJEKTOWANA STACJA TRANSFORMATOROWA
	ISTNIEJĄCA STACJA TRANSFORMATOROWA
	ISTNIEJĄCY WODOCIĄG
	ISTNIEJĄCY KOLEKTOR SANITARNY
	ISTNIEJĄCA KANALIZACJA SANITARNA
	ISTNIEJĄCA KANALIZACJA DESZCZOWA
	ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
	ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA
	ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
	ISTNIEJĄCY KABEL ELEKTROENERGETYCZNY ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
	ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA DO LIKWIDACJI
	GRANICA PLANU MIEJSCOWEGO UCHWAŁONEGO UCHWAŁĄ NR XX/460/15 RADY MIEJSKIEJ W ŁÓDZI Z DNIA 18 LISTOPADA 2015 r.
	ISTNIEJĄCA STACJA TRANSFORMATOROWA DO LIKWIDACJI
	ORIENTACYJNA LOKALIZACJA UDOKUMENTOWANYCH UJĘĆ WÓD PODZIEMNYCH

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXXII/2486/23

Rady Miejskiej w Łodzi

z dnia 8 listopada 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu.
Uzasadnienie**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Cezarego Józefiaka oraz ulic: Rokicińskiej, Trakcyjnej, Zakładowej i Transmisyjnej do autostrady A1 został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie.

I. Pierwsze wyłożenie do publicznego wglądu miało miejsce w dniach od 22 listopada 2022 r. do 13 grudnia 2022 r.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 30 grudnia 2022 r. wpłynęło 25 uwag. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji. Prezydent Miasta Łodzi rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu miejscowego, zgodnie z przywołanymi w wyjaśnieniach aktami prawnymi w ich brzmieniu na dzień podpisania zarządzenia. Używane w treściach uwag oraz w wyjaśnieniach symbole terenów i odwołania do zapisów projektu uchwały mogą dotyczyć projektu planu, jaki podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w ww. terminie. Jedna uwaga, tj. uwaga nr 23, została uwzględniona w całości. Jedna uwaga została uwzględniona częściowo, a 23 uwagi nie zostały uwzględnione. W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Łodzi, Rada Miejska w Łodzi postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia

Uwaga Nr 1

- wpłynęła dnia 15 grudnia 2022 r.,

- dotyczy jednostek planistycznych oznaczonych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolami od 1 PU do 8 PU – tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów wraz z usługami związanymi z działalnością prowadzoną na terenie.

Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi o, cytując: - „Działając w imieniu spółki Panattoni Europe Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie, adres spółki 00-844 Warszawa, ul. Plac Europejski 1, wpisanej do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 310547 (dalej: „Panattoni”), na podstawie udzielonego mi pełnomocnictwa (w załączeniu), w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu *MPZP* wraz z niniejszym pismem składam uwagi:

1. Wnoszę o utrzymanie zapisu § 7 ust. 1 pkt. 1. lit. c dotyczącego zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji zlokalizowanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1 PU do 8 PU, infrastruktury technicznej, dróg i wylesień.

2. Wnoszę o utrzymanie funkcji produkcyjno-składowo-magazynowej na terenach będących własnością m. in. Gminy Łódź oraz Skarbu Państwa oznaczonych symbolami 1 PU, 2 PU oraz 5 PU.

3. Wnoszę o utrzymanie parametrów zabudowy określonych w § 17 ust. 3 pkt 1, pkt 2 *MPZP*, tj:

· Niezmniejszanie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy i pozostawienie go na poziomie maksimum 60%;

· Niezmienianie minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy i pozostawienie ich na poziomie odpowiednio: 0,05 oraz 1,2;

· Niezwiększanie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej i pozostawienie go na poziomie minimum 10%;

- Niezmniejszanie maksymalnej wysokości zabudowy i pozostawienie jej na poziomie:
 - dla budynków i tymczasowych obiektów budowlanych niebędących budynkami - maksimum 21,0 m, z dopuszczeniem lokalnych przewyższeń do 25,0 m na obszarze stanowiącym do 30% powierzchni zabudowy dla elementów technologicznych lub części budynku związanych z procesami technologicznymi;
 - dla obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej - 35,0 m.
- 4. Doprecyzowanie zapisu § 17 ust. 3 pkt 3. lit. c tir. 2.
- 5. Wnoszę o wykreślenie lub doprecyzowanie zapisu § 9 pkt 6 dotyczącego zakazu stosowania zewnętrznych urządzeń oświetleniowych będących źródłem uciążliwości dla terenów sąsiednich.
- 6. Wnoszę o niezwiększanie szerokości pasa zieleni izolacyjnej od ul. Trakcyjnej.

Uzasadnienie

Ad. 1.

Biorąc pod uwagę charakter oraz wielkość zabudowy produkcyjno-składowo-magazynowej, a także w związku z parametrami brzegowymi, określonymi w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, kwalifikującymi dane przedsięwzięcie co do konieczności uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, wnosi się o utrzymanie zapisu § 7 ust. 1 pkt. 1. lit. c.

Ze względu na wielkość terenów inwestycyjnych oraz potencjalną skalę i intensywność zabudowy, ogólny zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zablokowałby możliwość zagospodarowania terenów oznaczonych w projekcie *MPZP* symbolami od 1 PU do 8 PU.

Ad. 2.

Przeznaczenie działek będących we własności m. in. Gminy Łódź oraz Skarbu Państwa, oznaczonych w projekcie *MPZP* symbolami 1 PU, 2 PU oraz 5 PU, jest zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (dalej: „**Studium**”). Polityka miasta, określona w *Studium*, przewiduje intensywne wykorzystanie terenów wokół węzła autostradowego Nr 22 na rozwój zabudowy przemysłowo-składowo-magazynowej, w dalszej kolejności na tereny o charakterze ochronnym szeroko pojętej zieleni izolacyjnej. Znaczna część obszaru w ramach projektu *MPZP* przeznaczona jest pod użytki leśne bądź tereny wskazane do zalesienia, dlatego też tym bardziej wskazane jest utrzymanie funkcji przemysłowo-składowo- magazynowej w jednostkach oznaczonych symbolami 1PU, 2 PU oraz 5 PU.

Ad. 3.

Parametry określone w projekcie *MPZP*, tj. maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalna wysokość, są właściwe dla charakteru zabudowy produkcyjno-usługowo- magazynowej oraz zgodne z zapisami *Studium*.

Zwiększenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej byłoby niezasadne, ponieważ zmniejszyłoby to możliwości inwestycyjne zatwierdzone w *Studium*. Tereny oznaczone symbolem od 1 PU do 8 PU znajdują się w sąsiedztwie terenów istniejących użytków leśnych bądź terenów wskazanych do zalesienia, co obliuguje przyszłego inwestora do zaprojektowania przyszłych inwestycji w taki sposób, aby zachować odpowiednie odległości projektowanych budynków od lasów. Odległości te wynikają z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (z późn. zm.) - dalej „**Warunki Techniczne**”. W związku z koniecznością zachowania odpowiednich odległości od lasów, przyszły Inwestor i tak jest ograniczony w kontekście intensywności zagospodarowania działek, dlatego też wprowadzenie kolejnych ograniczeń byłoby niezrozumiałe.

Co więcej, w ramach jednostki planistycznej 3 PU, 4 PU planowane jest wprowadzenie strefy zieleni wysokiej, natomiast w ramach jednostki planistycznej 7 PU oraz 8 PU - strefy zieleni izolacyjnej. W związku z tym, w ramach tych jednostek planowana jest intensyfikacja powierzchni biologicznie czynnej. Tereny lasów i zalesień wraz ze strefami zieleni wyznaczonymi w obrębie terenów inwestycyjnych pełnić będą rolę

naturalnej izolacji niwelującej niekorzystne relacje przestrzenne i środowiskowe pomiędzy rozwijającą się zabudową produkcyjno-usługową a sąsiadującymi osiedlami mieszkaniowymi.

Ad. 4.

Zgodnie z zapisem § 17 ust. 3 pkt 3. lit. a tir. 2. w strefie zieleni izolacyjnej nakazuje się realizację nasadzeń zieleni izolacyjnej w formie zwartej zieleni wielopiętrowej na co najmniej 50% powierzchni tych stref, natomiast § 17 ust. 3 pkt 3. lit. c tir. 2. dopuszcza lokalizację budynków portierni, stacji transformatorowych, komunikacji wewnętrznej i infrastruktury technicznej we wskazanych na rysunku planu strefach zieleni izolacyjnej na terenach oznaczonych symbolami 7PU i 8PU.

W związku z nieprecyzyjnym zapisem § 17 ust. 3 pkt 3 lit. c. tir. 2 powstaje pytanie, czy w strefie zieleni izolacyjnej możliwa jest lokalizacja miejsc postojowych, dojazdów do tych miejsc, zewnętrznych urządzeń oświetleniowych, ogrodzeń, przy zachowaniu realizacji nasadzeń na co najmniej 50% powierzchni tych stref.

Wobec tego wnoszę o doprecyzowanie zapisu i nadanie mu brzmienia:

„lokalizacji budynków portierni, stacji transformatorowych, komunikacji wewnętrznej, infrastruktury technicznej, zewnętrznych urządzeń oświetleniowych oraz urządzeń budowlanych we wskazanych na rysunku planu strefach zieleni izolacyjnej na terenach oznaczonych symbolami 7 PU i 8 PU” lub, w przypadku gdy nie znajdzie uznania dodanie zapisu dotyczącego „urządzenia budowlane”, nadanie brzmienia:

„lokalizacji budynków portierni, stacji transformatorowych, komunikacji wewnętrznej, infrastruktury technicznej, zewnętrznych urządzeń oświetleniowych, ogrodzeń, miejsc postojowych oraz infrastruktury towarzyszącej miejscom postojowym, takich jak dojazd, we wskazanych na rysunku planu strefach zieleni izolacyjnej na terenach oznaczonych symbolami 7 PU i 8 PU”.

Ad. 5.

Z uwagi na zbyt ogólne sformułowanie § 9 pkt 6 MPZP może być niemożliwa realizacja inwestycji głównej, gdyż oświetlenie zewnętrzne jest nieodłącznym elementem funkcjonowania obiektów magazynowo-logistyczno-produkcyjnych. Ponadto, wymóg realizacji oświetlenia zewnętrznego wynika wprost z § 14 ust. 4 *Warunków Technicznych, zgodnie z którym „dojścia i dojazdy do budynków, z wyjątkiem jednorodzinnych, zagrodowych i rekreacji indywidualnej, powinno mieć zainstalowane oświetlenie elektryczne, zapewniające bezpieczne ich użytkowanie po zapadnięciu zmroku”.*

W ramach realizacji inwestycji magazynowych, ze względu na skalę oraz wielkość zabudowy projektowanych inwestycji, konieczne jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Warunki dotyczące wpływu emisji światła na tereny sąsiednie zostaną uszczegółowione w ustaleniach wspomnianej decyzji. Podkreśla się, że w ramach planowanych inwestycji magazynowych, rozmieszczenie oświetlenia zewnętrznego odbywać się będzie z zachowaniem wszelkich zasad określonych w przepisach odrębnych oraz normach.

Ad. 6

Szerokość strefy izolacyjnej wskazana na rysunku MPZP wynosi od 20 m do 44,8 m, co oznacza, że przy uwzględnieniu szerokości linii rozgraniczających pod ul. Trakcyjną, potencjalna zabudowa magazynowa będzie znajdować się od obszarów mieszkaniowych w odległości minimalnej od ok. 35 m do ok. 60 m. Ewentualne wzajemne oddziaływanie funkcji magazynowej oraz mieszkaniowej zostanie zniwelowane poprzez sąsiedztwo terenów leśnych oraz szeroki pas zieleni izolacyjnej.

Ze względu na dodatkowe ograniczenia wynikające z § 271 *Warunków Technicznych* (konieczność zachowania odpowiednich odległości od lasów) wskazane jest niezwiększanie szerokości pasa zieleni izolacyjnej od ul. Trakcyjnej, co mogłoby uniemożliwić realizację inwestycji o charakterze produkcyjno-magazynowo-składowym.”.

Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.

Wyjaśnienie:

Uwaga została uwzględniona w zakresie zmiany ustaleń projektu planu dotyczących stref zieleni izolacyjnej. W trakcie ponowienia procedury sporządzania projektu planu, ustalenia zostały zmienione w taki sposób, aby jednoznacznie wynikało z nich, które elementy zagospodarowania nie będą możliwe do zrealizowania w ww. strefach. Usunięto kwestionowany zapis i wprowadzono zakaz dotyczący możliwości lokalizacji miejsc do parkowania. Spowodowane jest to tym, że ten rodzaj zagospodarowania jest sprzeczny z celem wyznaczenia strefy zieleni izolacyjnej polegającym na wytworzeniu zielonego buforu pomiędzy terenami przemysłowymi i mieszkaniowymi usytuowanymi po przeciwnych stronach ulicy Trakcyjnej, przedłużenia ulicy Stanisława Przybyszewskiego i ulicy Transmisyjnej. Wprowadzony zapis w połączeniu z pozostałymi ustaleniami przedmiotowego projektu planu, umożliwi lokalizowanie w ww. strefie wymienionych w uwadze zewnętrznych urządzeń oświetleniowych oraz dojazdów do miejsc parkingowych. Jednocześnie należy dodać, że lokalizacja ww. elementów zagospodarowania musi spełnić ustalenie uchwały zawarte w § 9 pkt 6, zgodnie z którym urządzenia oświetleniowe nie mogą być „...źródłem uciążliwości dla terenów sąsiednich.” oraz ustalenia zawarte w § 17 ust. 3 pkt 3 lit. a tiret drugie, zgodnie z którym powierzchnia obiektów dopuszczonych w strefie nie może przekroczyć 50% jej powierzchni. Odnosząc się do części uwagi dotyczącej możliwości sytuowania ogrodzeń w strefie zieleni izolacyjnej należy zauważyć, że plan miejscowy nie stanowi aktu prawa miejscowego, w którym określa się zasady i warunki dotyczące lokalizacji i formy ogrodzeń. Zasady te ustala odrębna uchwała Rady Miejskiej w Łodzi, a mianowicie tzw. uchwała krajobrazowa (uchwała Nr XXXVII/966/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 listopada 2016 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, dla miasta Łodzi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 5588), zmieniona uchwałą Nr LXII/1597/17 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 13 grudnia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 5464). W związku z powyższym uwagę w tym zakresie należy uznać jako bezprzedmiotową. W punktach: 1, 2 i 6 składający uwagę wnosi o utrzymanie ustaleń, które zawiera projekt planu wyłożony do publicznego wglądu co oznacza, że ich nie kwestionuje. W związku z powyższym uwagę w zakresie ww. punktów należy uznać za bezzasadną. Odnosząc się do części uwagi dotyczącej utrzymania określonej w planie wysokości zabudowy dla obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej należy zauważyć, że w ramach ponowienia procedury planistycznej wprowadzono korektę ustaleń w zakresie wysokości zabudowy dla obiektów budowlanych na całym obszarze objętym projektem planu. Zmiana tego ustalenia nadal umożliwi realizację obiektów budowlanych o wysokości do 35 m na terenach oznaczonych od 1 PU do 8 PU. W nawiązaniu do punktu 5 uwagi stwierdza się, że instalowanie oświetlenia zewnętrznego, jak wynika z przepisów odrębnych, jest konieczne z uwagi na bezpieczeństwo użytkowania budynków i dotyczy obsługi budynków na terenie planowanych inwestycji po zapadnięciu zmroku. Należy zauważyć, że niewłaściwe zainstalowanie i użytkowanie urządzeń oświetleniowych na obiektach budowlanych może stanowić źródło uciążliwości dla terenów sąsiednich. W związku z powyższym w celu ochrony terenów sąsiednich, w tym w szczególności terenów zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów (PU) wprowadzono ustalenie zawarte w § 9 pkt 6 projektu uchwały. Charakter ogólny zapisu powoduje, że nie jest on sprzeczny z przepisami odrębnymi i jest możliwy do uszczegółowienia w oparciu o te przepisy. Uszczegółowienie problematyki następuje na etapie wydania przez właściwy organ decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Uwaga Nr 2

- wpłynęła dnia 22 grudnia 2022 r.,
- dotyczy terenów oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 1 PU, 2 PU, 3 PU, 4 PU, 5 PU, 6 PU i 7 PU.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytując: - „W wyniku wielkoskalowego przeobrażenia terenów rolno- leśnych na obszarach przeznaczonych pod działalność przemysłową, tereny te zostaną uszczelnione dla wód opadowych. W wyniku tego poważnie zostanie wstrzymana ich infiltracja do wód podziemnych, co spowoduje obniżenie zwierciadła tych ostatnich. Kolejną konsekwencją będzie znaczne obciążenie kanalizacji deszczowej, brak retencji wody na miejscu jej powstawania i dalsza degradacja środowiska.

Wymóg powierzchni biologicznie czynnej jest ustalony na minimalnej wartości 10%. Tymczasem można ją zwiększyć nawet do 20%.

Proszę o wzięcie mojej prośby pod analizę i zmienić przynajmniej o kilka procent (najlepiej do 20%) powierzchnie biologicznie czynną, co złagodzi nieco tak silną urbanizację tego terenu.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z ustaleniami projektu planu tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów (PU) nie zostały wyznaczone na całym jego obszarze. Zostały zrównoważone terenami lasów i zalesień (ZL), które obejmują jego znaczną część. Tereny te występują na przemian z terenami zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów (PU) oraz są obszarami retencjonującymi wodę i umożliwiającymi jej infiltrację do wód podziemnych. Ponadto w projekcie planu w § 7 pkt 6 lit. b zastosowano zapis nakazujący stosowania kompleksowych rozwiązań dot. retencjonowania i zagospodarowania nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania przed wprowadzeniem tego nadmiaru do sieci kanalizacji deszczowej. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej został dostosowany do potrzeb oraz możliwości docelowego sposobu zagospodarowania terenów produkcyjnych i odpowiada wskaźnikowi przyjętemu w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

Uwaga Nr 3

- wpłynęła dnia 22 grudnia 2022 r.,

- dotyczy działek o nr ewid. 51/2 i 55/4 w obr. W-39,

- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka o nr ewid. 51/2, w obr. W-39 jest przeznaczona na teren zabudowy produkcyjnej, składy i magazyny wraz z usługami związanymi z działalnością prowadzoną na terenie oznaczony symbolem 2 PU i w części na teren drogi publicznej oznaczonej symbolem 2 KDD (ul. Kałna). Działka o nr ewid. 55/4, w obr. W-39 jest przeznaczona na teren zabudowy produkcyjnej, składy i magazyny wraz z usługami związanymi z działalnością prowadzoną na terenie oznaczony symbolem 2 PU i w części na tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami 2 KDL (ul. Nery) i 1 KDG (al. Cezarego Józefiaka).

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytując: - „Moja uwaga dotyczy działek przylegających do ciągu pieszo-rowerowego. Planowane duże przeobrażenie terenu w okolicy oraz istniejące duże powierzchnie uszczelnione, jak jezdnie i tym podobne, spowodują nieznośnie ciężkie warunki dla osób chcących się tam przemieszczać na rowerach lub pieszo w trakcie pory letniej. Wpisuje się to także w politykę zrównoważonego transportu. Jest faktem, że po przyjęciu planu powstanie duża betonowa pustynia, nie przyjazna dla uczestników ruchu innych niż zmotoryzowanych.

Moja prośba dotyczy zachowania obecnego drzewostanu na przedmiotowych działkach, czyli zmiany z PU na ZL, lub przynajmniej utworzenia pasa zieleni izolacyjnej (zachodnia strona) wzdłuż ciągu pieszo-rowerowego od skrzyżowania Nery/Józefiaka do ronda Żołnierzy wyklętych o szerokości na przykład do 10 metrów.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

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

spod zabudowy. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy określone są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z obowiązującym Studium działki o nr ewid. 51/2, 55/4 w obr. W-39 znajdują się w granicach jednostki funkcjonalno-przestrzennej „Tereny aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości”, oznaczonej symbolem AG1. W granicach ww. działek nie występują użytki leśne lecz grunty orne i grunty orne zabudowane. W związku z powyższym działki zostały w projekcie planu włączone do terenu 2 PU. Przeznaczenie przedmiotowych działek pod lasy i zalesienia byłoby niezgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, którego celem w ww. dokumencie jest zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej Miasta, poprzez porządkowanie, uzupełnienie i kreację nowych struktur przestrzennych, ich koncentrację oraz kształtowanie poprawnych relacji tych terenów z obszarami sąsiednimi, co ma swoje odzwierciedlenie w ustaleniach projektu planu miejscowego.

W celu złagodzenia skutków wzmożonego ruchu kołowego dla przemierzających się chodnikiem oraz ścieżką rowerową wzdłuż al. Cezarego Józefiaka projekt planu wprowadza nakaz kształtowania systemu zieleni m.in. w oparciu o istniejące i projektowane szpalery drzew. Wprowadzenie terenu lasu czy pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż al. Cezarego Józefiaka na terenie oznaczonym symbolem 2 PU, poskutkowałoby zmniejszeniem możliwości inwestycyjnych nieruchomości położonych w jego granicach, które ze względu na kształt już są ograniczone.

Uwaga Nr 4

- wpłynęła dnia 22 grudnia 2022 r.,
- dotyczy działki o nr ewid. 71/9 w obr. W-39,

- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka o nr ewid.: 71/9, w obr. W-39 jest przeznaczona w części na teren zabudowy produkcyjnej, składy i magazyny wraz z usługami związanymi z działalnością prowadzoną na terenie oznaczonym symbolem 5 PU, w części na teren drogi publicznej oznaczonej symbolem 2 KDL (ul. Nery) i we fragmencie na teren lasu i zalesienia oznaczony symbolem 5 ZL.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytując: - „Przedmiotowa działka aktualnie jest zalesiona, choć w ewidencji gruntów widnieje jako teren rolny. Obszar lasów między ulicami: Transmisyjną od zachodu, Józefiaka od wschodu, Nery od północy i halą PROLOGIS od południa stanowią zwarty kompleks leśny, miejsce rekreacji dla mieszkańców Olechowa-Janowa oraz mieszkańców osiedla NR 33. Jednocześnie tak duży teren leśny jest schronieniem dla zwierząt. Jak Pani wie, lasy w mieście mają wiele funkcji, w tym regulują mikroklimat, wilgotność, retencjonują wodę, schładzają powietrze w trakcie coraz częstszych upałów.

Obszar przedmiotowej, zalesionej działki, która ma wejść w sferę obszarów przemysłowych jest i będzie (także wg studium) otoczona z trzech stron lasem. Niemalże wbija się głęboko klinem w zwarty kompleks leśny. Należy także podkreślić, że teren ten należy do gminy Łódź, która chętnie bierze udział w różnych panelach dotyczących ekologii i klimatu, tymczasem w środkowej części lasu plan zagospodarowania przewiduje przeznaczyć działkę miejską pod przemysł oraz wycięcie z niej wszystkich drzew. Obszar biologicznie czynny dla tego terenu ma nie przekraczać 10%. Oznacza to potężną stratę dla ekosystemu.

Co warte uwagi, na północ od wymienionego terenu, także inne działki miejskie, częściowo zalesione idą pod przemysł (około 120 000 m²), dlatego uratowanie tej jednej, o powierzchni 25 000 m² (przyp. W39-71/9) nie spowoduje straty dla budżetu miasta Łodzi, który będzie także czerpał zyski z rozwijających się pozostałych terenów przemysłowych. Olbrzymie obszary przeznaczone pod hale, w ramach tego samego

MPZP, powstaną także po wschodniej stronie al. Józefiaka (dodatkowe około 270 000 m² uszczelnionej powierzchni).

Jako Radny Rady Osiedla NR 33 czułem się zobowiązany przeprowadzić konsultacje z okolicznymi mieszkańcami. W imieniu wielu z Nich proszę o wyłączeniu przynajmniej tej jednej miejskiej (W39-71/9) działki z obszaru PU i przeznaczenie jako leśnej - ZL. Jest to w żywotnym interesie Pani, Miasta Łodzi, mieszkańców osiedla, przyszłych pokoleń, jak i całej przyrody.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią podstawę do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy określane są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z obowiązującym Studium działka o nr ewid. 71/9 w obr. W-39 znajduje się w granicach jednostki funkcjonalno-przestrzennej „Tereny aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości”, oznaczonej symbolem AG1. W związku z powyższym cała działka za wyjątkiem części stanowiącej użytek leśny została w projekcie planu włączona do terenu 5 PU. Jednocześnie należy zauważyć, że projekt planu przewiduje zwiększenie lesistości w stosunku do stanu istniejącego (zwiększono udział terenów przeznaczonych na lasy względem istniejących użytków leśnych) poprzez wskazanie terenów dolesień w miejscach, w których w obowiązującym Studium wyznaczono lasy. Tak więc, obszary przeznaczone w projekcie planu pod zabudowę produkcyjną uzupełnione zostały terenami lasów i zalesień oraz dodatkowo wyznaczonymi terenami i strefami zielni izolacyjnej i strefami zieleni wysokiej oraz szpalerami drzew, które wpłyną na poprawę właściwych relacji przestrzennych i środowiskowych pomiędzy tymi terenami a terenami sąsiednich osiedli mieszkaniowych. Ponadto należy zwrócić uwagę, że przedmiotowa działka sąsiaduje od północy z ul. Nery, która ma zostać zmodernizowana na potrzeby obsługi komunikacyjnej dużego i zwartej kompleksu terenów przeznaczonych w obowiązującym Studium na tereny produkcyjne AG1, w skład którego wchodzi przedmiotowa działka.

Uwaga Nr 5

- wpłynęła dnia 22 grudnia 2022 r.,
- dotyczy działki o nr ewid. 8/26 w obr. W-37,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka o nr ewid. 8/26, w obr. W-37 jest przeznaczona na teren drogi publicznej oznaczonej symbolem 1 KDG (al. Cezarego Józefiaka).

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytując: - „Moja uwaga dotyczy działki W37-8/26, gdzie ma powstać skrzyżowanie ulic Przybyszewskiego z aleją Józefiaka. W ramach BO przy ciągu pieszo rowerowym zostały nasadzone 238 drzew w kwocie 320 000 zł w grudniu 2021 roku. Sporo z nich znajduje się właśnie w miejscu przyszłego skrzyżowania. Mimo moich apeli ZZM je tam nasadził. Wyłożenie planu wskazuje, że na tym terenie nie ma żadnych nasadzonych drzew, a jednak fizycznie są.

Proszę o weryfikację stanu istniejącego (uwzględnić na mapie planu aktualnie wsadzone drzewa przez ZZM) i dostosować, w tekście oraz rysunku, rozwiązanie dla tej kolizji.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ustalenia zawarte w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. przewidują przedłużenie ulicy Stanisława Przybyszewskiego do al. Cezarego Józefiaka w ramach realizacji docelowego systemu transportowego Miasta. Zgodnie z ww. Studium działka o nr ewid. 8/26 w obr. W-37 zlokalizowana jest dokładnie w miejscu przeznaczonym na skrzyżowanie ulicy Stanisława Przybyszewskiego z al. Cezarego Józefiaka. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Dodatkowo o tym, że realizacja przedłużenia ulicy Przybyszewskiego, a co za tym idzie także skrzyżowania znajduje się w planach Miasta świadczy również fakt, że zostały już dokonane podziały geodezyjne skutkujące wyznaczeniem działek pod ww. skrzyżowanie, do których zalicza się również dz. nr 8/26. Nasadzenia wykonane w ramach Budżetu Obywatelskiego, o których mowa w uwadze obejmują odcinek al. Cezarego Józefiaka pomiędzy ul. Nery i ul. Zakładową. W kolizji z planowanym skrzyżowaniem znajduje się jedynie część z nich. Usunięcie ww. kolizji stanowić będzie jeden z elementów realizacji skrzyżowania, w ramach której niezbędna będzie także przebudowa istniejącej jezdni, ciągu pieszo-rowerowego oraz pasa zieleni. Drzewa, które znajdują się w kolizji z przewidywanym skrzyżowaniem będą mogły zostać przesadzone i zlokalizowane w nowo powstałych pasach zieleni.

Uwaga Nr 6

- wpłynęła dnia 22 grudnia 2022 r.,
- dotyczy działek o nr ewid.: 8/31, 8/30 i 8/27 w obr. W-37,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działki o nr ewid.: 8/31, 8/30 i 8/27 w obr. W-37 są przeznaczone na teren lasu i zalesienia oznaczony symbolem 5 ZL.

Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi o, cytując: - „Biorąc udział w konsultacjach społecznych dostałem niepokojącą informację od właścicieli niektórych nieruchomości na terenie planu. Jest ona związana z Ich obawą dotyczącą przeznaczenia działki na leśne (ZL). Dotychczas MPU oznaczał działki ZL na terenach na których już dziś rosną jakieś drzewa. Tymczasem przedmiotowe działki są zadbane, co uwidacznia się w regularnych zabiegach pielęgnacyjnych - brak drzew i wysokiej roślinności. Nawet jeśli tereny te zostaną jako ZL, to musiałyby minąć dużo czasu, aby na tym terenie powstał las. Mimo, że działka jest rolna, w rzeczywistości nikt nie prowadzi od lat w tej okolicy działalności rolniczej. Wiadomo bowiem, że okoliczne tereny są mocno urbanizowane na cele mieszkaniowe, usługowe i przemysłowe.

Na terenie planu 239 są działki rolnicze, ale w rzeczywistości już zalesione - które w znakomitej większości przechodzą w tereny PU.

Jednocześnie działka ta jest świetnie skomunikowana z al. Józefiaka oraz ma bezpośrednie połączenie z przyszłym skrzyżowaniem Józefiaka/Przybyszewskiego.

Z uzyskanych przeze mnie informacji wynika, że właściciele działek zamierzają założyć na terenach działalność gospodarczą. W związku z przeznaczeniem w wyłożeniu MPZP tych terenów jako leśne, użytkujący grunt straci możliwość zysku z tej ziemi. Nie uda im się także w przyszłości nikomu sprzedać tych gruntów.

Budżet Miasta może być jednocześnie w przyszłości stratny na tej decyzji, ponieważ właściciel może dochodzić rekompensaty.

W związku z tym wnioskuje o wyłączenie terenu spod obszarów oznaczonych jako ZL (leśne).”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią podstawę do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy określane są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ww. Studium działki o nr ewid.: 8/27, 8/30 i 8/31 w obr. W-37 znajdują się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno- przestrzennej - „tereny lasów o powierzchni minimum 3 ha”, oznaczonej symbolem „L”, w ramach której jako cel wskazano zachowanie istniejących elementów systemu przyrodniczego, ochronę poszczególnych elementów systemu przyrodniczego Miasta oraz zwiększenie ilości i dostępności terenów zieleni. Oznacza to, że wyłączenie przedmiotowych działek z terenów lasów i zalesień oraz przeznaczenia ich na cele inwestycyjne związane z prowadzeniem działalności gospodarczej byłoby niezgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem 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.

Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każda nieruchomość objęta planem może być wykorzystywana w sposób dotychczasowy do czasu jej zagospodarowania, zgodnie z tym planem.

Uwaga Nr 7

- wpłynęła dnia 22 grudnia 2022 r.,
- dotyczy działek o nr ewid.: 59/16, 58/10, 56/9, 55/6, 56/12, 58/9, 59/15, 59/3, 59/4, 60/1 i 60/2 w obr. W-39,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działki o nr ewid.: 59/16, 58/10, 56/9, 55/6, 56/12, 58/9, 59/15, 59/3, 59/4, 60/1 i 60/2 w obr. W-39 są przeznaczone na teren zabudowy produkcyjnej, składy i magazyny wraz z usługami związanymi z działalnością prowadzoną na terenie oznaczonym symbolem 3 PU.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytując: -

- „ - Ustalenia dla terenu 3 P/U na obszarze występowania oznaczenia strefy zieleni wysokiej
- Zapisy w projekcie uchwały w § 17 ust. 3 pkt 3 ppkt a tiret trzeci:

„- kształtowania w wyznaczonych na rysunku planu stref zieleni wysokiej w oparciu o istniejące drzewa i nowe nasadzenia drzew w ilości obliczonej według wskaźnika - minimum jedno drzewo na każde pełne 50 m² powierzchni tej strefy, o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu”

Wnosimy o zmianę zapisu na „- kształtowania w wyznaczonych na rysunku planu stref zieleni wysokiej w oparciu o istniejące drzewa i nowe nasadzenia drzew w ilości obliczonej według wskaźnika - minimum jedno drzewo na każde pełne 50 m² powierzchni tej strefy, o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu. W strefie zieleni wysokiej możliwa jest lokalizacja dróg wewnętrznych, infrastruktury towarzyszącej, urządzeń budowlanych oraz uzbrojenia, przy zachowaniu warunków jak powyżej”

- Zapisy w projekcie uchwały w § 9 pkt 6 „zakaz stosowania zewnętrznych urządzeń oświetleniowych będących źródłem uciążliwości dla terenów sąsiednich”.

Wnosimy o likwidację tego zapisu

UZASADNIENIE

W dniu 8 grudnia 2021 r. zostało wydane pozwolenie na budowę Centrum Produkcyjno-Magazynowo-Biurowego obejmującego halę produkcyjno-magazynową częściami biurowo-socjalnymi, budynek portierni, wiaty na rowery, zbiornik wody p.poż wraz z pompownią, wewnętrzny układ drogowy wraz z miejscami postojowymi, ekran akustyczny oraz infrastrukturę techniczną - Decyzja Nr DPRG-UA-I.3128.2021 (załącznik nr 1 - Projekt zagospodarowania terenu w odniesieniu do projektu miejscowego planu) obejmujące działki o nr ewid.: 59/3; 59/4; 59/15; 59/16 oraz na fragmentach działek 55/6; 56/9 i 58/8 (obecnie 58/10 i 58/9).

W dniu 04.03.2022 r. wydana została decyzja Nr 21/U/2022 o sygn.. DEK-OŚR- 1.6220.128.2021 o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia dla realizacji przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu przemysłowo-magazynowo - usługowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Łodzi przy ul. Nery na działkach ew. nr 55/6, 56/9, 59/15, 56/12, 58/8(obecnie 58/9; 58/10), 59/3, 59/4, 59/16, 60/1, 60/2, w obrębie geodezyjnym W-39. Wobec powyższego, zakres inwestycji został rozszerzony o działki o nr ewid. 60/1; 60/2 oraz 56/12.

Po uzyskaniu decyzji środowiskowej w dniu 23.06.2022 r. został złożony wniosek o wydanie decyzji warunki zabudowy dla inwestycji zgodnej z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach Nr 21/U/2022 o sygn.. DEK-OŚR-1.6220.128.2021., który swoim zasięgiem objął brakujące działki 60/1; 60/2; 56/12 oraz część 58/9.

Po przeanalizowaniu rysunku projektu miejscowego planu wraz z uchwałą oraz analizie projektu zagospodarowania terenu stanowiącego załącznik do decyzji o pozwoleniu na budowę Nr DPRG-UA-I.3128.2021, należy zauważyć, że strefa zieleni wysokiej częściowo wchodzi w obszar drogi wewnętrznej obsługującej planowaną inwestycję.

Uwzględniając zapisy w projekcie uchwały w § 17 ust. 3 pkt 3 ppkt a tiret trzeci: „- kształtowania w wyznaczonych na rysunku planu stref zieleni wysokiej w oparciu o istniejące drzewa i nowe nasadzenia drzew w ilości obliczonej według wskaźnika - minimum jedno drzewo na każde pełne 50 m² powierzchni tej strefy, o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu” powstają wątpliwości, czy w strefie zieleni wysokiej jest możliwa lokalizacja takich elementów, jak droga wewnętrzna?

Wobec powyższego wnosimy o umożliwienie lokalizacji infrastruktury towarzyszącej, w tym dróg wewnętrznych oraz urządzeń budowlanych w strefach zieleni wysokiej lub zmianę zasięgu strefy zieleni wysokiej, w taki sposób, aby nie wchodziła w obszar projektowanej drogi wewnętrznej, aby była możliwość uzyskania pozwolenia na budowę obejmującego wszystkie działki objęte decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach Nr 21/U/2022 o sygn. DEK-OŚR-I.6220.128.2021.

Wnosimy o wykreślenie lub doprecyzowanie zapisów § 9 pkt 6 uchwały. Z uwagi na zbyt ogólnikowe sformułowanie może być nie możliwa realizacja inwestycji głównej, gdyż oświetlenie zewnętrzne jest nieodłącznym elementem funkcjonowania obiektów magazynowo-logistyczno-produkcyjnych. Ponadto na etapie przygotowania inwestycji w momencie uzyskiwania decyzji środowiskowej określone są szczegółowe ustalenia w tym zakresie. Realizowana inwestycja w tym rozmieszczenie oświetlenia zewnętrznego odbywać się będzie z zachowaniem wszelkich zasad określonych w przepisach odrębnych oraz normach.

Załączniki:

nr 1 - Projekt zagospodarowania terenu w odniesieniu do projektu miejscowego planu,

nr 2 - Docelowy sposób zagospodarowania terenu w odniesieniu do projektu miejscowego planu.”.

Do uwagi dołączono kopię poświadczoną pełnomocnictwa wydaną przez kancelarię notarialną wraz z dowodem uiszczenia opłaty skarbowej.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Dla wyznaczonych stref zieleni wysokiej projekt planu ustala jedynie nakaz ich kształtowania w oparciu o istniejące drzewa oraz nowe nasadzenia oraz określa wskaźnik nasadzeń dla nowych drzew w ilości 1 drzewo na każde pełne 50 m² powierzchni strefy. Nie formułuje natomiast żadnego zakazu dotyczącego lokalizowania obiektów w tej strefie. Wobec powyższego możliwe jest lokalizowanie w strefie zieleni wysokiej wnioskowanych obiektów zagospodarowania, w tym drogi wewnętrznej przy jednoczesnym spełnieniu ww. wskaźnika dotyczącego nasadzeń drzew.

Instalowanie oświetlenia zewnętrznego jak wynika z przepisów odrębnych jest konieczne z uwagi na bezpieczeństwo użytkownika budynków i dotyczy obsługi budynków na terenie planowanych inwestycji po zapadnięciu zmroku. Należy zauważyć, że niewłaściwe zainstalowanie i użytkowanie urządzeń oświetleniowych na obiektach budowlanych może stanowić źródło uciążliwości dla terenów sąsiednich. W związku z powyższym w celu ochrony terenów sąsiednich, w tym w szczególności terenów zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów (PU) wprowadzono ustalenie zawarte w § 9 pkt 6 projektu planu. Charakter ogólny zapisu powoduje, że nie jest on sprzeczny z przepisami odrębnymi i jest możliwy do uszczegółowienia w oparciu o te przepisy. Uszczegółowienie problematyki następuje na etapie wydania przez właściwy organ decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Uwaga Nr 8

- wpłynęła dnia 23 grudnia 2022 r.,

- dotyczy działki o nr ewid. 80/1 w obr. W-39,

- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka o nr ewid. 80/1, w obr. W-39 jest przeznaczona w części na teren lasu i zalesienia oznaczony symbolem 8 ZL oraz w części na teren drogi publicznej oznaczonej symbolem 2 KDL (ul. Nery).

Treść uwagi:

Składający uwagę wnoszą o, cytując: - „Jako współwłaściciele dz. 80/1 wnosimy o zmianę przeznaczenia terenu 8ZL na tereny PU. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dz. 80/1 przeznaczono pod tereny lasów i zalesień. Teren naszej działki porośnięty jest starym lasem w bardzo złej kondycji zdrowotnej. Drzewa są spróchniałe, są zniszczone w wyniku silnych wiatrów. Drzewa mają połamane konary i pnie. Nie stanowią wielkiej wartości. Las złożony głównie sosny z domieszką brzozy. Miejscami występują akacje i pojedyncze dęby. Są też małe klony i buki. Duży udział jest drzew suchych. Poniżej przedstawiamy zdjęcia obrazujące niniejszy teren.

Ponadto zgodnie z art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nie mogą naruszać ustaleń studium uwarunkowań.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Łodzi obszar ten przeznaczony jest pod AGI - tereny aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości - załącznik nr 2 do niniejszego pisma. Dlatego przeznaczenie pod tereny lasów i zalesień nie jest zgodne ze Studium. Wobec powyższego wnioskujemy o zmianę przeznaczenia na tereny P/U lub wyłączenie terenu z opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.”.

Załączniki:

nr 1 - Obszar objęty uwagą na tle studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

nr 2 - Obszar objęty uwagą na tle projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.”

W uwadze zamieszczono 3 zdjęcia lasu zlokalizowanego na działce o nr ewid. 80/1. W załącznikach wskazano lokalizację działki 80/1 na tle obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi i projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Na działce będącej przedmiotem uwagi zlokalizowany jest użytek leśny. Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi działka o nr ewid. 80/1 w obr. W-39 znajduje się w granicach jednostki funkcjonalno-przestrzennej „Tereny aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości”, oznaczonej symbolem „AG1”. W związku z powyższym, w celu wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne Prezydent Miasta wystąpił z wnioskiem do Marszałka Województwa Łódzkiego. W odpowiedzi na wniosek Marszałek Województwa Łódzkiego wydał decyzję znak: RRI.7151.2.6.2021 (RŚI.7151.4.2.2021) z dnia 17 listopada 2021 r. o braku wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne dla ww. działki. Z uwagi na odwołanie Prezydenta Miasta Łodzi na ww. decyzję skierowane do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi po rozpatrzeniu sprawy organ wydał decyzję znak: SKO.4160.355.2021 r. z dnia 9 marca 2022 r., w której orzekł o zachowaniu w mocy decyzji Marszałka Województwa Łódzkiego w zakresie dotyczącym odmowy przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne tj. pod zabudowę produkcyjną, składy i magazyny wraz z usługami związanymi z działalnością prowadzoną na terenie na przedmiotowej działce oraz uchylił zaskarżoną decyzję Marszałka Województwa Łódzkiego w zakresie dotyczącym wyznaczenia na ww. działce drogi publicznej oznaczonej w projekcie planu symbolem 2 KDL (ul. Nery). Wobec powyższego, niemożliwe stało się wyznaczenie w procedowanym projekcie planu na przedmiotowej działce terenów aktywności gospodarczej zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

Uwaga Nr 9

- wpłynęła dnia 23 grudnia 2022 r.,
- dotyczy działek o nr ewid. 76/15 i części 76/36 w obr. W-39 (przed podziałem działka o nr ewid. 76/18),
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka o nr ewid. 76/15 w obr. W-39 jest przeznaczona w części na teren lasu i zalesienia oznaczony symbolem 6 ZL oraz w części na teren drogi publicznej oznaczonej symbolem 2 KDL (ul. Nery). Część działki o nr ewid. 76/36 w obr. W-39 objęta uwagą jest przeznaczona na teren lasu i zalesienia oznaczony symbolem 6 ZL.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnoszą o, cytując: - „Jako współwłaściciele dz. 76/15 wnosimy o zmianę przeznaczenia terenu 6 ZL na tereny PU. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dz. 76/15 oraz w części dz. 76/36 przeznaczono pod tereny lasów i zalesień. Teren naszej działki porośnięty jest starym lasem w bardzo złej kondycji zdrowotnej. Drzewa są spróchniałe, są zniszczone w wyniku silnych wiatrów. Drzewa mają połamane konary i pnie. Nie stanowią wielkiej wartości. Pozostałości lasu stanowią głównie sosny z domieszką brzozy. Miejscami występują akacje i pojedyncze dęby. Są też małe klony i buki. Wiele drzew jest suchych. Poniżej przedstawiamy zdjęcia obrazujące niniejszy teren.

Ponadto zgodnie z art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nie mogą naruszać ustaleń studium uwarunkowań.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Łodzi obszar ten przeznaczony jest pod AG 1 - tereny aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości - załącznik nr 2 do niniejszego pisma. Dlatego przeznaczenie pod tereny lasów i zalesień nie jest zgodne ze Studium. Wobec powyższego wnoszemy o zmianę przeznaczenia na tereny P/U lub wyłączenie terenu z opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.”.

Załączniki:

nr 1 - Obszar objęty uwagą na tle studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

nr 2 - Obszar objęty uwagą na tle projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.”

W uwadze zamieszczono 3 zdjęcia lasu zlokalizowanego na działce o nr ewid. 76/15 i części działki 76/36. W załącznikach wskazano lokalizację działki 80/1 na tle Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Na całej działce o nr ewid. 76/15 oraz części działki o nr ewid. 76/36 wyznaczony jest użytek leśny. Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przedmiotowe działki znajdują się w granicach jednostki funkcjonalno-przestrzennej „Tereny aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości”, oznaczonej symbolem „AG1”. W związku z powyższym, w celu wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne Prezydent Miasta wystąpił z wnioskiem do Marszałka Województwa Łódzkiego. W odpowiedzi na wniosek Marszałek Województwa Łódzkiego wydał decyzję znak: RRI.7151.2.6.2021 (RŚI.7151.4.2.2021) z dnia 17 listopada 2021 r. o braku wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne dla działki o nr ewid. 76/15 i części działki o nr ewid. 76/36. Z uwagi na odwołanie Prezydenta Miasta Łodzi na ww. decyzję skierowane do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi po rozpatrzeniu sprawy organ wydał decyzję znak: SKO.4160.355.2021 r. z dnia 9 marca 2022 r., w której orzekł o zachowaniu w mocy decyzji Marszałka Województwa Łódzkiego w zakresie dotyczącym odmowy przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne tj. pod zabudowę produkcyjną, składy i magazyny wraz z usługami związanymi z działalnością prowadzoną na terenie przedmiotowej działki o nr ewid. 76/15 i części działki 76/36 oraz uchylił zaskarżoną decyzję Marszałka Województwa Łódzkiego w zakresie dotyczącym wyznaczenia na działce o nr ewid. 76/15 drogi publicznej oznaczonej w projekcie planu symbolem 2 KDL (ul. Nery). Wobec powyższego, niemożliwe stało się wyznaczenie w procedowanym projekcie planu na przedmiotowej działce jak i części działki 76/36 terenów aktywności gospodarczej zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

Uwaga Nr 10

- wpłynęła dnia 27 grudnia 2022 r.,
- dotyczy całości obszaru planu – w szczególności obszar korytarza ekologicznego (łącnika) dla dzikich zwierząt.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytując: - „W opisanym terenie można zaobserwować występujące często dzikie zwierzęta. Nie mają one w okolicy wodopojów, szczególnie w okresie suszy. Wnioskuje o wpisanie w plan utworzenia zbiornika retencyjnego na wodę opadową z części terenu PU, aby umożliwić dodatkowo częściową retencję wody na tym terenie i utrzymanie możliwie odpowiedniego poziomu wód gruntowych. Takie działania są konieczne do ochrony środowiska i klimatu.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Lokalizacja zbiorników retencyjnych na terenach zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów (PU), w tym zlokalizowanych w sąsiedztwie korytarza ekologicznego jest możliwa na podstawie § 7 pkt 6 lit. b projektu planu, który nakazuje stosowanie kompleksowych rozwiązań dotyczących retencjonowania i zagospodarowania nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania przed wprowadzeniem tego nadmiaru do sieci kanalizacji deszczowej. Zbiorniki te jednak ze względu na przepisy odrębne nie mogą pełnić funkcji wodopojów dla okolicznej zwierzyny. Zbiorniki wodne pełniące rolę wodopojów mogą być lokalizowane na gruntach związanych z gospodarką leśną zgodnie z ustawą z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1356, 1688 i 1933). W projekcie planu miejscowego zbiorniki wodne pełniące rolę wodopojów mogą zatem być lokalizowane na wszystkich terenach lasów i zalesień (ZL), w tym zlokalizowanych w sąsiedztwie korytarza ekologicznego.

Uwaga Nr 11

- wpłynęła dnia 28 grudnia 2022 r.,

- dotyczy działki o nr ewid.71/9 w obr. W-39,

- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka o nr ewid. 71/9, w obr. W-39 jest przeznaczona w części na teren zabudowy produkcyjnej, składy i magazyny wraz z usługami związanymi z działalnością prowadzoną na terenie oznaczonym symbolem 5 PU, w części na teren drogi publicznej oznaczonej symbolem 2 KDL (ul. Nery) i we fragmencie na teren lasu i zalesienia oznaczony symbolem 5 ZL.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytując: - „Miejska działka o powierzchni ok. 2,5 ha stanowi integralną część dużego lasu. Nie chciałbym, aby Janów i Olechów traciło zalesione tereny o bogatych walorach przyrodniczych na rzecz zabudowy produkcyjnej i magazynowej. Drzewa nie tylko są domem dla zwierząt, ale i tworzą naturalną ochronę przed hałasem od strony al. Cezarego Józefiaka i autostrady A1. Tak dużo się mówi o niewycinaniu drzew na świecie, więc dobrze by było podążać za tym trendem. Im więcej terenów zielonych, tym lepsza jakość powietrza. Dobrze by było zachować jakiś kompromis i pozostawić choć niewielką część terenów zalesionych w niezmienionej postaci (wspomniana działka W39-71/9). Wiadome jest, że i tak bardzo duża powierzchnia lasu, terenów zielonych pomiędzy al. Hetmańska a al. Józefiaka została i zostanie przeznaczona na zabudowę mieszkaniową i produkcyjno-magazynową. Wśród terenów zielonych mieszka się po prostu przyjemniej mieszkańcom Janowa i Olechowa. Oszczędzenie wskazanej działki może również ocieplić wizerunek władz miejskich.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią podstawę do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy określone są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z obowiązującym Studium działka o nr ewid. 71/9 w obr. W-39 znajduje się w granicach jednostki funkcjonalno-przestrzennej „Tereny aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości”, oznaczonej symbolem AG1. W związku z powyższym cała działka za wyjątkiem części stanowiącej użytek leśny została w projekcie planu włączona do terenu 5 PU. Jednocześnie należy zauważyć, że projekt planu przewiduje zwiększenie lesistości w stosunku do stanu istniejącego (zwiększono udział terenów przeznaczonych na lasy względem istniejących użytków leśnych) poprzez wskazanie terenów dolesień w miejscach, w których w obowiązującym Studium wyznaczono lasy. Tak więc, obszary przeznaczone w projekcie planu pod zabudowę produkcyjną uzupełnione zostały terenami lasów i zalesień oraz dodatkowo wyznaczonymi terenami i strefami zielni izolacyjnej i strefami zieleni wysokiej oraz szpalerami drzew, które wpłyną na poprawę właściwych relacji przestrzennych i środowiskowych pomiędzy tymi terenami a terenami sąsiednich osiedli mieszkaniowych. Ponadto należy zwrócić uwagę, że przedmiotowa działka sąsiaduje od północy z ul. Nery, która ma zostać zmodernizowana na potrzeby obsługi komunikacyjnej dużego

i zwartego kompleksu terenów przeznaczonych w obowiązującym Studium na tereny produkcyjne AG1, w skład którego wchodzi przedmiotowa działka.

Uwaga Nr 12

- wpłynęła dnia 28 grudnia 2022 r.,
- dotyczy działek o nr ewid. 70/4 i 70/5 w obr. W-39 (przed podziałem działka o nr ewid. 70/1) oraz działek przyległych do ciągu ulicy Transmisyjnej i ul. Nery,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka o nr ewid. 70/4, w obr. W-39 jest przeznaczona w części na teren lasu i zalesienia oznaczony symbolem 5 ZL oraz w części na teren drogi publicznej oznaczonej symbolem 2 KDL (ul. Nery). Działka o nr ewid. 70/5 w obr. W-39 jest przeznaczona w części na teren lasu i zalesienia oznaczony symbolem 5 ZL oraz w części na teren drogi publicznej oznaczonej symbolem 2 KDL (ul. Nery) i 4 KDL (ul. Transmisyjna), część zachodnia działki zlokalizowana jest poza obszarem objętym projektem planu.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnoszą o, cytując: -

„Uwaga 1:

- Niezrozumiały zapis § 21.2.2) - do których terenów czy terenu odnosi się ten zapis?
- Brak jednoznacznych zapisów dotyczących możliwości prowadzenia infrastruktury technicznej przez tereny 1-8ZL w odniesieniu do zapisów § 21.2.2) - § 21.3.2.b)

§ 21.2.2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna niezwiązana z bezpośrednią obsługą terenów - kanalizacji sanitarnej na terenie oznaczonym symbolem 1 ZL.

§ 21,3.2.b) dopuszczenie:

b) lokalizacji infrastruktury technicznej kanalizacji sanitarnej wyłącznie w granicach użytków przeznaczonych do zalesienia.

Wniosek o uzupełnienie możliwości lokalizowania infrastruktury, przez teren 5 ZL do działek 70/4 i 70/5 związanej z bezpośrednią obsługą tych terenów oraz o czytelny i jednoznaczny zapis.

Uwaga 2:

Dokumenty udostępnione w ramach prowadzonego postępowania planistycznego nie obejmują prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, z uwzględnieniem art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, której sporządzenie jest wymagane zgodnie z art. 17 pkt 5 ww. ustawy, a w tym jest niezbędne w odniesieniu do działek nr 70/4 i nr 70/5 obr. W-39.

Działka nr 70/4 jest aktualnie działką budowlaną, której sytuację planistyczną określa decyzja o warunkach zabudowy z dnia 14.06.2021 r. nr DPRG-UA-IX.973.2020, a nadto w odniesieniu do ww. działki w obrocie prawnym funkcjonuje ostateczna i prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę z dnia 02.12.2022 r. nr DPRG-UA-111.2277.2022. Aktualne zapisy planu miejscowego nie dają się pogodzić z ww. decyzjami, co stanowić będzie podstawę roszczeń opartych na art. 36 i nast. ww. ustawy.

Działka nr 70/5 jest aktualnie zabudowana, zaś aktualne zapisy planu miejscowego nie pozwalają na korzystanie z ww. działki w dotychczasowy sposób.

Niesporządzenie ww. prognozy w odniesieniu do ww. działki rażąco narusza art. 17 pkt 5 ww. ustawy.

Uwaga 3:

Wobec podjęcia przez Radę Miejską m. Łodzi na posiedzeniu z dnia 16.11.2022 r. uchwały Nr LXVIII/2025/22 w sprawie przystąpienia do zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” w zakresie aktualizacji struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta w jednostkach „O - tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo” i wprowadzenia innych niezbędnych zmian - wnoskujemy o wstrzymanie prac nad MPZP i wniesienie wniosku do zmian w Studium dotyczącego dopuszczenia realizacji zabudowy wzdłuż wschodniej granicy projektowanego pasa drogowego ulicy Transmisyjnej /4KDL/.

Na terenie działki 70/5 istnieje zabudowa, a więc ten teren nie był całkowicie wyłączony z procesu urbanizacji. Na terenie działki 70/4 uzyskano prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę z dnia 02.12.2022 r. nr DPRG-U A-I II.2277.2022 poprzedzoną decyzją o warunkach zabudowy z dnia 14.06.2021 r. nr DPRG-UA-IX.973.2020. Oba te tereny powinny mieć możliwość wyposażenia w infrastrukturę techniczną (przyłącza, zjazdy), na co projekt MPZP nie pozwala.

Wnosimy o zmianę w tym zakresie i kontynuację dotychczasowego sposobu korzystania z działki nr 70/4 oraz zachowanie przeznaczenia działki nr 70/5 określonego w decyzji o warunkach zabudowy z dnia 14.06.2021 r. nr DPRG-UA-IX.973.2020, w oparciu o którą wydana została decyzja o pozwoleniu na budowę z dnia 02.12.2022 r. nr DPRG-UA-III.2277.2022, a także umożliwienia wyposażenia ww. działek w infrastrukturę techniczną (przyłącza, zjazdy).

Jest to uzasadnione racjonalnym wykorzystaniem nakładów, jakie muszą być poniesione na budowę drogi 4K.DL wraz z infrastrukturą, która w obecnym Studium jedynie po jednej stronie (zachodniej) będzie obsługiwać tereny z zabudową, opisane w MPZP nr 78 z 2015r.: jednorodziną (4MN), małymi domami mieszkalnymi - zabudową wielorodzinną (IMWn) oraz wielorodzinną (1MW i 3MW). Pas zieleni izolacyjnej jest potrzebny zasadniczo jedynie na wysokości terenu 7MN, gdzie będzie oddzielał zabudowę jednorodziną od zabudowy przemysłowej. Na pozostałej długości ul. Transmisyjnej nie ma podstaw, aby wykluczyć pas zabudowy wzdłuż wschodniej strony ulicy. Wnoskujemy o dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na działkach 70/5, 70/4.

Uwaga 4:

W MPZP nie uwzględniono istniejących granic działek (nadal pokazano 70/1), ani prawomocnej decyzji PB z dnia 02.12.2022 r. nr DPRG-UA-III.2277.2022 dla działki 70/4 na 7 budynków mieszkalnych w infrastrukturą. W związku z tym wnoskujemy o uwidocznienie ich na MPZP jako zabudowy istniejącej, zgodnie z definicją opisaną w projekcie planu. Należy określić możliwości ewentualnych przekształceń projektowanej zabudowy (np. remontów, przebudowy) analogicznie jak dla zabudowy istniejącej na terenach wskazanych w § 5.2) d).

Wobec niezgodności funkcji z przeznaczeniem terenu ten obszar (działka: 70/4) powinien być wyłączony z MPZP lub objęty zmianą w Studium, a następnie odrębnie zdefiniowany w MPZP.

Uwaga 5:

Nieuwzględnienie aktualnej sytuacji planistycznej nr 70/4, a w tym decyzji o warunkach zabudowy z dnia 14.06.2021 r. nr DPRG-UA-IX.973.2020, a nadto nieuwzględnienie praw przyznanych decyzją o pozwoleniu na budowę z dnia 02.12.2022 r. nr DPRG-UA-III.2277.2022, a także nieuwzględnienie aktualnego sposobu korzystania z działki nr 70/5 narusza interes ich właścicieli wnoszących niniejsze uwagi.

W tym stanie rzeczy wnosimy o zmianę planu w tym zakresie i kontynuację dotychczasowego sposobu korzystania z działki nr 70/4 oraz zachowanie przeznaczenia działki nr 70/5 określonego w decyzji o warunkach zabudowy z dnia 14.06.2021 r. nr DPRG-UA-IX.973.2020, w oparciu o którą wydana została decyzja o pozwoleniu na budowę z dnia 02.12.2022 r. nr DPRG-UA-III.2277.2022, a także umożliwienia wyposażenia ww. działek w infrastrukturę techniczną (przyłącza, zjazdy).”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Uwaga w zakresie postulowanego wstrzymania prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi nie może zostać uwzględniona ze względów formalnych, gdyż nie odnosi się do treści planu miejscowego. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu (...)”. Wnioski o zmianę studium powinny być składane poza procedurą sporządzania projektu planu miejscowego.

Plany miejscowe sporządza się z wykorzystaniem kopii map zasadniczych gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. Mapy zasadnicze tworzone są na podstawie ustawy Prawo geodezyjne

i kartograficzne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1752, 1615, 1688 i 1762). Stosownie do § 10 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) materiały planistyczne sporządzane na podstawie przepisów odrębnych, wykorzystywane na potrzeby projektu planu miejscowego (m.in. mapa zasadnicza), powinny być aktualne na dzień przystąpienia do sporządzenia tego projektu. Oznacza to, że data pozyskania mapy zasadniczej nie powinna być wcześniejsza niż data przystąpienia. Kopia mapy zasadniczej użyta do sporządzenia rysunku przedmiotowego projektu planu została pozyskana z Łódzkiego Ośrodka Geodezji w dniu 27 sierpnia 2020 r.

Art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje, że prezydent miasta „... sporządza prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego z uwzględnieniem art. 36;”. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego nie stanowi załącznika do uchwały, jest natomiast dokumentem sporządzanym na potrzeby procedury planistycznej, która nie podlega obowiązkowi wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Zgodnie bowiem z art. 17 pkt 9 ww. ustawy wyłożeniu do publicznego wglądu podlega projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania środowisko. Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi część dokumentacji sprawy, z którą można się zapoznać w trybie dostępu do informacji publicznej określonym w ustawie z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902).

Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na działkach o nr ewid. 70/5 i 70/4 jest niemożliwe z uwagi na obowiązujące dokumenty planistyczne. Zgodnie z ww. Studium uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. przedmiotowa działka znajduje się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej - „tereny lasów o powierzchni minimum 3 ha”, oznaczonej symbolem „L”, w ramach której jako cel wskazano zachowanie istniejących elementów systemu przyrodniczego, ochronę poszczególnych elementów systemu przyrodniczego Miasta oraz zwiększenie ilości i dostępności terenów zieleni. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Oznacza to, że wyłączenie przedmiotowych działek z terenów lasów i zalesień oraz dopuszczenie na nich zabudowy mieszkaniowej również wzdłuż wschodniej linii rozgraniczającej ul. Transmisyjnej byłoby niezgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Ponadto należy zauważyć, że wymieniona w uwadze działka o nr ewid. 70/5 zlokalizowana jest w granicach obowiązującego planu miejscowego obejmującego obszar miasta Łodzi położony w rejonie alei Hetmańskiej oraz ulic: Rokicińskiej i Zakładowej (Uchwała Nr XX/460/15 Rady Miejskiej W Łodzi z dnia 18 listopada 2015 r.), który ww. działkę przeznacza pod lasy – tereny oznaczone symbolami 1 ZL i 5 ZL oraz drogę publiczną oznaczoną symbolem 2 KDZ (ul. Transmisyjna). Istniejąca zabudowa, która została przytoczona w uwadze znajduje się w śladzie projektowanej ul. Transmisyjnej oraz w liniach rozgraniczających wyznaczonego terenu lasu. Ustalenia przedmiotowego projektu planu miejscowego nie wprowadzają zmian w zakresie przeznaczenia ww. nieruchomości zarówno względem obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jak również względem obowiązującego Studium, co stanowi przejaw konsekwentnego podejścia do dokumentów planistycznych na tym obszarze.

Zakres przywołanej w uwadze decyzji o warunkach zabudowy nie obejmował części działki 70/1, z której została wydzielona działka 70/5 z uwagi na ww. obowiązujący plan miejscowy. W związku z powyższym bezpodstawne jest wnoszenie o przeznaczenie tej działki na podstawie ww. decyzji.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem 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.

Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każda nieruchomość objęta planem może być wykorzystywana w sposób dotychczasowy do czasu jej zagospodarowania, zgodnie z tym planem.

Odnosząc się do części uwagi dotyczącej ewentualnych przekształceń dla projektowanej zabudowy należy zauważyć, że zakres możliwych przekształceń wskazanych w § 5 pkt 2 lit. d projektu planu dotyczy wyłącznie zabudowy o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu. W związku z tym, że zabudowa projektowana na działce 70/4 jest niezgodna z przyjętym w planie przeznaczeniem terenu ww. ustalenie nie może mieć zastosowania. Przeznaczenie wskazane w projekcie planu wynika z zapisów obowiązującego Studium.

Ustalenia dotyczące lokalizacji infrastruktury technicznej na obszarze objętym projektem planu w ramach ponowienia procedury planistycznej zostały zmienione. Zgodnie z wprowadzonymi zmianami, lokalizacja infrastruktury technicznej możliwa jest we wszystkich wyznaczonych w projekcie planu terenach, w tym również w terenach leśnych, jednak wyłącznie w granicach użytków do zalesienia. W związku z powyższym uwagę w zakresie lokalizacji infrastruktury technicznej do działek o nr ewid. 70/4 i 70/5 w obr. W-39 należy uznać za bezzasadną.

Odnosząc się do kwestii umożliwienia lokalizacji zjazdów należy zaznaczyć, że wykracza ona poza zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. O tym, gdzie mogą być realizowane zjazdy oraz zezwolenia w tym zakresie wydaje zarządca drogi w drodze decyzji administracyjnej.

Uwaga Nr 13

- wpłynęła dnia 29 grudnia 2022 r.,

- dotyczy obszaru przystąpienia nr 239 (uchwała Nr LXXIV/2019/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 30 sierpnia 2018 r.), działki przy alei Cezarego Józefiaka oraz ulic: Rokicińskiej, Trakcyjnej, Zakładowej i Transmisyjnej do autostrady A1.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytując: - „Działki te powinny zostać jako tereny zielone, niezabudowane. Zalesione tereny na tych działkach służą okolicznym mieszkańcom jako tereny rekreacyjne. Dodatkowo, są naturalną barierą, która chroni przed odgłosami autostrady A1. Zabudowanie tych terenów źle wpłynie na komfort życia mieszkańców osiedli Janów i Olechów w Łodzi.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią podstawę do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy określane są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na obszarze objętym projektem planu obowiązujące Studium wskazuje zarówno tereny wyłączone spod zabudowy, w tym głównie tereny lasów jak i przeznaczone pod zabudowę, w tym głównie „tereny aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości”, oznaczone symbolem AG1.

W rzeczywistości w granicach obszaru planu występują zarówno użytki leśne jak i użytki rolne podlegające sukcesji leśnej. Wszystkie użytki leśne, za wyjątkiem fragmentów niezbędnych pod realizację nowych dróg oraz poszerzenie istniejących zostały w planie przeznaczone pod lasy. Jednocześnie należy zauważyć, że projekt planu przewiduje zwiększenie lesistości w stosunku do stanu istniejącego (zwiększono udział terenów przeznaczonych na lasy względem istniejących użytków leśnych) poprzez wskazanie terenów dolesień w miejscach, w których w obowiązującym Studium wyznaczono lasy. Ponadto w granicach terenów przeznaczonych w projekcie planu pod zabudowę produkcyjną wyznaczono strefy zielni izolacyjnej i strefy zieleni wysokiej, które wpłyną na poprawę właściwych relacji przestrzennych i środowiskowych pomiędzy tymi terenami a terenami sąsiednich osiedli mieszkaniowych. Włączenie wszystkich działek w całości do terenów lasów i zalesień w projekcie planu miejscowego byłoby niezgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, którego celem w ww. dokumencie jest zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej Miasta, poprzez porządkowanie, uzupełnienie i kreację nowych struktur przestrzennych ich koncentrację oraz kształtowanie poprawnych relacji tych terenów z obszarami sąsiednimi, co ma swoje odzwierciedlenie w ustaleniach projektu planu miejscowego.

Uwaga Nr 14

- wpłynęła dnia 29 grudnia 2022 r.,

- dotyczy działek o nr ewid. 8/30 i 8/31 (przed podziałem działka o nr ewid. 8/21) w obr. W-37,

- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działki o nr ewid. 8/30 i 8/31, w obr. W-37 są przeznaczone na teren lasu i zalesienia oznaczony symbolem 5 ZL.

Treść uwagi:

Składający uwagę wskazuje i wnosi o, cytując: -

„1. istnieje oczywista sprzeczność pomiędzy zamierzonym przez właścicieli nieruchomości sposobem zagospodarowania terenu pod inwestycję (budowa budynku magazynowo - usługowego), a przyjętą przez UMŁ wizją planistyczną (teren lasu i zalesienia);

2. teren ww. działek nie jest zalesiony (aktualnie ani w przeszłości) - działki są uporządkowane, czyste, zadbane, bez wysokiej zielni (nigdy nie były zalesione lub zadrzewione), grunty są na bieżąco orane w celu należytego utrzymania działki;

3. w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi działki są usytuowane na terenach funkcjonalno - przestrzennych aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości oraz terenów zabudowy usługowej, a w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego przewidziano przeznaczenie dominującej części obszaru pod zabudowę produkcyjną, składy i magazyny oraz pod zabudowę usługową, bezzasadnie wyłączając spod takiej zabudowy ww. działki.

4. działki o nr 8/31, 8/30 zlokalizowane są wzdłuż al. Józefiaka i graniczą z obszarem planowanego przedłużenia ul. Przybyszewskiego, co przy uwzględnieniu postępujących obecnie procesów inwestycyjnych związanych z powstałą wokół zabudową magazynową, stwarza również dogodne warunki na ww. działkach do zabudowy magazynowo - usługowej, mając na względzie bliskość autostrady A1;

5. dla ww. działek został złożony poprzednio wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku magazynowo - usługowego (magazynowanie sprzętu rtv/agd, spedycja) wraz z infrastrukturą techniczną, ale ze względu na wymagania opinii środowiskowej, aktualnie właściciel zawniósł o ustalenie warunków zabudowy pod budynek biurowo - usługowy;

6. właściciel ww. działek poczynił wiele czynności związanych z przystosowaniem działek pod przyszłą inwestycję - projekt wjazdu z al. Józefiaka, wymagane promesy na przyłącza wody i kanalizacji, energii elektrycznej niezbędne do wykonania i założenia warunków zabudowy. Przy czym właściciel działki poniósł wysokie koszty związane z uzyskaniem wymaganych dokumentów;

7. na bezpośrednio sąsiadujących działkach istnieje zabudowa centrum logistycznego;

8. zagospodarowanie działek 8/31, 8/30 w obrębie W37 jako tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów wraz z usługami zw. z działalnością (PU) będzie zgodne z celami projektu planu i nie stałoby

w sprzeczności z zapewnieniem właściwych relacji przestrzennych i środowiskowych pomiędzy terenami ww. działek a terenami sąsiednimi;

9. przeznaczenie terenów ww. działek w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako teren lasu i zalesienia (5ZL), w istocie pozbawia właścicieli wykonywania konstytucyjnie chronionego prawa własności, poprzez realną utratę możliwości zbycia ww. nieruchomości - co należy uznać za nieuzasadnioną ingerencję UMŁ w prawo własności, w sposób nieproporcjonalny w stosunku do założonych celów planu;

10. zagospodarowanie działek jako tereny leśne i zalesienia spowoduje drastyczny spadek wartości tych nieruchomości;

11. uchwalenie planu miejscowego uniemożliwiające korzystanie przez właścicieli z nieruchomości spowoduje po stronie Miasta konieczność wypłaty odszkodowań dla właściciela ww. działek, co nie zostało uwzględnione w projekcie planu, przy czym należy wskazać, że przy ustaleniu wysokości odszkodowania uwzględnia się nie tylko faktyczny sposób korzystania z nieruchomości, lecz także potencjalnie możliwe sposoby korzystania z niej (należy też uwzględnić istniejące możliwości w tym zakresie).

W związku z powyższym wnoszę o uwzględnienie powyższych uwag oraz w konsekwencji zmianę w przygotowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego poprzez wskazanie ww. działek 8/31, 8/30 w obrębie W-37 jako teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów wraz z usługami zw. z działalnością tj. zgodnie z planowaną przez właściciela inwestycją. Umożliwienie powyższej inwestycji pozwoli na realizację założeń przestrzennych miasta Łodzi bez konieczności ingerencji w prywatną własność, a jednocześnie nie naruszy preferencyjnie położonych obszarów kluczowych dla systemu przyrodniczego zgodnie z obowiązującym Studium.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią podstawę do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy określane są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ww. Studium działki o nr ewid. 8/30 i 8/31 w obr. W-37 znajdują się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno- przestrzennej - „tereny lasów o powierzchni minimum 3 ha”, oznaczonej symbolem „L”, w ramach której jako cel wskazano zachowanie istniejących elementów systemu przyrodniczego, ochronę poszczególnych elementów systemu przyrodniczego Miasta oraz zwiększenie ilości i dostępności terenów zieleni. Oznacza to, że wyłączenie przedmiotowych działek z terenów lasów i zalesień oraz przeznaczenia ich na cele inwestycyjne związane z prowadzeniem działalności gospodarczej byłoby niezgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem 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.

Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każda nieruchomość objęta planem może być wykorzystywana w sposób dotychczasowy do czasu jej zagospodarowania, zgodnie z tym planem.

Uwaga Nr 15

- wpłynęła dnia 29 grudnia 2022 r.,
- dotyczy działki o nr ewid. 8/27 w obr. W-37,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka o nr ewid. 8/27 w obr. W-37 jest przeznaczona na teren lasu i zalesienia oznaczony symbolem 5 ZL.

Składający uwagę wskazują i wnoszą o, cytując: -

„1. istnieje oczywista sprzeczność pomiędzy zamierzonym przez właścicieli nieruchomości sposobem zagospodarowania terenu pod inwestycję (budowa budynku magazynowo - usługowego), a przyjętą przez UMŁ wizją planistyczną (teren lasu i zalesienia);

2. teren ww. działki nie jest zalesiony (aktualnie ani w przeszłości) - działka bez wysokiej zielni, z wyjątkiem ok. 10 drzew wzdłuż pasa drogowego z al. Józefiaka;

3. w obowiązującym Stadium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi działka jest usytuowana na terenach funkcjonalno - przestrzennych aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości oraz terenów zabudowy usługowej, a w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego przewidziano przeznaczenie dominującej części obszaru pod zabudowę produkcyjną, składy i magazyny oraz pod zabudowę usługową, bezzasadnie wyłączając spod takiej zabudowy ww. działkę.

4. działka o nr 8/27 jest zlokalizowana wzdłuż al. Józefiaka i graniczy z obszarem planowanego przedłużenia ul. Przybyszewskiego, co przy uwzględnieniu postępujących obecnie procesów inwestycyjnych związanych z powstałą wokół zabudową magazynową, stwarza również dogodne warunki na ww. działkach do zabudowy magazynowo - usługowej, mając na względzie bliskość autostrady A1;

5. na bezpośrednio sąsiadujących działkach istnieje zabudowa centrum logistycznego;

6. zagospodarowanie działki 8/27 w obrębie W-37 jako terenu zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów wraz z usługami zw. z działalnością (PU) będzie zgodne z celami projektu planu i nie stałoby w sprzeczności z zapewnieniem właściwych relacji przestrzennych i środowiskowych pomiędzy terenami ww. działek a terenami sąsiednimi;

7. przeznaczenie terenów ww. działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako teren lasu i zalesienia (5ZL), w istocie pozbawia właścicieli wykonywania konstytucyjnie chronionego prawa własności, poprzez realną utratę możliwości zbycia ww. nieruchomości - co należy uznać za nieuzasadnioną ingerencję UMŁ w prawo własności, w sposób nieproporcjonalny w stosunku do założonych celów planu;

8. zagospodarowanie działki jako tereny leśne i zalesienia spowoduje drastyczny spadek wartości tych nieruchomości i w zasadzie uniemożliwi zbycie tego gruntu;

9. uchwalenie planu miejscowego uniemożliwiające korzystanie przez właścicieli z nieruchomości spowoduje po stronie Miasta konieczność wypłaty odszkodowań dla właścicieli ww. działki, co nie zostało uwzględnione w projekcie planu, przy czym należy wskazać, że przy ustaleniu wysokości odszkodowania uwzględnia się nie tylko faktyczny sposób korzystania z nieruchomości, lecz także potencjalnie możliwe sposoby korzystania z niej (należy też uwzględniać istniejące możliwości w tym zakresie).

W związku z powyższym wnoszę o uwzględnienie powyższych uwag oraz w konsekwencji zmianę w przygotowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego poprzez wskazanie ww. działki 8/27 w obrębie W-37 jako terenu zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów wraz z usługami zw. z działalnością tj. zgodnie z planowaną przez właścicieli inwestycją. Umożliwienie powyższej inwestycji pozwoli na realizację założeń przestrzennych miasta Łodzi bez konieczności ingerencji w prywatną własność, a jednocześnie nie naruszy preferencyjnie położonych obszarów kluczowych dla systemu przyrodniczego zgodnie z obowiązującym Studium.”.

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

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią podstawę do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy określane są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ww. Studium działka o nr ewid. 8/27 w obr. W-37 znajduje się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno- przestrzennej - „tereny lasów o powierzchni minimum 3 ha”, oznaczonej symbolem „L”, w ramach której jako cel wskazano zachowanie istniejących elementów systemu przyrodniczego, ochronę poszczególnych elementów systemu przyrodniczego Miasta oraz zwiększenie ilości i dostępności terenów zieleni. Oznacza to, że wyłączenie przedmiotowej działki z terenów lasów i zalesień oraz przeznaczenia jej na cele inwestycyjne związane z prowadzeniem działalności gospodarczej byłoby niezgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem 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.

Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każda nieruchomość objęta planem może być wykorzystywana w sposób dotychczasowy do czasu jej zagospodarowania, zgodnie z tym planem.

Uwaga Nr 16

- wpłynęła dnia 29 grudnia 2022 r.,
- dotyczy działki o nr ewid. 71/9 w obr. W-39 i okolicznych działek ujętych w planie,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka o nr ewid. 71/9, w obr. W-39 jest przeznaczona w części na teren zabudowy produkcyjnej, składy i magazyny wraz z usługami związanymi z działalnością prowadzoną na terenie oznaczonym symbolem 5 PU, w części na teren drogi publicznej oznaczonej symbolem 2 KDL (ul. Nery) i we fragmencie na teren lasu i zalesienia oznaczony symbolem 5 ZL.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytując: - „Zgodnie z informacjami, jakie uzyskałem, zgodnie z przedmiotowym planem zagospodarowania przestrzennego, działki, na których obecnie rosną lasy, mają zostać przeznaczone pod zabudowę magazynową. Działki te, są w tej części Miasta jednymi z nielicznych pozostałych, dużych terenów zielonych. Są one gęsto zalesione i służą nie tylko okolicznym mieszkańcom, do pieszych wędrówek, relaksu i odpoczynku od zgiełku Miasta, ale również osobom, które przyjeżdżają tu specjalnie z innych części Miasta i okolic. Nie wspomnę również o dzikich zwierzętach, takich jak: dziki, lisy i sarny, które żyją w tych lasach i które można w nich zaobserwować. Zgodnie z raportami NIK, do których można dotrzeć, wynika, że

Łódź jest jednym z najsłabiej zabezpieczających zieleń miast w Polsce. W czasach zrównoważonego rozwoju, kiedy walczyliśmy z wszechogarniającą dookoła nas „betonozą”, wycinka lasów, które pomagają w utrzymaniu wilgoci i oczyszczają powietrze, nie powinna być priorytetem ponad budowę kolejnych magazynów. Ich obecność ponadto zwiększy zanieczyszczenie światłem w tej części Miasta. Proszę o uwzględnienie moich uwag, mających na celu oszczędzenie tak cennych w dzisiejszych czasach terenów zielonych, szczególnie ważnych dla takiego miasta jak Łódź.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią podstawę do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy określone są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na obszarze objętym projektem planu obowiązujące Studium wskazuje zarówno tereny wyłączone spod zabudowy, w tym głównie tereny lasów jak i przeznaczone pod zabudowę, w tym głównie „tereny aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości”, oznaczone symbolem AG1.

W rzeczywistości w granicach obszaru planu występują zarówno użytki leśne jak i użytki rolne podlegające sukcesji leśnej w tym również na działce o nr ewid. 71/9. Wszystkie użytki leśne, za wyjątkiem fragmentów niezbędnych pod realizację nowych dróg oraz poszerzenie istniejących zostały w planie przeznaczone pod lasy. Jednocześnie należy zauważyć, że projekt planu przewiduje zwiększenie lesistości w stosunku do stanu istniejącego (zwiększono udział terenów przeznaczonych na lasy względem istniejących użytków leśnych) poprzez wskazanie terenów dolesień w miejscach, w których w obowiązującym Studium wyznaczono lasy. Ponadto w granicach terenów przeznaczonych w projekcie planu pod zabudowę produkcyjną wyznaczono strefy zielni izolacyjnej i strefy zieleni wysokiej, które wpłyną na poprawę właściwych relacji przestrzennych i środowiskowych pomiędzy tymi terenami a terenami sąsiednich osiedli mieszkaniowych. Włączenie wszystkich działek, w tym działki o nr ewid. 71/9 w całości do terenów lasów i zalesień w projekcie planu miejscowego byłoby niezgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, którego celem w ww. dokumencie jest zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej Miasta, poprzez porządkowanie, uzupełnienie i kreację nowych struktur przestrzennych ich koncentrację oraz kształtowanie poprawnych relacji tych terenów z obszarami sąsiednimi, co ma swoje odzwierciedlenie w ustaleniach projektu planu miejscowego.

Uwaga Nr 17

- wpłynęła dnia 29 grudnia 2022 r.,

- dotyczy działki o nr ewid. 71/9 w obr. W-39,

- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka o nr ewid. 71/9, w obr. W-39 jest przeznaczona w części na teren zabudowy produkcyjnej, składy i magazyny wraz z usługami związanymi z działalnością prowadzoną na terenie oznaczonym symbolem 5 PU, w części na teren drogi publicznej oznaczonej symbolem 2 KDL (ul. Nery) i we fragmencie na teren lasu i zalesienia oznaczony symbolem 5 ZL.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytując: - „Przedmiotowa działka na ten moment jest zalesiona, choć w ewidencji gruntów widnieje jako teren rolny Our law między ulicami: Transmisyjną od zachodu, Józefiaka od wschodu, Nery od północy, hala PROLOGIS od południa stanowią zwarty kompleks leśny, miejsce rekreacji dla Olechowa-Janowa oraz mieszkańców Osiedla Nr 33. Jednocześnie tak duży teren leśny jest schronieniem dla wielu gatunków zwierząt. Jak Pani wie, lasy w mieście pełnią wiele funkcji, w ty regulują mikroklimat, wilgotność, retencjonują wodę, schładzają powietrze w trakcie coraz częstszych i coraz bardziej uciążliwych upałów.

Obszar przedmiotowej działki, która ma wejść w strefę obszarów przemysłowych jest i będzie (także według Studium) otoczony z każdej strony lasem. Niemalże wbija się głęboko klinem w zwarty kompleks leśny. Należy także podkreślić, że teren ten należy do gminy Łódź, która chętnie bierze udział w różnych panelach dotyczących ekologii i klimatu, tymczasem w środkowej części lasu plan zagospodarowania przewiduje przeznaczyć działkę miejską pod przemysł oraz wycięcie z niej wszystkich drzew, obszar biologicznie czynny dla tego terenu ma nie przekraczać 10%.

Oznacza to niezwykle dużą stratę dla ekosystemu i biologicznej różnorodności Olechowa i Janowa, z której korzystają wszyscy mieszkańcy, od najmłodszych po najstarszych.

Warto nadmienić, że tereny w bliskim sąsiedztwie przedmiotowej działki zostaną przeznaczone pod przemysł (blisko 120 000 m²), dlatego ratowanie tej jednej, o powierzchni 25 000 m² (przyp. W-39, 71/9) nie spowoduje uszczerbku dla budżetu Miasta Łodzi. Olbrzymie obszary przeznaczone pod hale w ramach tego samego MPZP powstaną także po wschodniej stronie al. Józefiaka (dodatkowe około 270 000 m²). Jako wieloletni mieszkaniec Janowa proszę o pozostawienie w stanie nienaruszonym i wyłączenie z przedmiotowego MPZP przynajmniej tej jednej działki (W-39, 71/9) i przeznaczenie jej na tereny leśne - ZL.

Jest to w interesie Pani, Miasta Łodzi, obecnych jak i przyszłych mieszkańców osiedla, jak i całej przyrody, która i tak już wiele, przez nas ludzi wycierpiała.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

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

uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z obowiązującym Studium działka o nr ewid. 71/9 w obr. W-39 znajduje się w granicach jednostki funkcjonalno-przestrzennej „Tereny aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości”, oznaczonej symbolem AG1. W związku z powyższym cała działka za wyjątkiem części stanowiącej użytek leśny została w projekcie planu włączona do terenu 5 PU. Jednocześnie należy zauważyć, że projekt planu przewiduje zwiększenie lesistości w stosunku do stanu istniejącego (zwiększono udział terenów przeznaczonych na lasy względem istniejących użytków leśnych) poprzez wskazanie terenów dolesień w miejscach, w których w obowiązującym Studium wyznaczono lasy. Tak więc, obszary przeznaczone w projekcie planu pod zabudowę produkcyjną uzupełnione zostały terenami lasów i zalesień oraz dodatkowo wyznaczonymi terenami i strefami zieleni izolacyjnej i strefami zieleni wysokiej oraz szpalerami drzew, które wpłyną na poprawę właściwych relacji przestrzennych i środowiskowych pomiędzy tymi terenami a terenami sąsiednich osiedli mieszkaniowych. Ponadto należy zwrócić uwagę, że przedmiotowa działka sąsiaduje od północy z ul. Nery, która ma zostać zmodernizowana na potrzeby obsługi komunikacyjnej dużego i zwartej kompleksu terenów przeznaczonych w obowiązującym Studium na tereny produkcyjne AG1, w skład którego wchodzi przedmiotowa działka.

Uwaga Nr 18

- wpłynęła dnia 29 grudnia 2022 r.,
- dotyczy działek o nr ewid.: 1/12 (przed podziałem część działki o nr ewid. 1/9), 2/7, 3/8, 4/10, 4/12, 5/6, 6/5 i 7/8 w obr. W-37, zlokalizowanych przy ul. Zakładowej 90/92, 96 w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działki o nr ewid.: 1/12, 2/7, 3/8, 4/10, 4/12, 5/6, 6/5, 7/8 w obr. W-37 są przeznaczone w części na teren lasu i zalesienia oznaczony symbolem 5 ZL i w części na teren drogi publicznej oznaczonej symbolem 1 KDZ (przedłużenie ul. Stanisława Przybyszewskiego). Fragment działki o nr ewid. 1/12 w obr. W-37 jest przeznaczony na teren drogi publicznej oznaczonej symbolem 4 KDL (ul. Transmisyjna).

Treść uwagi:

Składający uwagę wnoszą o, cytując:

„Uwaga 1:

W związku ze wskazaniem w obowiązującym "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi" przyjętym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. („Studium”) części z ww. działek jako rejonu działań miejskich wspierających inwestycje: wspieranie rozwoju zabudowy mieszkaniowej (kierunki rozwoju - schemat 14k) uprzejmie prosimy o dopuszczenie ww. zabudowy na części obszaru oznaczonego w ww. Studium jako „Tereny wyłączone spod zabudowy - tereny lasów o powierzchni minimum 3ha”, w szczególności na dz. ew. 1/12, 2/7, 3/8. Zgodnie z orzecnictwem oraz literaturą przedmiotu, studium z założenia ma być aktem elastycznym, a gmina w ramach uprawnień wynikających z władztwa planistycznego może zmienić w planie miejscowym dotychczasowe przeznaczenie określonych obszarów, choć tylko w granicach zakreślonych ustaleniami studium. W naszym przekonaniu, właśnie taka sytuacja zachodzi w stosunku do przedmiotowego obszaru. W załączeniu fragment rysunku Studium, na który się powołujemy.

Uwaga 2:

W związku z oznaczeniem w Studium obszaru objętego wnioskiem jako „Tereny wyłączone spod zabudowy - tereny lasów o powierzchni minimum 3ha” oraz proponowanym zapisem § 21.3.1):

§ 21.3.1) zakaz lokalizacji budynków;

uprzejmie prosimy o dopuszczenie na ww. obszarze budynków o funkcji gwarantującej pozostawienie zespołu leśnego (o powierzchni minimum 3ha), ale umożliwiającej wprowadzenie powiązanej z nią zabudowy, np. obiektów rekreacyjnych, usług medycznych lub służących obsłudze ludzi starszych - domy seniora, centra rehabilitacji itp. Rozwiązanie takie byłoby zgodne z określonym w ww. Studium charakterem terenu „o zasadniczym znaczeniu dla kształtowania warunków funkcjonowania środowiska przyrodniczego Miasta”.

Uwaga 3:

Zwracamy uwagę na niezrozumiały zapis § 21.2.2) - do których terenów czy terenu odnosi się ten zapis? Brak jednoznacznych zapisów dotyczących możliwości prowadzenia infrastruktury technicznej przez tereny 1-8ZL w odniesieniu do zapisów § 21.2.2) - § 21.3.2.b):

§ 21.2.2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna niezwiązana z bezpośrednią obsługą terenów - kanalizacji sanitarnej na terenie oznaczonym symbolem 1 ZL.

§ 21.3.2.b) dopuszczenie:

b) lokalizacji infrastruktury technicznej kanalizacji sanitarnej wyłącznie w granicach użytków przeznaczonych do zalesienia.

Wnioskujemy o uzupełnienie możliwości lokalizowania infrastruktury przez teren 5ZL do działek nr 1/12, 2/7, 3/8, 4/10, 4/12, 5/6, 6/5, 7/8 W-37 związanej z bezpośrednią obsługą tych terenów oraz o czytelny i jednoznaczny zapis.

Uwaga 4:

Prosimy o wprowadzenie zapisów umożliwiających ogradzanie obszarów oznaczonych jako ZL, znajdujących się w rękach prywatnych, co związane jest z odpowiedzialnością właścicieli za ew. szkody.

Uwaga 5:

Zwracamy uwagę na brak zapisów dotyczących sposobu wykupu/roszczeń odszkodowawczych dla terenów, które w momencie wejścia planu miejscowego będą wyłączone z możliwości zabudowy (§ 21.2.1 - 21.2.2). Obecnie jest taka szansa ze względu na możliwość uzyskania warunków zabudowy. Prosimy o wprowadzenie odpowiednich zapisów. Zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2021.0.741 t.j. - ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) winna zostać sporządzona prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, z uwzględnieniem art. 36 prawo do żądania od gminy odszkodowania lub żądania wykupienia nieruchomości, co nie zostało odzwierciedlone projekcie planu, w tym w stosunku do działek objętych wnioskiem.

Uwaga 6:

Wobec podjęcia przez Radę Miejską w Łodzi na posiedzeniu 16.11.2022 r. uchwały Nr LXVIII/2025/22 w sprawie przystąpienia do zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” w zakresie aktualizacji struktury funkcjonalno- przestrzennej Miasta w jednostkach „O - tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo” i wprowadzenia innych niezbędnych zmian - wnioskujemy o wstrzymanie prac nad MPZP i wniesienie wniosku do zmian w Studium dotyczących dopuszczenia realizacji zabudowy wzdłuż wschodniej granicy projektowanego pasa drogowego ulicy Transmisyjnej (4KDL).

Jest to uzasadnione racjonalnym wykorzystaniem nakładów, jakie muszą być poniesione na budowę drogi 4KDL wraz z infrastrukturą, która w obecnym Studium jedynie po jednej stronie (zachodniej) będzie obsługiwać tereny z zabudową, opisane w MPZP nr 78 z 2015r.: jednorodziną (4MN), małymi domami mieszkalnymi - zabudową wielorodzinną (1MWn) oraz wielorodzinną (1MW i 3MW). Pas zieleni izolacyjnej jest potrzebny zasadniczo jedynie na wysokości terenu 7MN, gdzie będzie oddzielał zabudowę jednorodziną od zabudowy przemysłowej. Na pozostałej długości ul. Transmisyjnej nie ma podstaw, aby wykluczyć pas zabudowy odpowiadającej rodzajem i wielkością zabudowie po przeciwnej stronie ulicy. W przypadku działek, których dotyczy uwaga (w szczególności dz. ew. 1/12, 2/7, 3/8) jest to zabudowa mieszkaniowa i o dopuszczenie takiej zabudowy wnioskujemy.”

Do uwagi dołączono aktualny odpis z Krajowego Rejestru Sądowego oraz załącznik w postaci schematu 14 k z obowiązującego Studium.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Uwaga w zakresie postulowanego wstrzymania prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi nie może zostać uwzględniona ze względów formalnych, gdyż nie odnosi się do treści planu miejscowego. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym „Uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu (...)”. Wnioski o zmianę studium powinny być składane poza procedurą sporządzania projektu planu miejscowego.

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z obowiązującym Studium działki o nr ewid.: 1/12, 2/7, 3/8, 4/10, 4/12, 5/6, 6/5 i 7/8 w obr. W-37 znajdują się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej - „tereny lasów o powierzchni minimum 3 ha”, oznaczonej symbolem „L”, w ramach której jako cel wskazano zachowanie istniejących elementów systemu przyrodniczego, ochronę poszczególnych elementów systemu przyrodniczego Miasta oraz zwiększenie ilości i dostępności terenów zieleni.

Zgodnie z kartą ustaleń do obowiązującego Studium dotyczącą terenów lasów o powierzchni minimum 3 ha”, oznaczonej symbolem „L” nie przewidziano dopuszczenia lokalizacji zabudowy zarówno zabudowy mieszkaniowej, jak i usługowej, o którą wnioskuje składający uwagę. Oznacza to, że wyłączenie przedmiotowych działek z terenów lasów i zalesień oraz dopuszczenie na nich zabudowy wnioskowanej w uwadze zabudowy, w tym również wzdłuż wschodniej linii rozgraniczającej ul. Transmisyjnej byłoby niezgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Ponadto południowe części przedmiotowych działek w obowiązującym Studium przeznaczone są na teren ulicy publicznej stanowiącej przedłużenie ul. Stanisława Przybyszewskiego wchodzącego w skład podstawowego systemu komunikacyjnego Miasta. Projekt miejscowego planu został opracowany zgodnie z zapisami Studium.

Przywołany w uwadze rysunek 14 k z obowiązującego Studium przedstawia te same granice jednostek funkcjonalno-przestrzennych, zgodnie z którymi przedmiotowe działki znajdują się ww. jednostce oznaczonej symbolem „L”. Zasięg przeznaczenia poszczególnych terenów w planach miejscowych wyznacza się na podstawie podziału obszaru Miasta na jednostki funkcjonalno-przestrzenne zawarte na planszy „Kierunki – jednostki funkcjonalno- przestrzenne” – załącznik nr 13 do uchwały oraz w oparciu o karty ustaleń zawierających opis poszczególnych jednostek funkcjonalno-przestrzennych. Ustalenia obowiązującego Studium należy traktować łącznie.

Art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu wskazuje ustalenia obowiązkowe i fakultatywne do określenia w planie miejscowym. W ramach tych ustaleń nie wskazano zasad dotyczących roszczeń odszkodowawczych. Zasady dotyczących roszczeń odszkodowawczych określone są w art. 36 ww. ustawy. Zgodnie z ww. zapisem jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Jednocześnie należy zauważyć, że na podstawie art. 17 pkt. 5 prezydent miasta „... sporządza prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego z uwzględnieniem art. 36;”. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego nie stanowi załącznika do uchwały, jest natomiast dokumentem sporządzanym na potrzeby procedury planistycznej, która nie podlega obowiązkowi wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Zgodnie bowiem z art. 17 pkt 9 ww. ustawy wyłożeniu do publicznego wglądu podlega projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania środowisko. Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi część dokumentacji sprawy, z którą można się zapoznać w trybie dostępu do informacji publicznej określonym w ustawie z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej.

Ustalenia dotyczące lokalizacji infrastruktury technicznej na obszarze objętym projektem planu w ramach ponownienia procedury planistycznej zostały zmienione. Zgodnie z wprowadzonymi zmianami, lokalizacja infrastruktury technicznej możliwa jest we wszystkich wyznaczonych w projekcie planu terenach, w tym

również w terenach leśnych, jednak wyłącznie w granicach użytków do zalesienia. W związku z powyższym uwagę w zakresie lokalizacji infrastruktury technicznej na użytkach przeznaczonych do zalesienia zlokalizowanych na działkach o nr ewid.: 3/8, 5/6 i 6/5 oraz na częściach działek o nr ewid.: 1/12, 2/7, w obr. W-37 należy uznać za bezzasadną. Dopuszczenie infrastruktury technicznej na pozostałej części nieruchomości wskazanej w uwadze nie jest możliwe ze względu na istniejące użytki leśne.

Plan miejscowy nie stanowi aktu prawa miejscowego, w którym określa się zasady i warunki dotyczące lokalizacji i form ogrodzeń. Zasady te ustala odrębna uchwała Rady Miejskiej w Łodzi, a mianowicie tzw. uchwała krajobrazowa (uchwała Nr XXXVII/966/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 listopada 2016 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, dla miasta Łodzi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 5588), zmieniona uchwałą Nr LXII/1597/17 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 13 grudnia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 5464). W związku z powyższym uwagę w tym zakresie należy uznać jako bezprzedmiotową.

Uwaga Nr 19

- wpłynęła dnia 29 grudnia 2022 r.,

- dotyczy działki o nr ewid. 71/9 w obr. W-39,

- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka o nr ewid. 71/9, w obr. W-39 jest przeznaczona w części na teren zabudowy produkcyjnej, składy i magazyny wraz z usługami związanymi z działalnością prowadzoną na terenie oznaczonym symbolem 5 PU, w części na teren drogi publicznej oznaczonej symbolem 2 KDL (ul. Nery) i we fragmencie na teren lasu i zalesienia oznaczony symbolem 5 ZL.

Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi o, cytując: - „Przedmiotowa działka na ten moment jest zalesiona, choć w ewidencji gruntów widnieje jako teren rolny Our law między ulicami: Transmisyjną od zachodu, Józefiaka od wschodu, Nery od północy, hala PROLOGIS od południa stanowią zwarty kompleks leśny, miejsce rekreacji dla Olechowa-Janowa oraz mieszkańców osiedla NR 33. Jednocześnie tak duży teren leśny jest schronieniem dla wielu gatunków zwierząt. Jak Pani wie, lasy w mieście pełnią wiele funkcji, w tym regulują mikroklimat, wilgotność, retencjonują wodę, schładzają powietrze w trakcie coraz częstszych i coraz bardziej uciążliwych upałów.

Obszar przedmiotowej działki, która ma wejść w strefę obszarów przemysłowych jest i będzie (także według Studium) otoczony z każdej strony lasem. Niemalże wbija się głęboko klinem w zwarty kompleks leśny. Należy także podkreślić, że teren ten należy do gminy Łódź, która chętnie bierze udział w różnych panelach dotyczących ekologii i klimatu, tymczasem w środkowej części lasu plan zagospodarowania przewiduje przeznaczyć działkę miejską pod przemysł oraz wycięcie z niej wszystkich drzew, obszar biologicznie czynny dla tego terenu ma nie przekraczać 10%.

Oznacza to niezwykle dużą stratę dla ekosystemu i biologicznej różnorodności Olechowa i Janowa, z której korzystają wszyscy mieszkańcy, od najmłodszych po najstarszych.

Warto nadmienić, że tereny w bliskim sąsiedztwie przedmiotowej działki zostaną przeznaczone pod przemysł (blisko 120 000 m²), dlatego ratowanie tej jednej, o powierzchni 25 000 m² (przyp. W-39, 71/9) nie spowoduje uszczerbku dla budżetu Miasta Łodzi. Olbrzymie obszary przeznaczone pod hale w ramach tego samego MPZP powstaną także po wschodniej stronie al. Józefiaka (dodatkowe około 270 000 m²). Jako wieloletni mieszkaniec Janowa proszę o pozostawienie w stanie nienaruszonym i wyłączenie z przedmiotowego MPZP przynajmniej tej jednej działki (W-39, 71/9) i przeznaczenie jej na tereny leśne - ZL.

Jest to w interesie Pani, Miasta Łodzi, obecnych jak i przyszłych mieszkańców osiedla, jak i całej przyrody, która i tak już wiele, przez nas ludzi wycierpiała.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią podstawę do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy określone są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z obowiązującym Studium działka o nr ewid. 71/9 w obr. W-39 znajduje się w granicach jednostki funkcjonalno-przestrzennej „Tereny aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości”, oznaczonej symbolem AG1. W związku z powyższym cała działka za wyjątkiem części stanowiącej użytek leśny została w projekcie planu włączona do terenu 5 PU. Jednocześnie należy zauważyć, że projekt planu przewiduje zwiększenie lesistości w stosunku do stanu istniejącego (zwiększono udział terenów przeznaczonych na lasy względem istniejących użytków leśnych) poprzez wskazanie terenów dolesień w miejscach, w których w obowiązującym Studium wyznaczono lasy. Tak więc, obszary przeznaczone w projekcie planu pod zabudowę produkcyjną uzupełnione zostały terenami lasów i zalesień oraz dodatkowo wyznaczonymi terenami i strefami zielni izolacyjnej i strefami zieleni wysokiej oraz szpalerami drzew, które wpłyną na poprawę właściwych relacji przestrzennych i środowiskowych pomiędzy tymi terenami a terenami sąsiednich osiedli mieszkaniowych. Ponadto należy zwrócić uwagę, że przedmiotowa działka sąsiaduje od północy z ul. Nery, która ma zostać zmodernizowana na potrzeby obsługi komunikacyjnej dużego i zwartej kompleksu terenów przeznaczonych w obowiązującym Studium na tereny produkcyjne AG1, w skład którego wchodzi przedmiotowa działka.

Uwaga Nr 20

- wpłynęła dnia 30 grudnia 2022 r.,
- dotyczy działki o nr ewid. 71/9 w obr. W-39 przy ul. Nery,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka o nr ewid. 71/9, w obr. W-39 jest przeznaczona w części na teren zabudowy produkcyjnej, składy i magazyny wraz z usługami związanymi z działalnością prowadzoną na terenie oznaczonym symbolem 5 PU, w części na teren drogi publicznej oznaczonej symbolem 2 KDL (ul. Nery) i we fragmencie na teren lasu i zalesienia oznaczony symbolem 5 ZL.

Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi o, cytując: - „przedmiotowa działka jest zalesiona i służy mieszkańcom okolicznych bloków Janów i Olechów oraz Osiedla nr 33 do odpoczynku i rekreacji. Jest też naturalnym buforem hałasu dobiegającym do osiedli Janów, Olechów z autostrady A1.

Dodatkowo niepokojący jest fakt, że wraz z magazynami będzie wzrastał ruch samochodów ciężarowych potocznie nazywanych TIR-ami, co będzie generowało kolejny hałas i wzrost zanieczyszczenia powietrza. Czystego powietrza, o które tak wszyscy walczyliśmy dla siebie i naszych dzieci.

Ekosystem na przedmiotowej działce przez wycinkę drzew zostanie zachwiany. W lesie mieszka wiele ptaków i zwierząt (sarny, wiewiórki, dziki).

Obwieszczenie Miasta opisane w planie zagospodarowania miejscowego – Przystąpienie nr 239, mnie jako mieszkańca Łodzi przeraża.

Osiedle Janów – Olechów, które było urokliwe ze względu na otaczającą zielen, obecnie jest otaczane przez wielkopowierzchniowe magazyny. Tutaj mieszka ponad 20 tys. mieszkańców, a osiedle stale się powiększa. Na Osiedlu nr 33 mieszka blisko 1 tys. mieszkańców.

Wnoszę, aby działka W-39, 71/9 pozostała zalesiona i jednocześnie proszę, aby nie zabierać terenów zielonych z wieloletnimi drzewami okolicznym mieszkańcom i mieszkającym tam zwierzętom.

Magazyny można budować w miejscu, gdzie nie ma tak dużej ilości drzew.

Jest wiele miejsc wokół autostrady A1, gdzie nie ma lasów i takie ogromne budynki mają swoje uzasadnienie.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią podstawę do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy określone są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z obowiązującym Studium działka o nr ewid. 71/9 w obr. W-39 znajduje się w granicach jednostki funkcjonalno-przestrzennej „Tereny aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości”, oznaczonej symbolem AG1. W związku z powyższym cała działka za wyjątkiem części stanowiącej użytek leśny została w projekcie planu włączona do terenu 5 PU. Jednocześnie należy zauważyć, że projekt planu przewiduje zwiększenie lesistości w stosunku do stanu istniejącego (zwiększono udział terenów przeznaczonych na lasy względem istniejących użytków leśnych) poprzez wskazanie terenów dolesień w miejscach, w których w obowiązującym Studium wyznaczono lasy. Tak więc, obszary przeznaczone w projekcie planu pod zabudowę produkcyjną uzupełnione zostały terenami lasów i zalesień oraz dodatkowo wyznaczonymi terenami i strefami zielni izolacyjnej i strefami zieleni wysokiej oraz szpalerami drzew, które wpłyną na poprawę właściwych relacji przestrzennych i środowiskowych pomiędzy tymi terenami a terenami sąsiednich osiedli mieszkaniowych. Ponadto należy zwrócić uwagę, że przedmiotowa działka sąsiaduje od północy z ul. Nery, która ma zostać zmodernizowana na potrzeby obsługi komunikacyjnej dużego i zwarteo kompleksu terenów przeznaczonych w obowiązującym Studium na tereny produkcyjne AG1, w skład którego wchodzi przedmiotowa działka.

Uwaga Nr 21

- wpłynęła dnia 30 grudnia 2022 r.,

- dotyczy działki o nr ewid. 71/9 w obr. W-39 przy ul. Nery,

- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka o nr ewid. 71/9, w obr. W-39 jest przeznaczona w części na teren zabudowy produkcyjnej, składy i magazyny wraz z usługami związanymi z działalnością prowadzoną na terenie oznaczonym symbolem 5 PU, w części na teren drogi publicznej oznaczonej symbolem 2 KDL (ul. Nery) i we fragmencie na teren lasu i zalesienia oznaczony symbolem 5 ZL.

Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi o, cytując: - „przedmiotowa działka jest zalesiona i służy mieszkańcom okolicznych bloków Janów i Olechów oraz Osiedla nr 33 do odpoczynku i rekreacji. Jest też naturalnym buforem hałasu dobiegającym do osiedli Janów, Olechów z autostrady A1.

Dodatkowo niepokojący jest fakt, że wraz z magazynami będzie wzrastał ruch samochodów ciężarowych potocznie nazywanych TIR-ami, co będzie generowało kolejny hałas i wzrost zanieczyszczenia powietrza. Czystego powietrza, o które tak wszyscy walczymy dla siebie i naszych dzieci.

Ekosystem na przedmiotowej działce przez wycinkę drzew zostanie zachwiany. W lesie mieszka wiele ptaków i zwierząt (sarny, wiewiórki, dziki).

Obwieszczenie Miasta opisane w planie zagospodarowania miejscowego – Przystąpienie nr 239, mnie jako mieszkańca Łodzi przeraża.

Osiedle Janów – Olechów, które było urokliwe ze względu na otaczającą zielen, obecnie jest otaczane przez wielkopowierzchniowe magazyny. Tutaj mieszka ponad 20 tys. mieszkańców, a osiedle stale się powiększa. Na Osiedlu nr 33 mieszka blisko 1 tys. mieszkańców.

Wnoszę, aby działka W-39, 71/9 pozostała zalesiona i jednocześnie proszę, aby nie zabierać terenów zielonych z wieloletnimi drzewami okolicznym mieszkańcom i mieszkającym tam zwierzętom.

Magazyny można budować w miejscu, gdzie nie ma tak dużej ilości drzew.

Jest wiele miejsc wokół autostrady A1, gdzie nie ma lasów i takie ogromne budynki mają swoje uzasadnienie.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią podstawę do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy określone są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z obowiązującym Studium działka o nr ewid. 71/9 w obr. W-39 znajduje się w granicach jednostki funkcjonalno-przestrzennej „Tereny aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości”, oznaczonej symbolem AG1. W związku z powyższym cała działka za wyjątkiem części stanowiącej użytek leśny została w projekcie planu włączona do terenu 5 PU. Jednocześnie należy zauważyć, że projekt planu przewiduje zwiększenie lesistości w stosunku do stanu istniejącego (zwiększono udział terenów przeznaczonych na lasy względem istniejących użytków leśnych) poprzez wskazanie terenów dolesień w miejscach, w których w obowiązującym Studium wyznaczono lasy. Tak więc, obszary przeznaczone w projekcie planu pod zabudowę produkcyjną uzupełnione zostały terenami lasów i zalesień oraz dodatkowo wyznaczonymi terenami i strefami zielni izolacyjnej i strefami zieleni wysokiej oraz szpalerami drzew, które wpłyną na poprawę właściwych relacji przestrzennych i środowiskowych pomiędzy tymi terenami a terenami sąsiednich osiedli mieszkaniowych. Ponadto należy zwrócić uwagę, że przedmiotowa działka sąsiaduje od północy z ul. Nery, która ma zostać zmodernizowana na potrzeby obsługi komunikacyjnej dużego

i zwartego kompleksu terenów przeznaczonych w obowiązującym Studium na tereny produkcyjne AG1, w skład którego wchodzi przedmiotowa działka.

Uwaga Nr 22

- wpłynęła dnia 30 grudnia 2022 r.,
- dotyczy działki o nr ewid. 71/9 w obr. W-39 przy ul. Nery,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka o nr ewid. 71/9, w obr. W-39 jest przeznaczona w części na teren zabudowy produkcyjnej, składy i magazyny wraz z usługami związanymi z działalnością prowadzoną na terenie oznaczonym symbolem 5 PU, w części na teren drogi publicznej oznaczonej symbolem 2 KDL (ul. Nery) i we fragmencie na teren lasu i zalesienia oznaczony symbolem 5 ZL.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytując: - „przedmiotowa działka jest zalesiona i służy mieszkańcom okolicznych bloków Janów i Olechów oraz Osiedla nr 33 do odpoczynku i rekreacji. Jest też naturalnym buforem hałasu dobiegającym do osiedli Janów, Olechów z autostrady A1.

Dodatkowo niepokojący jest fakt, że wraz z magazynami będzie wzrastał ruch samochodów ciężarowych potocznie nazywanych TIR-ami, co będzie generowało kolejny hałas i wzrost zanieczyszczenia powietrza. Czystego powietrza, o które tak wszyscy walczymy dla siebie i naszych dzieci.

Ekosystem na przedmiotowej działce przez wycinkę drzew zostanie zachwiany. W lesie mieszka wiele ptaków i zwierząt (sarny, wiewiórki, dziki).

Obwieszczenie Miasta opisane w planie zagospodarowania miejscowego – Przystąpienie nr 239, mnie jako mieszkańca Łodzi przeraża.

Osiedle Janów – Olechów, które było urokliwe ze względu na otaczającą zieleń, obecnie jest otaczane przez wielkopowierzchniowe magazyny. Tutaj mieszka ponad 20 tys. mieszkańców, a osiedle stale się powiększa. Na Osiedlu nr 33 mieszka blisko 1 tys. mieszkańców.

Wnoszę, aby działka W-39, 71/9 pozostała zalesiona i jednocześnie proszę, aby nie zabierać terenów zielonych z wieloletnimi drzewami okolicznym mieszkańcom i mieszkającym tam zwierzętom.

Magazyny można budować w miejscu, gdzie nie ma tak dużej ilości drzew.

Jest wiele miejsc wokół autostrady A1, gdzie nie ma lasów i takie ogromne budynki mają swoje uzasadnienie.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią podstawę do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy określone są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia

2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z obowiązującym Studium działka o nr ewid. 71/9 w obr. W-39 znajduje się w granicach jednostki funkcjonalno-przestrzennej „Tereny aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości”, oznaczonej symbolem AG1. W związku z powyższym cała działka za wyjątkiem części stanowiącej użytek leśny została w projekcie planu włączona do terenu 5 PU. Jednocześnie należy zauważyć, że projekt planu przewiduje zwiększenie lesistości w stosunku do stanu istniejącego (zwiększono udział terenów przeznaczonych na lasy względem istniejących użytków leśnych) poprzez wskazanie terenów dolesień w miejscach, w których w obowiązującym Studium wyznaczono lasy. Tak więc, obszary przeznaczone w projekcie planu pod zabudowę produkcyjną uzupełnione zostały terenami lasów i zalesień oraz dodatkowo wyznaczonymi terenami i strefami zieleni izolacyjnej i strefami zieleni wysokiej oraz szpalerami drzew, które wpłyną na poprawę właściwych relacji przestrzennych i środowiskowych pomiędzy tymi terenami a terenami sąsiednich osiedli mieszkaniowych. Ponadto należy zwrócić uwagę, że przedmiotowa działka sąsiaduje od północy z ul. Nery, która ma zostać zmodernizowana na potrzeby obsługi komunikacyjnej dużego i zwarteo kompleksu terenów przeznaczonych w obowiązującym Studium na tereny produkcyjne AG1, w skład którego wchodzi przedmiotowa działka.

Uwaga Nr 24

- wpłynęła dnia 29 grudnia 2022 r.,
- dotyczy działki o nr ewid. 71/9 w obr. W-39,

- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka o nr ewid. 71/9, w obr. W-39 jest przeznaczona w części na teren zabudowy produkcyjnej, składy i magazyny wraz z usługami związanymi z działalnością prowadzoną na terenie oznaczonym symbolem 5 PU, w części na teren drogi publicznej oznaczonej symbolem 2 KDL (ul. Nery) i we fragmencie na teren lasu i zalesienia oznaczony symbolem 5 ZL.

Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi o, cytując: - „Przedmiotowa działka na ten moment jest zalesiona, choć w ewidencji gruntów widnieje jako teren rolny Our law między ulicami: Transmisyjną od zachodu, Józefiaka od wschodu, Nery od północy, hala PROLOGIS od południa stanowią zwarty kompleks leśny, miejsce rekreacji dla Olechowa-Janowa oraz mieszkańców Osiedla nr 33. Jednoczenie tak duży teren leśny jest schronieniem dla wielu gatunków zwierząt. Jak Pani wie, lasy w mieście pełnią wiele funkcji, w tym regulują mikroklimat, wilgotność, retencjonują wodę, schładzają powietrze w trakcie coraz częstszych i coraz bardziej uciążliwych upałów.

Obszar przedmiotowej działki, która ma wejść w strefę obszarów przemysłowych jest i będzie (także według Studium) otoczony z każdej strony lasem. Niemalże wbija się głęboko klinem w zwarty kompleks leśny. Należy także podkreślić, że teren ten należy do gminy Łódź, która chętnie bierze udział w różnych panelach dotyczących ekologii i klimatu, tymczasem w środkowej części lasu plan zagospodarowania przewiduje przeznaczyć działkę miejską pod przemysł oraz wycięcie z niej wszystkich drzew, obszar biologicznie czynny dla tego terenu ma nie przekraczać 10%.

Oznacza to niezwykle dużą stratę dla ekosystemu i biologicznej różnorodności Olechowa i Janowa, z której korzystają wszyscy mieszkańcy, od najmłodszych po najstarszych.

Warto nadmienić, że tereny w bliskim sąsiedztwie przedmiotowej działki zostaną przeznaczone pod przemysł (blisko 120 000 m²), dlatego ratowanie tej jednej, o powierzchni 25 000 m² (przyp. W-39, 71/9) nie spowoduje uszczerbku dla budżetu Miasta Łodzi. Olbrzymie obszary przeznaczone pod hale w ramach tego samego MPZP powstaną także po wschodniej stronie al. Józefiaka (dodatkowe około 270 000 m²). Jako wieloletni mieszkaniec Janowa proszę o pozostawienie w stanie nienaruszonym i wyłączenie z przedmiotowego MPZP przynajmniej tej jednej działki (W39-71/9) i przeznaczenie jej na tereny leśne - ZL.

Jest to w interesie Pani, Miasta Łodzi, obecnych jak i przyszłych mieszkańców osiedla, jak i całej przyrody, która i tak już wiele, przez nas ludzi wycierpiała.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią podstawę do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy określone są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z obowiązującym Studium działka o nr ewid. 71/9 w obr. W-39 znajduje się w granicach jednostki funkcjonalno-przestrzennej „Tereny aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości”, oznaczonej symbolem AG1. W związku z powyższym cała działka za wyjątkiem części stanowiącej użytek leśny została w projekcie planu włączona do terenu 5 PU. Jednocześnie należy zauważyć, że projekt planu przewiduje zwiększenie lesistości w stosunku do stanu istniejącego (zwiększono udział terenów przeznaczonych na lasy względem istniejących użytków leśnych) poprzez wskazanie terenów dolesień w miejscach, w których w obowiązującym Studium wyznaczono lasy. Tak więc, obszary przeznaczone w projekcie planu pod zabudowę produkcyjną uzupełnione zostały terenami lasów i zalesień oraz dodatkowo wyznaczonymi terenami i strefami zielni izolacyjnej i strefami zieleni wysokiej oraz szpalerami drzew, które wpłyną na poprawę właściwych relacji przestrzennych i środowiskowych pomiędzy tymi terenami a terenami sąsiednich osiedli mieszkaniowych. Ponadto należy zwrócić uwagę, że przedmiotowa działka sąsiaduje od północy z ul. Nery, która ma zostać zmodernizowana na potrzeby obsługi komunikacyjnej dużego i zwartej kompleksu terenów przeznaczonych w obowiązującym Studium na tereny produkcyjne AG1, w skład którego wchodzi przedmiotowa działka.

Uwaga Nr 25

- wpłynęła dnia 29 grudnia 2022 r.,
- dotyczy działki o nr ewid. 71/9 w obr. W-39,

- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka o nr ewid. 71/9, w obr. W-39 jest przeznaczona w części na teren zabudowy produkcyjnej, składy i magazyny wraz z usługami związanymi z działalnością prowadzoną na terenie oznaczonym symbolem 5 PU, w części na teren drogi publicznej oznaczonej symbolem 2 KDL (ul. Nery) i we fragmencie na teren lasu i zalesienia oznaczony symbolem 5 ZL.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytując: - „Przedmiotowa działka na ten moment jest zalesiona, choć w ewidencji gruntów widnieje jako teren rolny Our law między ulicami: Transmisyjną od zachodu, Józefiaka od wschodu, Nery od północy, hala PROLOGIS od południa stanowią zwarty kompleks leśny, miejsce rekreacji dla Olechowa-Janowa oraz mieszkańców Osiedla nr 33. Jednoczenie tak duży teren leśny jest schronieniem dla wielu gatunków zwierząt. Jak Pani wie, lasy w mieście pełnią wiele funkcji, w tym regulują mikroklimat, wilgotność, retencjonują wodę, schładzają powietrze w trakcie coraz częstszych i coraz bardziej uciążliwych upałów.

Obszar przedmiotowej działki, która ma wejść w strefę obszarów przemysłowych jest i będzie (także według Studium) otoczony z każdej strony lasem. Niemalże wbija się głęboko klinem w zwarty kompleks leśny. Należy także podkreślić, że teren ten należy do gminy Łódź, która chętnie bierze udział w różnych panelach dotyczących ekologii i klimatu, tymczasem w środkowej części lasu Plan Zagospodarowania przewiduje przeznaczyć działkę miejską pod przemysł oraz wycięcie z niej wszystkich drzew, obszar biologicznie czynny dla tego terenu ma nie przekraczać 10%.

Oznacza to niezwykle duża stratę dla ekosystemu i biologicznej różnorodności Olechowa i Janowa, z której korzystają wszyscy mieszkańcy, od najmłodszych po najstarszych.

Warto nadmienić, że tereny w bliskim sąsiedztwie przedmiotowej działki zostaną przeznaczone pod przemysł (blisko 120 000 m²), dlatego ratowanie tej jednej, o powierzchni 25 000 m² (przyp. W-39, 71/9) nie spowoduje uszczerbku dla budżetu Miasta Łodzi. Olbrzymie obszary przeznaczone pod hale w ramach tego samego MPZP powstaną także po wschodniej stronie al. Józefiaka (dodatkowe około 270 000 m²). Jako wieloletni mieszkaniec Janowa proszę o pozostawienie w stanie nienaruszonym i wyłączenie z przedmiotowego MPZP przynajmniej tej jednej działki (W-39, 71/9) i przeznaczenie jej na tereny leśne - ZL.

Jest to w interesie Pani, Miasta Łodzi, obecnych jak i przyszłych mieszkańców osiedla, jak i całej przyrody, która i tak już wiele, przez nas ludzi wycierpiała.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią podstawę do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy określone są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z obowiązującym Studium działka o nr ewid. 71/9 w obr. W-39 znajduje się w granicach jednostki funkcjonalno-przestrzennej „Tereny aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości”, oznaczonej symbolem AG1. W związku z powyższym cała działka za wyjątkiem części stanowiącej użytek leśny została w projekcie planu włączona do terenu 5 PU. Jednocześnie należy zauważyć, że projekt planu przewiduje zwiększenie lesistości w stosunku do stanu istniejącego (zwiększono udział terenów przeznaczonych na lasy względem istniejących użytków leśnych) poprzez wskazanie terenów dolesień w miejscach, w których w obowiązującym Studium wyznaczono lasy. Tak więc, obszary przeznaczone w projekcie planu pod zabudowę produkcyjną uzupełnione zostały terenami lasów i zalesień oraz dodatkowo wyznaczonymi terenami i strefami zielni izolacyjnej i strefami zieleni wysokiej oraz szpalerami drzew, które wpłyną na poprawę właściwych relacji przestrzennych i środowiskowych pomiędzy tymi terenami a terenami sąsiednich osiedli mieszkaniowych. Ponadto należy zwrócić uwagę, że przedmiotowa działka sąsiaduje od północy z ul. Nery, która ma zostać zmodernizowana na potrzeby obsługi komunikacyjnej dużego i zwartej kompleksu terenów przeznaczonych w obowiązującym Studium na tereny produkcyjne AG1, w skład którego wchodzi przedmiotowa działka.

II. Drugie wyłożenie do publicznego wglądu miało miejsce w dniach od 13 lipca 2023 r. do 4 sierpnia 2023 r.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 18 sierpnia 2023 r. wpłynęły 4 uwagi. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji. Prezydent Miasta Łodzi rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu miejscowego, zgodnie z przywołanymi w wyjaśnieniach aktami prawnymi w ich brzmieniu na dzień podpisania zarządzenia. Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił żadnej ze złożonych uwag. W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Łodzi, Rada Miejska w Łodzi postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia:

Uwaga Nr 1

- wpłynęła dnia 9 sierpnia 2023 r.,
- dotyczy działki zlokalizowanej przy ul. Rokicińskiej 191/193 w Łodzi o nr ewidencyjnym 24/5, w obrębie W-39,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka o nr ewid. 24/5 w obrębie W-39 jest przeznaczona na teren zabudowy produkcyjnej, składy i magazyny wraz z usługami związanymi z działalnością prowadzoną na terenie oznaczonym symbolem 1 PU i w części na teren zabudowy usługowej, w tym usług logistycznych z wyłączeniem usług: oświaty, wychowania, ochrony zdrowia, opieki społecznej i kultury oznaczony symbolem 2 U.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnoszą o, cytując: - „(...) Nasza Spółka rozpoczęła proces inwestycyjny przygotowania ww. nieruchomości pod zabudowę Produkcyjno-Magazynową, obecnie posiadamy wydaną ostateczną decyzję o warunkach zabudowy nr DPRG-UA-IX.27.2023 z dnia 11 stycznia 2023 roku i sporządzamy dokumentację do pozwolenia na budowę. Proponowane zapisy z wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie są w pełni zgodne z otrzymaną przez nas decyzją WZ, w związku z powyższym, uprzejmie prosimy o pozytywne rozpatrzenie poniższych uwag:

1. Wykreślenie z § 17 ust. 3 pkt 3 lit. a nakazu sytuowania ściany frontowej budynku w odległości nie większej niż 25 m od linii zabudowy równoległej, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 1 PU w granicach działki ewidencyjnej 24/5;
2. Wykreślenie z § 19 ust. 3 pkt 3 lit. a nakazu sytuowania ściany frontowej budynku w odległości nie większej niż 15 m od linii zabudowy równoległej, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 2 U w granicach działki ewidencyjnej 24/5;
3. Wykreślenie z § 19 ust. 3 pkt 3 lit. b zakazu lokalizacji zabudowy innej niż frontowa w odległości mniejszej niż 20 m od linii zabudowy wyznaczonej od strony przestrzeni publicznej, za wyjątkiem obiektów budowlanych stacji paliw, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 2 U w granicach działki ewidencyjnej 24/5.”.

Do uwagi dołączono załącznik graficzny przedstawiający przedmiotową nieruchomość na tle fragmentu ww. projektu planu miejscowego.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad 1. Przytoczony w uwadze zapis projektu planu nie ma zastosowania do części działki nr 24/5 położonej w granicach terenu oznaczonego symbolem 1 PU. Zasady lokalizowania ściany frontowej budynku względem wyznaczonej od strony ul. Rokicińskiej linii zabudowy równoległej zostały określone w § 19 ust. 3 pkt 3, tj. części projektu uchwały dotyczącej terenu 2 U. Wobec powyższego uwaga w tym zakresie jest bezzasadna.

Ad 2 i 3. Zapisy projektu planu mają na celu kształtowanie ładu przestrzennego oraz wytworzenie właściwej obudowy od strony przestrzeni publicznej, którą stanowi ul. Rokicińska. Decyzje o warunkach zabudowy nie są wiążące dla planów miejscowych i nie mogą wpływać na przyjęte w nich ustalenia, jeśli nie są zgodne z ich założeniami.

Uwaga Nr 2

- wpłynęła dnia 18 sierpnia 2023 r.,
- dotyczy działki zlokalizowanej przy ul. Rokicińskiej 191/193 w Łodzi o nr ewidencyjnym 24/5, w obrębie W-39,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka o nr ewid. 24/5 w obrębie W-39 jest przeznaczona na teren zabudowy produkcyjnej, składy i magazyny wraz z usługami związanymi z działalnością prowadzoną na terenie oznaczonym symbolem 1 PU i w części na teren zabudowy usługowej, w tym usług

logistycznych z wyłączeniem usług: oświaty, wychowania, ochrony zdrowia, opieki społecznej i kultury oznaczony symbolem 2 U.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnoszą o, cytując: - „(...) W związku z drugim wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Cezarego Józefiaka oraz ulic Rokicińskiej, Trakcyjnej, Zakładowej i Transmisyjnej do autostrady A1, uprzejmie prosimy o pozytywne rozpatrzenie poniższych uwag:

1. Wykreślenie z § 17 ust. 3 pkt 3 lit. a nakazu sytuowania ściany frontowej budynku w odległości nie większej niż 25 m od linii zabudowy równoległej, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 1 PU w granicach działki ewidencyjnej 24/5;

2. Wykreślenie z § 19 ust. 3 pkt 3 lit. a nakazu sytuowania ściany frontowej budynku w odległości nie większej niż 15 m od linii zabudowy równoległej, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 2 U w granicach działki ewidencyjnej 24/5;

3. Wykreślenie z § 19 ust. 3 pkt 3 lit. b zakazu lokalizacji zabudowy innej niż frontowa w odległości mniejszej niż 20 m od linii zabudowy wyznaczonej od strony przestrzeni publicznej, za wyjątkiem obiektów budowlanych stacji paliw, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 2 U w graniach działki ewidencyjnej 24/5.

Jako właściciele wymienionej nieruchomości motywujemy niniejszy wniosek chęcią jej sprzedaży na cele inwestycyjne. Obecnie prowadzimy zaawansowane rozmowy z potencjalnym kupującym, który rozpoczął proces przygotowawczy do realizacji obiektu Magazynowo-Produkcyjnego i uzyskał już prawomocną decyzję o warunkach zabudowy nr DPRG-UA-IX.27.2023 z dnia 11 stycznia 2023 roku, a obecnie jest na etapie sporządzania projektu budowlanego. Powyższe zapisy są niespójne z warunkami zabudowy i mogą rodzić wątpliwości przy uzyskiwaniu pozwolenia na budowę.”.

Do uwagi dołączono załącznik graficzny przedstawiający przedmiotową nieruchomość na tle fragmentu projektu planu miejscowego.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad 1. Przytoczony w uwadze zapis projektu planu nie ma zastosowania do części działki nr 24/5 położonej w granicach terenu oznaczonego symbolem 1 PU. Zasady lokalizowania ściany frontowej budynku względem wyznaczonej od strony ul. Rokicińskiej linii zabudowy równoległej zostały określone w § 19 ust. 3 pkt 3, tj. części projektu uchwały dotyczącej terenu 2 U. Wobec powyższego uwaga w tym zakresie jest bezzasadna.

Ad 2 i 3. Zapisy projektu planu mają na celu kształtowanie ładu przestrzennego oraz wytworzenie właściwej obudowy od strony przestrzeni publicznej, którą stanowi ul. Rokicińska. Decyzje o warunkach zabudowy nie są wiążące dla planów miejscowych i nie mogą wpływać na przyjęte w nich ustalenia, jeśli nie są zgodne z ich założeniami.

Uwaga Nr 3

- wpłynęła dnia 23 sierpnia 2023 r. (data stempla pocztowego – 18 sierpnia 2023 r.),
- dotyczy działek o nr ewid. 8/30 i 8/31 (przed podziałem działka o nr ewid. 8/21) w obr. W- 37,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działki o nr ewid. 8/30 i 8/31, w obr. W-37 są przeznaczone na teren lasu i zalesienia oznaczony symbolem 5 ZL.

Treść uwagi:

Składający uwagę wskazuje i wnosi o, cytując: -

„1. istnieje oczywista sprzeczność pomiędzy zamierzonym przez właścicieli nieruchomości sposobem zagospodarowania terenu pod inwestycję (budowa budynku magazynowo - usługowego), a przyjętą przez UMŁ wizją planistyczną (teren lasu i zalesienia);

2. teren ww. działek nigdy nie był i nie jest zalesiony - działki są uporządkowane, czyste, zadbane, bez wysokiej zieleni (nigdy nie były zalesione lub zadrzewione), grunty są na bieżąco orane w celu należytego utrzymania działki;

3. w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi działki są usytuowane na terenach funkcjonalno - przestrzennych aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości oraz terenów zabudowy usługowej, a w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego przewidziano przeznaczenie dominującej części obszaru pod zabudowę produkcyjną, składy i magazyny oraz pod zabudowę usługową, bezzasadnie wyłączając spod takiej zabudowy ww. działki;

4. działki o nr 8/31, 8/30 zlokalizowane są wzdłuż al. Józefiaka i graniczą z obszarem planowanego przedłużenia ul. Przybyszewskiego, co przy uwzględnieniu postępujących obecnie procesów inwestycyjnych związanych z powstałą wokół zabudową magazynową, stwarza również dogodne warunki na ww. działkach do zabudowy magazynowo usługowej, mając na względzie bliskość autostrady A1;

5. dla ww. działek został złożony poprzednio wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku magazynowo - usługowego (magazynowanie sprzętu rtv/agd, spedycja) wraz z infrastrukturą techniczną, ale ze względu na wymagania opinii środowiskowej, aktualnie właściciel zawniósł o ustalenie warunków zabudowy pod budynek biurowo - usługowy;

6. właściciel ww. działek poczynił wiele czynności związanych z przystosowaniem działek pod przyszłą inwestycję projekt wjazdu z al. Józefiaka, wymagane promesy na przyłącza wody i kanalizacji, energii elektrycznej niezbędne do wykonania i założenia warunków zabudowy. Przy czym właściciel działki poniósł wysokie koszty związane z uzyskaniem wymaganych dokumentów;

7. na bezpośrednio sąsiadujących działkach istnieje zabudowa centrum logistycznego;

8. zagospodarowanie działek 8/31, 8/30 w obrębie W-37 jako tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów wraz z usługami zw. z działalnością (PIJ) będzie zgodne z celami projektu planu i nie stałoby w sprzeczności z zapewnieniem właściwych relacji przestrzennych i środowiskowych pomiędzy terenami ww. działek a terenami sąsiednimi;

9. przeznaczenie terenów ww. działek w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako teren lasu i zalesienia (SZL), w istocie pozbawia właścicieli wykonywania konstytucyjnie chronionego prawa własności, poprzez realną utratę możliwości zbycia ww. nieruchomości - co należy uznać za nieuzasadnioną ingerencję UMŁ w prawo własności, w sposób nieproporcjonalny w stosunku do założonych celów planu;

10. zagospodarowanie działek jako tereny leśne i zalesienia spowoduje drastyczny spadek wartości tych nieruchomości;

11. zalesienie terenów ww. działek i próba stworzenia tam nowego ekosystemu mającego zapewnić większą wilgotność, retencje wody oraz zapewnienie dzikim zwierzętom odpowiednich warunków do życia będzie procesem wieloletnim, pracochłonnym i kosztowym, podczas, gdy sąsiadujące działki, mieszczące się w obrębie W-39, są już zalesione, zadrzewione i spełniają wyżej wskazane funkcje;

12. sąsiadujący teren działki o nr ewidencyjnym 71/9 w obrębie W-39, należący do gminy m. Łódź ma zostać przeznaczony do zabudowy produkcyjnej, podczas, gdy jest to teren bardzo gęsto zalesiony i zadrzewiony; zgoda na zabudowę tego terenu, przy jednoczesnej zmianie planów zagospodarowania działek 8/31, 8/30 w obrębie W-37 jawi się jako decyzja nielogiczna, mało efektywna biorąc pod uwagę fakt, że sam proces zmian będzie trwał wiele lat, spowoduje ogromny uszczerbek w istniejącym obecnie lokalnym ekosystemie, a jego rezultatu nie można do końca przewidzieć;

13. działki 8/31, 8/30 w obrębie W-37, w przyszłości mają bezpośrednio sąsiadować z przedłużeniem ul. Przybyszewskiego, co spowoduje, że z trzech stron graniczyć będą z ulicami o dużym natężeniu ruchu, w szczególności transportu ciężkiego, co spowoduje, że próby zalesienia i zadrzewienia tego terenu mogą być trudne do zrealizowania;

14. uchwalenie planu miejscowego uniemożliwiający korzystanie przez właścicieli z nieruchomości spowoduje po stronie Miasta konieczność wypłaty odszkodowań dla właściciela ww. działek, co nie zostało uwzględnione w projekcie planu, przy czym należy wskazać, że przy ustaleniu wysokości odszkodowania uwzględnia się nie tylko faktyczny sposób korzystania z nieruchomości, lecz także potencjalnie możliwe sposoby korzystania z niej (należy też uwzględnić istniejące możliwości w tym zakresie).

W związku z powyższym wnoszę o uwzględnienie powyższych uwag oraz w konsekwencji zmianę w przygotowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego poprzez wskazanie ww. działek 8/31, 8/30 w obrębie W-37 jako teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów wraz z usługami zw. z działalnością tj. zgodnie z planowaną przez właściciela inwestycją. Umożliwienie powyższej inwestycji pozwoli na realizację założeń przestrzennych miasta Łodzi bez konieczności ingerencji w prywatną własność, a jednocześnie nie naruszy preferencyjnie położonych obszarów kluczowych dla systemu przyrodniczego zgodnie z obowiązującym Studium.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią podstawę do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy określone są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LIII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ww. Studium działki o nr ewid. 8/30 i 8/31 w obr. W-37 znajdują się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno- przestrzennej - „tereny lasów o powierzchni minimum 3 ha”, oznaczonej symbolem L, w ramach której jako cel wskazano zachowanie istniejących elementów systemu przyrodniczego, ochronę poszczególnych elementów systemu przyrodniczego Miasta oraz zwiększenie ilości i dostępności terenów zieleni. Oznacza to, że wyłączenie przedmiotowych działek z terenów lasów i zalesień oraz przeznaczenia ich na cele inwestycyjne związane z prowadzeniem działalności gospodarczej byłoby niezgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem 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.

Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każda nieruchomość objęta planem może być wykorzystywana w sposób dotychczasowy do czasu jej zagospodarowania, zgodnie z tym planem.

Uwaga Nr 4

- wpłynęła dnia 23 sierpnia 2023 r. (data stempla pocztowego – 18 sierpnia 2023 r.),
- dotyczy działki o nr ewid. 8/27 w obr. W-37,

- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka o nr ewid. 8/27 w obr. W-37 jest przeznaczona na teren lasu i zalesienia oznaczony symbolem 5 ZL.

Treść uwagi:

Składający uwagę wskazują i wnoszą o, cytując: -

„1. istnieje oczywista sprzeczność pomiędzy zamierzonym przez właścicieli nieruchomości sposobem zagospodarowania terenu pod inwestycję (budowa budynku magazynowo - usługowego), a przyjętą przez UMŁ wizją planistyczną (teren lasu i zalesienia);

2. teren ww. działek nigdy nie był i nie jest zalesiony - działka bez wysokiej zieleni, z wyjątkiem ok. 10 drzew wzdłuż pasa drogowego z al. Józefiaka;

3. w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi działki są usytuowane na terenach funkcjonalno - przestrzennych aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości oraz terenów zabudowy usługowej, a w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego przewidziano przeznaczenie dominującej części obszaru pod zabudowę produkcyjną, składy i magazyny oraz pod zabudowę usługową, bezzasadnie wyłączając spod takiej zabudowy ww. działki;

4. działki o nr 8/27 zlokalizowana jest wzdłuż al. Józefiaka i graniczy z obszarem planowanego przedłużenia ul. Przybyszewskiego, co przy uwzględnieniu postępujących obecnie procesów inwestycyjnych związanych z powstałą wokół zabudową magazynową, stwarza również dogodne warunki na ww. działkach do zabudowy magazynowo - usługowej, mając na względzie bliskość autostrady A1;

5. na bezpośrednio sąsiadujących działkach istnieje zabudowa centrum logistycznego;

6. zagospodarowanie działki 8/27 w obrębie W-37 jako terenu zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów wraz z usługami zw. z działalnością (PU) będzie zgodne z celami projektu planu i nie stałoby w sprzeczności z zapewnieniem właściwych relacji przestrzennych i środowiskowych pomiędzy terenami ww. działek, a terenami sąsiednimi;

7. przeznaczenie terenów ww. działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako teren lasu i zalesienia (5ZL), w istocie pozbawia właścicieli wykonywania konstytucyjnie chronionego prawa własności, poprzez realną utratę możliwości zbycia ww. nieruchomości - co należy uznać za nieuzasadnioną ingerencję UMŁ w prawo własności, w sposób nieproporcjonalny w stosunku do założonych celów planu;

8. zagospodarowanie działek jako tereny leśne i zalesienia spowoduje drastyczny spadek wartości tych nieruchomości;

9. zalesienie terenów ww. działki i próba stworzenia tam nowego ekosystemu mającego zapewnić większą wilgotność, retencje wody oraz zapewnienie dzikim zwierzętom odpowiednich warunków do życia będzie procesem wieloletnim, pracochłonnym i kosztowym, podczas, gdy sąsiadujące działki, mieszczące się w obrębie W-39, są już zalesione, zadrzewione i spełniają wyżej wskazane funkcje;

10. sąsiadujący teren działki o nr ewidencyjnym 71/9 w obrębie W-39, należący do gminy m. Łódź, ma zostać przeznaczony na teren zabudowy produkcyjnej podczas, gdy jest to teren bardzo gęsto zalesiony i zadrzewiony; zgoda na zabudowę tego terenu, przy jednoczesnej zmianie planów zagospodarowania działki 8/27 w obrębie W-37 jawi się jako decyzja nielogiczna, mało efektywna biorąc pod uwagę, że sam proces zmian może trwać wiele lat, spowodują ogromny uszczerbek w lokalnym ekosystemie, a jego rezultatu nie można do końca przewidzieć;

11. działka 8/27 w obrębie W-37, w przyszłości ma bezpośrednio sąsiadować z przedłużeniem ul. Przybyszewskiego, przez co z trzech stron będzie graniczyć z ulicami o dużym natężeniu ruchu, w szczególności transportu ciężkiego, co spowoduje, że próby zalesienia i zadrzewienia tego terenu będą trudne do zrealizowania;

12. uchwalenie planu miejscowego uniemożliwiające korzystanie przez właścicieli z nieruchomości spowoduje po stronie Miasta konieczność wypłaty odszkodowań dla właściciela ww. działek, co nie zostało uwzględnione w projekcie planu, przy czym należy wskazać, że przy ustaleniu wysokości odszkodowania uwzględnia się nie tylko faktyczny sposób korzystania z nieruchomości, lecz także potencjalnie możliwe sposoby korzystania z niej (należy też uwzględniać istniejące możliwości w tym zakresie).

W związku z powyższym wnoszę o uwzględnienie powyższych uwag oraz w konsekwencji zmianę w przygotowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego poprzez wskazanie ww. działki 8/27 w obrębie W-37 jako teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów wraz z usługami zw. z działalnością tj. zgodnie z planowaną przez właściciela inwestycją. Umożliwienie powyższej inwestycji pozwoli na realizację założeń przestrzennych miasta Łodzi bez konieczności ingerencji w prywatną własność, a jednocześnie nie naruszy preferencyjnie położonych obszarów kluczowych dla systemu przyrodniczego zgodnie z obowiązującym Studium.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią podstawę do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy określone są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ww. Studium działka o nr ewid. 8/27 w obr. W-37 znajduje się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno- przestrzennej - „tereny lasów o powierzchni minimum 3 ha”, oznaczonej symbolem L, w ramach której jako cel wskazano zachowanie istniejących elementów systemu przyrodniczego, ochronę poszczególnych elementów systemu przyrodniczego Miasta oraz zwiększenie ilości i dostępności terenów zieleni. Oznacza to, że wyłączenie przedmiotowej działki z terenów lasów i zalesień oraz przeznaczenia ich na cele inwestycyjne związane z prowadzeniem działalności gospodarczej byłoby niezgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem 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.

Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każda nieruchomość objęta planem może być wykorzystywana w sposób dotychczasowy do czasu jej zagospodarowania, zgodnie z tym planem.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXXII/2486/23

Rady Miejskiej w Łodzi

z dnia 8 listopada 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

- wydzielenie i wykup terenu pod realizację nowych i poszerzenie istniejących dróg,
- uzbrojenie terenu w sieć wodociągową, kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej,
- uzbrojenie terenu w sieć oświetlenia ulicznego,
- budowa nowych chodników,
- przebudowa jezdni i chodników na drogach gminnych.

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

Finansowanie będzie odbywało się w oparciu o budżet gminy, z wykorzystaniem funduszy strukturalnych Unii Europejskiej oraz środków Funduszu Ochrony Środowiska, a także innych możliwych do pozyskania środków zewnętrznych.

Niniejszy załącznik nie zawiera obciążeń Miasta z tytułu odszkodowań w trybie art. 36 ust. 1 ustawy.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr LXXXII/2486/23
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 8 listopada 2023 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę