



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 17 sierpnia 2022 r.

Poz. 4565

UCHWAŁA NR LXII/1882/22 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI

z dnia 6 lipca 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Srebrzyńskiej, Jarzynowej i Solec oraz alei Unii Lubelskiej

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 2022 r. poz. 559, 583, 1005 i 1079) 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 2022 r. poz. 503), 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 ulic: Srebrzyńskiej, Jarzynowej i Solec oraz alei Unii Lubelskiej, zwanego dalej „planem”, wraz z integralnymi jej częściami w postaci:

- 1) rysunku planu wykonanego na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1 000, 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, 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. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta 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.

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

- 1) zasad ochrony 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, urządzenia 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 ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

§ 4. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) cechy historyczne zabytku – elementy zabytku stanowiące wartość historyczną, artystyczną lub naukową, określone na podstawie akt archiwalnych i dokumentów ewidencyjnych;
- 2) dach płaski – dach o spadkach połąci do 15°;
- 3) drobna wytwórczość produkcyjna – działalność gospodarcza o charakterze rzemiosła lub chałupnictwa w niewielkiej skali, nie zaliczana do przemysłu;
- 4) działka narożna – działkę budowlaną graniczącą z przestrzeniami publicznymi od co najmniej dwóch przyległych do siebie stron;
- 5) elewacja frontowa – elewację budynku zlokalizowaną zgodnie z linią zabudowy od strony przestrzeni publicznej;
- 6) front działki – odcinek granicy działki budowlanej przylegającej do przestrzeni publicznej, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 7) infrastruktura techniczna – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 8) instalacja artystyczna – konstrukcję przestrzenną realizowaną w celu podniesienia estetyki miejsca;
- 9) kwartał – zespół nieruchomości ograniczony terenami ulic;
- 10) linia rozgraniczająca – wyznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 11) linia zabudowy nieprzekraczalna – wyznaczoną na rysunku planu linię określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który nie dotyczy:
 - a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,
 - b) elementów nadwieszów, takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
 - c) tarasów, werand i ogrodów zimowych,
 - d) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,
 - e) instalacji artystycznych,
 - f) zewnętrznych warstw izolacji termicznej, okładzin oraz zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe – wyłącznie w przypadku zabudowy istniejącej;
- 12) linia zabudowy obowiązująca – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie minimum 70% powierzchni ściany frontowej budynku;
- 13) linia zabudowy równoległej – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, z nakazem lokalizowania minimum 70% powierzchni ściany frontowej budynku wzdłuż tej linii lub równoległe do niej w odległości maksimum 5 m;

- 14) linia zabudowy eksponowanej – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, względem której zakazuje się sytuowania budynków zwróconych w kierunku tej linii ścianą bez okien w odległości mniejszej niż 10 m od tej linii;
- 15) linia zabudowy podwójna – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie minimum 70% powierzchni ściany frontowej budynku, z zastrzeżeniem zabudowy wyłączonej przez ograniczenia wynikające ze strefy ochrony sanitarnej cmentarza 50 m, oznaczonej na rysunku planu, dla której dopuszcza się sytuowanie ściany frontowej budynku równoległe do tej linii poza tą strefą;
- 16) meble miejskie – formy przestrzenne stanowiące powtarzalne elementy wyposażenia przestrzeni publicznych, takie jak: ławki, kosze na śmieci, stojaki na rowery, kraty ochronne wokół drzew, donice, słupki, wygrodzienia;
- 17) miejsce zmiany linii zabudowy – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
- 18) nadzór archeologiczny – rodzaj badań archeologicznych polegający na obserwacji i analizie nawarstwień w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 19) podniesienie standardów jakości użytkowania – działania budowlane w zabudowie istniejącej obejmujące dobudowę: ciągów komunikacji pionowej, łączników pomiędzy budynkami, tarasów, werand, ogrodów zimowych;
- 20) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze miasta Łodzi;
- 21) 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 w danym terenie,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
- 22) system NCS – system opisu barw w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z: napisu „NCS S”, czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają procentową zawartość czerni, kolejne dwie – poziom chromatyczności oraz, po myślniku, symbolu koloru oznaczającego procentową zawartość kolorów (żółtego – Y, czerwonego – R, niebieskiego – B, zielonego – G) lub kolor neutralny – N;
- 23) system RAL – system opisu barw w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z napisu „RAL” oraz czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają przynależność koloru do umownie określonych grup odcieni (RAL10xx – grupa odcieni żółtych, RAL90xx – grupa odcieni białych i czarnych);
- 24) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi lub liniami granic obszaru objętego planem nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami liczbowymi i literowymi, z których pierwsza liczba oznacza numer porządkowy kwartału, druga liczba – numer porządkowy terenu, litery – przeznaczenie podstawowe tego terenu, a dla terenów dróg liczba oznacza numer porządkowy terenu, a litery – przeznaczenie podstawowe tego terenu;
- 25) uchwała – niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi;
- 26) usługi lokalne – nieuciążliwe usługi z zakresu: oświaty, wychowania, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, rekreacji, turystyki, gastronomii, handlu, biurowości, rzemiosła usługowego oraz hotelarstwa;
- 27) usługi uciążliwe – działalność usługową powodującą przekroczenie standardów i norm środowiskowych obowiązujących dla przeznaczenia podstawowego terenu;
- 28) ustawa – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 29) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;

- 30) wskaźnik powierzchni zabudowy – udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzutowanie wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 31) wysokość zabudowy – wysokość obiektu budowlanego mierzoną od najniższego poziomu terenu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków – do najwyższego punktu dachu;
- 32) zabudowa frontowa – zabudowę o funkcji określonej podstawowym przeznaczeniem terenu, lokalizowaną na działce budowlanej zgodnie z linią zabudowy od strony przestrzeni publicznych, która nie obejmuje wolnostojących obiektów pomocniczych, gospodarczych i technicznych oraz infrastruktury technicznej, chyba że z ustaleń planu wynika inaczej;
- 33) zabudowa istniejąca – budynek istniejący w dniu wejścia w życie planu, a także budynek posiadający 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.

2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej 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) w zakresie przeznaczenia terenów zakaz lokalizacji:
- a) usług uciążliwych oraz punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu,
 - b) usług w zakresie obsługi komunikacji samochodowej takich jak:
 - warsztaty, myjnie samochodowe i stacje obsługi samochodów powyżej dwóch stanowisk z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem 5.1.MW/U,
 - stacji paliw,
 - c) usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²;
- 2) w zakresie lokalizacji zabudowy:
- a) nakaz sytuowania zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
 - b) zakaz sytuowania budynku zwróconego ścianą bez okien lub drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, bezpośrednio przy tej granicy, za wyjątkiem budynków stanowiących zabudowę frontową w terenach: MN, MN/U, MU, 3.1.MW/U, 3.2.MW/U, 3.3.MW/U i 5.1.MW/U oraz sytuacji określonych w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa,
 - c) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań określonych w lit. a:
 - zlokalizowanej w całości poza liniami zabudowy - dopuszczenie wyłącznie remontu lub przebudowy,
 - zlokalizowanej w części poza liniami zabudowy - dopuszczenie remontu, przebudowy i nadbudowy do parametrów określonych w planie oraz rozbudowy uwzględniającej wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy,
 - zlokalizowanej w obrębie linii zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy bez konieczności jej realizacji w linii zabudowy obowiązującej, równoległej, podwójnej lub eksponowanej,
 - d) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów dopuszczonych w przestrzeniach publicznych;
- 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 2,0,
- c) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań określonych w lit. a:

- przekraczającej maksymalną intensywność zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy lub maksymalną wysokość zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania,
- nieosiągającej minimalnej intensywności lub minimalnej wysokości zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania, bez konieczności osiągnięcia parametrów określonych w planie;

4) w zakresie kształtowania zabudowy:

- a) dla nowoprojektowanej zabudowy frontowej w terenach MW/U przyległej do ulic 1.KDZ i 1.KDL oraz zieleni urządzonej publicznej ZP – nakaz lokalizacji funkcji usługowej w parterze od strony elewacji frontowej,
- b) dla funkcji usługowej zlokalizowanej w parterze nowoprojektowanej zabudowy od strony elewacji frontowej – nakaz lokalizacji wejść od strony przestrzeni publicznej oraz udostępnienia ich osobom niepełnosprawnym,
- c) zakaz realizacji ścian bez otworów okiennych, drzwiowych lub przeszkleń bezpośrednio przy granicy z przestrzenią publiczną,
- d) dopuszczenie przekroczenia linii rozgraniczającej z terenem przestrzeni publicznej wyłącznie takimi elementami budynku jak:
 - balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, instalacja artystyczna, podpora konstrukcyjna, łącznik,
 - elementy wejścia do budynku, elementy wystroju architektonicznego elewacji, elementy służące likwidacji barier architektonicznych oraz zewnętrzne warstwy izolacji termicznej i okładziny – wyłącznie w przypadku zabudowy istniejącej, z zastrzeżeniem wymagań dla zabytków określonych w § 6;

5) w zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów:

- a) dla obiektów zlokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej:
 - nakaz stosowania nie więcej niż trzech materiałów wykończeniowych dla ścian, spośród: tynku, kamienia, betonu architektonicznego, metalu, szkła i cegły,
 - a w terenie 9.2.MU również drewna,
 - nakaz stosowania nie więcej niż trzech kolorów dla ścian spośród:
 - naturalnej kolorystyki materiałów wykończeniowych, takich jak: kamień naturalny, metal, szkło i cegła, a w terenie 9.2.MU również drewna,
 - dla powierzchni malowanych lub struktur barwionych - odpowiadających w systemie NCS barwom o oznaczeniu z zakresu podanego w tabeli:

System i edycja	Zawartość czerni (dwie pierwsze cyfry)	Poziom chromatyczności (dwie kolejne cyfry)	Symbol koloru (po myślniku)	Opis barw
NCS S	maks. 30	maks. 10	N, od G80Y do G90Y, Y, od Y10R do Y20R	neutralne, biele, szarości, ugry

- nakaz stosowania dla zewnętrznej stolarki i ślusarki kolorystyki spośród barw: perłowej, odpowiadającej w systemie RAL barwie 1013, kości słoniowej – 1014, białej - 9001-9003, a w terenie 9.2.MU również naturalnej kolorystyki drewna,
- dla dachów innych niż płaskie – nakaz stosowania pokrycia wyłącznie w postaci:
 - blachy dachowej w kolorze szarym, grafitowym lub srebrnym,
 - dachówki w kolorze szarym lub grafitowym, a w terenie 9.2.MU również brązowym,

b) dla obiektów zlokalizowanych poza strefą ochrony konserwatorskiej:

- nakaz stosowania nie więcej niż trzech materiałów wykończeniowych dla ścian, spośród: tynku, kamienia, betonu architektonicznego, metalu, włókno-cementu, ceramiki budowlanej, drewna i szkła,
- nakaz stosowania nie więcej niż trzech kolorów dla ścian spośród:
 - naturalnej kolorystyki materiałów wykończeniowych takich jak: ceramika budowlana, kamień naturalny, metal, drewno i szkło,
 - dla powierzchni malowanych lub struktur barwionych - odpowiadających w systemie NCS barwom o oznaczeniu z zakresu podanego w tabeli:

System i edycja	Zawartość czerni (dwie pierwsze cyfry)	Poziom chromatyczności (dwie kolejne cyfry)	Symbol koloru (po myślniku)	Opis barw
NCS S	maks. 40	maks. 20	N, od G50Y do G90Y, Y, od Y10R do Y50R	neutralne, biele, szarości, ugry
	45 lub 50	maks. 10		
	maks. 75	maks. 02	pełny zakres	neutralne, biele, szarości, grafity

- nakaz stosowania dla zewnętrznej stolarki i zewnętrznej ślusarki w elewacji frontowej naturalnej kolorystyki drewna i metalu lub kolorystyki spośród barw: grafitowej, odpowiadającej w systemie RAL barwie 7016, szarej – 7001, 7010 lub 7039, ciemnobrązowej – 8017, perłowej – 1013 lub kości słoniowej – 1014, białej lub czarnej – 9001-9005,
- dla dachów innych niż płaskie - nakaz stosowania pokrycia wyłącznie w postaci:
 - blachy dachowej w kolorze szarym, grafitowym lub srebrnym,
 - dachówki w kolorze szarym lub grafitowym,

c) dopuszczenie innych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych niż wymienione w lit. a i b w przypadku:

- zastosowania rozwiązań kolorystycznych i materiałowych wynikających z cech historycznych zabytku,
- indywidualnego opracowania artystycznego ścian w postaci muralu lub instalacji artystycznej,
- akcentów lub detali architektonicznych o powierzchni mniejszej niż 5% elewacji;

6) w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych:

- a) zakaz umieszczania na elewacjach frontowych elementów technicznego wyposażenia budynków, takich jak: klimatyzatory, anteny, przewody kominowe, z wyjątkiem instalacji służących iluminacji budynków,
- b) zakaz umieszczania na połaciach dachowych położonych od strony terenów przestrzeni publicznej urządzeń technicznych służących wentylacji i klimatyzacji, masztów telekomunikacyjnych i anten,
- c) dopuszczenie umieszczania na elewacjach frontowych skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej, a skrzynek przyłączy gazowych również na ogrodzeniach, wyłącznie jako wbudowanych w ścianę lub ogrodzenie oraz pod warunkiem zastosowania kolorystyki odpowiadającej barwie elewacji lub ogrodzenia, w które są wbudowane, lub w kolorze grafitowym odpowiadającym barwie 7016 w systemie RAL,

- d) dopuszczenie umieszczania masztów telekomunikacyjnych wyłącznie na dachach budynków o wysokości nie mniejszej niż 20,0 m, z zastrzeżeniem wymagań określonych w § 14,
- e) dopuszczenie zakładania na obiektach budowlanych elementów trakcji, znaków i sygnałów drogowych lub innych urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, urządzeń służących do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, a także urządzeń niezbędnych do korzystania z nich, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami,
- f) zakaz lokalizacji wolnostojących naziemnych stacji transformatorowych w terenach przestrzeni publicznej.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) wskazuje się zabytek chroniony przez wpis do rejestru zabytków nr A/56 – osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstantynowskim, którego część oznaczona na rysunku planu znajduje się w granicach obszaru objętego planem, w którym prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga pozwolenia właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;
- 2) wskazuje się zabytek chroniony przez wpis do rejestru zabytków nr A/387 – budynek mieszkalny oraz budynek regulatora gazu dawnej Gazowni Łódzkiej wraz z nieruchomościami gruntowymi, oznaczony na rysunku planu, dla którego prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga pozwolenia właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;
- 3) wprowadza się strefę ochrony archeologicznej oznaczoną na rysunku planu, w której przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu nakazuje się przeprowadzenie nadzoru archeologicznego na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków;
- 4) wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych oraz zabytków i ich otoczenia, której część znajduje się w granicy obszaru objętego planem, obejmującą obszar wyznaczony na rysunku planu, dla której ustala się nakaz zachowania historycznego układu urbanistycznego Osiedla im. Józefa Montwiłła-Mireckiego oraz:
 - a) nakaz zachowania historycznej nawierzchni brukowej i wkomponowania jej elementów w zagospodarowanie terenów przestrzeni publicznych,
 - b) dopuszczenie realizacji nowej zabudowy wyłącznie w sposób podkreślający wartość historyczną zabytków przy zachowaniu kompozycyjnych powiązań z otoczeniem,
 - c) zakaz termomodernizacji elewacji frontowych budynków w sposób powodujący zatarcie cech historycznych układu przestrzennego,
 - d) wprowadza się strefy ekspozycji Parku im. Marszałka Józefa Piłsudskiego, oznaczone na rysunku planu symbolem „A” oraz Osiedla im. Montwiłła-Mireckiego, oznaczoną na rysunku planu symbolem „B”, dla których obowiązuje:
 - nakaz podkreślenia w zagospodarowaniu terenu wglądów widokowych, zgodnie z kierunkiem strefy takimi elementami jak: posadzka, układ mebli miejskich i oświetlenie,
 - zakaz lokalizacji obiektów przesłaniających bądź ograniczających wglądy widokowe takich jak: budowle, instalacje artystyczne, zieleń zwarta.

§ 7. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) wyznacza się układ przestrzeni publicznych, do którego należą:
 - a) tereny dróg publicznych: KDZ, KDL i KDD,
 - b) tereny placów publicznych PP,
 - c) tereny zieleni urządzonej publicznej ZP,
 - d) tereny komunikacji kołowej i zieleni urządzonej publicznej KS/ZP,
 - e) drogi wewnętrzne KDW,

- f) ciągi piesze KDX;
- 2) wyznacza się odcinki ulic o zwiększonym udziale zieleni, oznaczone na rysunku planu, w których obowiązuje:
- a) nakaz zagospodarowania minimum 15% powierzchni odcinka ulicy w formie skupisk zieleni niskiej lub średniowysokiej, chyba, że z ustaleń szczegółowych dla terenów wynika inaczej,
 - b) nakaz wyposażenia w meble miejskie co najmniej w postaci ławek, koszy na śmieci oraz stojaków na rowery,
 - c) dopuszczenie lokalizacji urządzeń rekreacyjno-wypoczynkowych oraz instalacji artystycznych;
- 3) dla stref wzmożonego ruchu pieszego oznaczonych na rysunku planu ustala się nakaz zapewnienia pieszych powiązań pomiędzy sąsiadującymi terenami;
- 4) w strefie wspólnego zagospodarowania oznaczonej na rysunku planu - nakaz zagospodarowania przestrzeni jako całości kompozycyjnej z zastosowaniem spójnych rozwiązań materiałowych nawierzchni, jednolitej stylistyki mebli miejskich, harmonijnego ukształtowania zieleni;
- 5) nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych w zakresie wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu budownictwa, w szczególności poprzez ukształtowanie nawierzchni i stosowanie rozwiązań materiałowych umożliwiających przemieszczanie się osobom z ograniczeniami ruchowymi w obrębie wszystkich ciągów komunikacji pieszej oraz korzystanie z obiektów i urządzeń stanowiących użytkowe wyposażenie przestrzeni;
- 6) dopuszczenie sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych:
- a) obiektów związanych z usługami kultury, sportu i rekreacji – wyłącznie w terenach PP i ZP,
 - b) obiektów związanych z sezonowym zagospodarowaniem terenu, takich jak: ogródki gastronomiczne i szopki – wyłącznie w terenach: PP, ZP i dróg publicznych,
 - c) obiektów usługowo-handlowych – wyłącznie w terenach 6.1.ZP i 7.4.ZP oraz w oznaczonej na rysunku planu strefie lokalizacji handlu.

§ 8. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) struktura układu komunikacyjnego:
- a) podstawowy układ komunikacyjny – ulice zapewniające powiązania komunikacji kołowej z układem zewnętrznym:
 - droga publiczna zbiorcza 1.KDZ (ul. Solec),
 - drogi publiczne lokalne 1.KDL (ul. Srebrzyńska) i 2.KDL (ul. Jarzynowa),
 - b) uzupełniający układ komunikacyjny – drogi publiczne dojazdowe: 1.KDD (ul. Borowa), 2.KDD (ul. Mania), 3.KDD (ul. Jęczmienna), 4.KDD (ul. Ksawerego Praussa), 5.KDD i 6.KDD (ul. Perła), 7.KDD (ul. Barona „Smukłego”), 9.KDD (ul. Jarzynowa), 10.KDD i 11.KDD (ul. Orzechowa - ulica projektowana),
 - c) układ powiązań wewnątrzkwartałowych:
 - droga publiczna dojazdowa 8.KDD (ulica projektowana),
 - drogi wewnętrzne: 2.9.KDW (ul. Orzechowa), 2.10.KDW (ul. Jarzynowa) oraz 10.5.KDW (ul. Gustawa Daniłowskiego),
 - dojścia i dojazdy umożliwiające dostęp do drogi publicznej, zlokalizowane w terenach placów publicznych: 1.1.PP, 2.1.PP i 2.8.PP,
 - dojścia i dojazdy umożliwiające dostęp do drogi publicznej, zlokalizowane w terenach zieleni urządzonej publicznej: 3.4.ZP, 6.1.ZP, 7.4.ZP, 7.11.ZP i 10.2.ZP,
 - dojścia i dojazdy umożliwiające dostęp do drogi publicznej, zlokalizowane w terenach komunikacji kołowej i zieleni urządzonej publicznej 7.7.KS/ZP i 7.9.KS/ZP,

- ciągi piesze 2.11.KDX i 7.8.KDX;

2) podział funkcjonalny układu komunikacyjnego:

- a) ulice wymienione w pkt. 1 lit. a wskazane do prowadzenia, zabezpieczenia i obsługi ruchu drogowego,
- b) ulice i tereny komunikacji wymienione w pkt. 1 lit. b i c wskazane do prowadzenia, zabezpieczenia i obsługi ruchu drogowego stanowiące elementy systemu przestrzeni publicznych służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkańców w zakresie zieleni i wypoczynku;
- 3) przebudowa, rozbudowa i budowa dróg publicznych i dróg wewnętrznych wyznaczonych na rysunku planu w obrębie linii rozgraniczających, zgodnie z klasyfikacją ulic i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych oraz z uwzględnieniem wymagań określonych w § 7;
- 4) budowa dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu w granicach terenów przeznaczonych na cele zabudowy i służących obsłudze komunikacyjnej tych terenów o szerokości pasa drogi – minimum 5 m, z zastrzeżeniem wymagań wynikających z przepisów odrębnych z zakresu budownictwa.

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

1) dla samochodów osobowych:

- a) dla mieszkań – 1 miejsce na każde mieszkanie,
- b) dla kin, teatrów i gastronomii – 10 miejsc na każde 1 000 m² powierzchni użytkowej,
- c) dla usług handlu – 15 miejsc na każde 1 000 m² powierzchni użytkowej,
- d) dla hoteli, obiektów zamieszkania zbiorowego, muzeów, budynków administracji, biur i pozostałych usług – 5 miejsc na każde 1 000 m² powierzchni użytkowej;

2) dla rowerów:

- a) dla mieszkań – 1 miejsce na każde mieszkanie,
- b) dla hoteli i budynków zamieszkania zbiorowego – 2 miejsca na każde 1 000 m² powierzchni użytkowej,
- c) dla usług handlu – 6 miejsc na każde 1 000 m² powierzchni użytkowej,
- d) dla pozostałych usług – 5 miejsc na każde 1 000 m² powierzchni użytkowej,
- e) dla placów publicznych i zieleni urządzonej publicznej – 3 miejsca na każde 1 000 m² powierzchni terenu.

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

- 1) proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrąglać 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. Dla zabudowy istniejącej podlegającej remontowi lub przebudowie oraz dla rozbudowy i nadbudowy zabytków ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania – 0.

4. Na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc do parkowania, minimum 4 % ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce, 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 miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych.

§ 10. 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) lokalizacja infrastruktury technicznej w terenach dróg publicznych w sposób niewykluczający realizacji szpalerów drzew, zgodnie z ustaleniami planu;

- 3) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej w terenach o innym przeznaczeniu niż drogi:
 - a) związanych z bezpośrednią obsługą zabudowy lub zagospodarowania tych terenów,
 - b) niezwiązanych z bezpośrednią obsługą zabudowy lub zagospodarowania tych terenów, w sposób niewykluczający realizacji zabudowy frontowej i szpalerów drzew, zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) nakaz lokalizacji nowej oraz przebudowywanej i rozbudowywanej infrastruktury technicznej jako podziemnej, z wyłączeniem stacji transformatorowych zlokalizowanych poza przestrzeniami publicznymi oraz przewodów, które jedynie jako nadziemne umożliwiają korzystanie z określonych urządzeń i pojazdów oraz oświetlenia;
- 5) dopuszczenie realizacji stacji transformatorowych SN/NN wyłącznie jako wbudowanych w bryłę budynku w odległości mniejszej niż 12 m od linii zabudowy wyznaczonej od strony przestrzeni publicznej.

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

- 1) podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę – magistrale wodociągowe biegnące wzdłuż ul. Krańcowej i al. Włókniarzy;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków – Kolektor III zlokalizowany wzdłuż ul. Jarzynowej;
- 3) podstawowy odbiornik nadmiaru wód opadowych – ciek wodny rzeki Łódki;
- 4) podstawowe źródło zaopatrzenia w gaz – gazociąg niskiego ciśnienia Dn 160 zlokalizowany w ul. Srebrzyńskiej;
- 5) podstawowe źródło zaopatrzenia w ciepło – rurociągi wody gorącej 2xDn 500 zlokalizowane w ul. Grzybowej;
- 6) podstawowe źródło zasilania w energię elektryczną – Rejonowe Punkty Zasilania Koziny 110/15 kV i Drewnowska 110/15 kV.

§ 11. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska stosownie do przeznaczenia terenu określonego w planie oraz przeznaczenia terenów sąsiednich;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej, dróg oraz zespołów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, a także garaży i parkingów samochodowych oraz zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 4) w zakresie odnawialnych źródeł energii – zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;
- 5) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni i krajobrazu:
 - a) nakaz zachowania istniejących szpalerów drzew oznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem wymiany i uzupełniania drzewostanu w sposób kontynuujący zasady kompozycji i doboru gatunkowego,
 - b) nakaz realizacji projektowanych szpalerów drzew oznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem indywidualnego doboru miejsca i formy sadzenia, liczby, rozstawu i gatunku drzew,
 - c) zakaz stosowania rozwiązań techniczno-budowlanych uniemożliwiających swobodny przepływ mas powietrza w odległości minimum 5 m od wskazanego na rysunku planu kanału rzeki Łódki stanowiącego łącznik przyrodniczy;

- 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) realizację urządzeń infrastruktury technicznej odbioru wód opadowych i roztopowych dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy i dróg,
 - c) włączanie terenów zurbanizowanych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w mieście;
- 7) w zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:
 - a) zakaz stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód,
 - b) nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do odbiornika na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa;
- 8) w zakresie ochrony powietrza – zakaz stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję spalin przekraczających dopuszczalne normy;
- 9) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) tereny oznaczone na rysunku symbolem MN zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
 - b) tereny oznaczone na rysunku symbolem UO zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
 - c) tereny oznaczone na rysunku symbolami MW i MWz zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
 - d) tereny oznaczone na rysunku symbolami: MW/U, MU i MN/U zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 10) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym:
 - a) 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,
 - b) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 11) w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem świetlnym – zakaz stosowania oświetlenia zewnętrznego bezpośrednio emitującego światło powyżej płaszczyzny poziomej wyznaczonej przez najwyższy punkt przeziernego elementu oprawy, z wyjątkiem:
 - a) iluminacji elewacji budynków, dla których dopuszcza się oświetlanie w sposób niewykraczający poza obrys danego budynku,
 - b) iluminacji obiektów małej architektury,
 - c) świetlnych instalacji artystycznych,
 - d) oświetlenia regulowanego przepisami odrębnymi z zakresu ruchu drogowego,
 - e) oświetlenia imprez i wydarzeń publicznych.

§ 12. 1. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

2. Parametry dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów, nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod drogi, dojeżdża i dojazdu oraz infrastrukturę techniczną.

§ 13. Ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych określona w ustaleniach szczegółowych dla terenów nie dotyczy:

- 1) działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną;
- 2) działek powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

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

- 1) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu stref kontrolowanych od gazociągów wskazanych na rysunku planu określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji infrastruktury technicznej gazowej;
- 2) w przypadku likwidacji infrastruktury, o której mowa w pkt. 1 zakazy dotyczące stref kontrolowanych nie obowiązują;
- 3) nakaz wynikający z przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa, ograniczenia wysokości obiektów naturalnych i sztucznych, w tym, obiektów budowlanych, w ramach poszczególnych terenów, zgodnie ze wskazanymi na rysunku planu powierzchniami ograniczającymi przeszkody wokół Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta:
 - a) powierzchnią stożkową wyznaczoną liniami wysokościowymi o rzędnych wskazanych na rysunku planu, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska,
 - b) powierzchnią stożkową wyznaczoną liniami wysokościowymi o rzędnych wskazanych na rysunku planu, zgodnie z zatwierdzonym planem generalnym;
- 4) w przypadku, gdy powierzchnie ograniczające przeszkody, o których mowa w pkt. 3 nakładają się na siebie, wysokość maksymalną obiektów stanowi wartość niższa;
- 5) ograniczenie wysokości, o którym stanowi pkt 3:
 - a) obejmuje również kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia umieszczane na obiekcie, w tym stanowiące inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
 - b) nie narusza możliwości uzyskania na podstawie przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa, odstępstwa na powstanie obiektu, którego wysokość przekracza wysokość wyznaczoną przez powierzchnie ograniczające przeszkody;
- 6) zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych na obszarze całego planu, wynikający z przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa;
- 7) w strefie ochrony sanitarnej cmentarza 50 m, oznaczonej na rysunku planu, zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studni, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu strefy ochrony sanitarnej cmentarza 150 m, oznaczonej na rysunku planu, określają przepisy odrębne dotyczące cmentarzy.

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

§ 16. 1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, wskazane na rysunku planu, które stanowią linie rozgraniczające terenów:

- 1) dróg publicznych;
- 2) zieleni urządzonej publicznej;
- 3) placów publicznych;
- 4) ciągów pieszych;
- 5) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej służącej rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego.

2. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach terenów niewymienionych w ust. 1 na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

3. Ustala się, że dla nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, położonych w granicach terenów wymienionych w ust. 1 pkt 5, realizacja zabudowy zgodnej z planem służąca rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego następuje w ramach realizacji inwestycji celu publicznego.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MW** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny zabudowy usługowej,
 - b) garaże nadziemne i podziemne,
 - c) 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 50%,
 - b) intensywność zabudowy:
 - w terenie 2.4.MW – minimum 1,0, maksimum 3,0,
 - w terenach 2.3.MW i 2.5.MW – minimum 0,8, maksimum 2,1,
 - w terenach 4.4.MW i 6.4.MW – minimum 0,8, maksimum 1,6,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – minimum 9 m, maksimum 12 m, z zastrzeżeniem:
 - strefy wysokości zabudowy oznaczonej na rysunku planu symbolem „SWZ 16”, dla której wysokość zabudowy wynosi minimum 14 m, maksimum 16 m,
 - stref wysokości zabudowy oznaczonych na rysunku planu symbolem „SWZ 24” oraz terenu 2.4.MW, dla których wysokość zabudowy wynosi minimum 16 m, maksimum 24 m,
 - b) dachy – płaskie.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 900 m².

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 900 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 14 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MWz** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu:

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny zabudowy usługowej,
 - b) 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 45%,
 - b) intensywność zabudowy – minimum 0,8, maksimum 1,7,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 25%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – minimum 14 m, maksimum 17 m,
 - b) nakaz kształtowania elewacji frontowych od strony dróg publicznych z uwzględnieniem zasady kompozycji obejmującej zwieńczenie ściany gzymsem,
 - c) dachy płaskie.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 900 m².

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 900 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 14 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MW/U** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) drobna wytwórczość produkcyjna niekolidująca z zabudową mieszkaniową,
 - b) garaże nadziemne i podziemne,
 - c) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się oznaczony na rysunku planu zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków – dom robotniczy dawnej osady fabrycznej Mania Ludwika Meyera, dla którego ustala się ochronę poprzez:
 - a) nakaz trwałego zachowania zabytku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków,
 - b) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych polegających wyłącznie na:
 - odtworzeniu cech historycznych zabytku, które uległy zniszczeniu lub wtórnym przekształceniom,
 - remoncie i przebudowie, rozbudowie i nadbudowie, w tym zmianie geometrii dachu, zgodnie z zasadami określonymi w pkt. 2-4 pod warunkiem uwzględnienia cech historycznych zabytku,
 - c) w miejscu zabytku, który uległ całkowitemu zniszczeniu, zakaz realizacji nowej zabudowy innej niż budowa budynku według cech historycznych zniszczonego zabytku, z dopuszczeniem zmian, zgodnie z zasadami określonymi w pkt. 2-4;
 - 2) dopuszcza się remont i przebudowę budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków z zachowaniem poniższych warunków:
 - a) zakaz termomodernizacji elewacji budynku w sposób powodujący zatarcie cech historycznych,
 - b) stosowanie stolarki lub ślusarki odzwierciedlającej geometrię i proporcje podziałów stolarki lub ślusarki stanowiącej cechę historyczną zabytku, z zastrzeżeniem lit. d,
 - c) zamiana otworów okiennych na drzwiowe i drzwiowych na okienne oraz realizacja nowych otworów okiennych lub drzwiowych:
 - poprzez odwzorowanie szerokości występujących w elewacji otworów stanowiących cechę historyczną zabytku oraz zachowanie poziomu usytuowania i kształtu ich nadproży, z zastrzeżeniem lit. d,
 - w sposób uzupełniający kompozycję elewacji,
 - d) realizacja okien połaciowych w sposób kontynuujący zasady kompozycji elewacji,
 - e) montaż urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych w sposób niepowodujący zatarcia cech historycznych zabytku,
 - f) dopuszczenie realizacji balkonów na elewacji frontowej, a w pozostałych elewacjach również tarasów, wykuszy i loggii w sposób niepowodujący zatarcia cech historycznych zabytku;
 - 3) dopuszcza się rozbudowę budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków z zachowaniem poniższych warunków:
 - a) realizacja rozbudowy jako podporządkowanej architekturze zabytkowej oraz stosowanie formy architektonicznej lub rozwiązań materiałowych odróżniających się od cech historycznych zabytku, w sposób niepowodujący ich zatarcia,
 - b) realizacja werand i ogrodów zimowych, łączników pomiędzy budynkami oraz zadaszeń podwórz lub dziedzińców w sposób niepowodujący zatarcia cech historycznych zabytku;
 - 4) dopuszcza się nadbudowę, w tym zmianę geometrii dachu z zachowaniem poniższych warunków:
 - a) realizacja nadbudowy jako podporządkowanej architekturze zabytkowej oraz dopuszczenie stosowania formy architektonicznej lub rozwiązań materiałowych odróżniających się od zachowanych cech historycznych,
 - b) realizacja zmiany geometrii dachu jako podporządkowanej architekturze zabytkowej w sposób nawiązujący do zasad kompozycji elewacji zabytku,
 - c) zachowanie ekspozycji istniejących gzymsów wieńczących elewację.
4. 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 55%, z zastrzeżeniem terenów 6.2.MW/U i 7.10.MW/U, dla których ustala się maksimum 40%,

b) intensywność zabudowy:

- w terenie 3.2.MW/U – minimum 1,0, maksimum 3,0,
- w terenie 2.2.MW/U – minimum 2,0, maksimum 2,5,
- w terenach 3.1.MW/U i 3.3.MW/U – minimum 1,0, maksimum 2,2,
- w terenach 4.2.MW/U i 5.1.MW/U – minimum 1,0, maksimum 2,0,
- w terenach 6.2.MW/U i 7.10.MW/U – minimum 0,5, maksimum 1,5,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20%, z zastrzeżeniem terenu 7.10.MW/U, dla którego minimum wynosi 25%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) szerokość pasa terenu, w którym obowiązują ustalenia dla zabudowy frontowej i zakaz lokalizacji zabudowy innej niż frontowa – 18,0 m od linii zabudowy wyznaczonej od strony przestrzeni publicznej,

b) wysokość zabudowy frontowej – minimum 9 m, maksimum 12 m, z zastrzeżeniem:

- stref wysokości zabudowy oznaczonych na rysunku planu symbolem „SWZ 16”, dla których wysokość zabudowy wynosi minimum 14 m, maksimum 16 m,
- terenu 3.2.MW/U, dla którego wysokość zabudowy wynosi minimum 16 m, maksimum 24 m,

c) wysokość zabudowy innej niż frontowa – maksimum 12 m, z zastrzeżeniem:

- stref wysokości zabudowy oznaczonych na rysunku planu symbolem „SWZ 16”, dla których maksimum wynosi 16 m,
- terenu 3.2.MW/U, dla którego wysokość zabudowy wynosi maksimum 24 m,

d) w terenie 7.10.MW/U nakaz kształtowania elewacji frontowych od strony dróg publicznych z uwzględnieniem zasady kompozycji obejmującej zwieńczenie ścian gzymsem,

e) nakaz ukształtowania wskazanej na rysunku planu „elewacji wymagającej szczególnego opracowania architektonicznego” poprzez harmonijną kompozycję całej elewacji, przy zastosowaniu co najmniej jednego z następujących rozwiązań:

- wykonanie otworów okiennych, drzwiowych, witryn lub detalu architektonicznego,
- montaż instalacji artystycznych,
- zagospodarowanie zielenią,

f) dachy:

- płaskie,
- dwuspadowe, o spadkach połąci do 30° i kalenicy równoległej do ulicy.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 900 m².

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

1) powierzchnię działki – minimum 900 m²;

2) szerokość frontu działki – minimum 15 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MU** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- usługi lokalne;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- drobna wytwórczość produkcyjna niekolidująca z zabudową mieszkaniową,
- 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 45%,
- b) intensywność zabudowy – minimum 0,4, maksimum 1,4,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- w terenach 2.6.MU i 2.7.MU – minimum 6 m, maksimum 10 m, przy zachowaniu wysokości elewacji frontowej minimum 6 m, maksimum 7 m,
- w terenie 9.2.MU – minimum 5 m, maksimum 10 m, przy zachowaniu wysokości elewacji frontowej maksimum 6 m, z zastrzeżeniem budynków oznaczonych na rysunku planu symbolem R, dla których ustala się wysokość zabudowy – maksimum 12 m,

b) powyżej elewacji frontowej dopuszczenie realizacji wyłącznie dachu lub kondygnacji wycofanej o minimum 1,5 m od lica tej elewacji,

c) dachy:

- w terenach 2.6.MU i 2.7.MU – płaskie oraz dwuspadowe, o spadkach połaci do 30° i kalenicy równoległej do ulicy,
- w terenie 9.2.MU – o dowolnej geometrii.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) w terenie 2.6.MU – 450 m²;
- 2) w terenach 2.7.MU i 9.2.MU – 750 m².

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

1) powierzchnię działki:

- a) w terenie 2.6.MU – minimum 450 m²,
- b) w terenach 2.7.MU i 9.2.MU – minimum 750 m²;

2) szerokość frontu działki – minimum 11 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi lokalne,

- b) drobna wytwórczość produkcyjna niekolidująca z zabudową mieszkaniową,
- c) 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 35%,
- b) intensywność zabudowy – minimum 0,1, maksimum 0,8,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) szerokość pasa terenu, w którym obowiązują ustalenia dla zabudowy frontowej i zakaz lokalizacji zabudowy innej niż frontowa – 12 m od linii zabudowy wyznaczonej od strony przestrzeni publicznej,
- b) wysokość zabudowy frontowej – minimum 6 m, maksimum 10 m, przy zachowaniu wysokości elewacji frontowej minimum 6 m, maksimum 7 m,
- c) powyżej elewacji frontowej dopuszczenie realizacji wyłącznie dachu lub kondygnacji wycofanej o minimum 1,5 m od lica tej elewacji,
- d) wysokość zabudowy innej niż frontowa – maksimum 4 m,
- e) dachy:
 - płaskie,
 - dwuspadowe, o spadkach połaci do 30° i kalenicy równoległej do ulicy.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) w terenie 4.3.MN – 580 m²;
- 2) w terenie 6.3.MN – 450 m².

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

1) powierzchnię działki:

- a) w terenie 4.3.MN – minimum 580 m²,
- b) w terenie 6.3.MN – minimum 450 m²;

2) szerokość frontu działki - minimum 11 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 22.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN/U** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) teren zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) drobna wytwórczość produkcyjna niekolidująca z zabudową mieszkaniową,
- b) 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 40%,
- b) intensywność zabudowy – minimum 0,2, maksimum 0,8,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) szerokość pasa terenu, w którym obowiązują ustalenia dla zabudowy frontowej i zakaz lokalizacji zabudowy innej niż frontowa – 12 m od linii zabudowy wyznaczonej od strony przestrzeni publicznej,
- b) wysokość zabudowy frontowej – minimum 6 m, maksimum 10 m, przy zachowaniu wysokości elewacji frontowej minimum 6 m, maksimum 7 m,
- c) powyżej elewacji frontowej dopuszczenie realizacji wyłącznie dachu lub kondygnacji wycofanej o minimum 1,5 m od lica tej elewacji,
- d) wysokość zabudowy innej niż frontowa – maksimum 7 m,
- e) dachy:
 - płaskie,
 - dwuspadowe, o spadkach połaci do 30° i kalenicy równoległej do ulicy.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 550 m².

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 550 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 11 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 23.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **U** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej;
- 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 70%,
- b) intensywność zabudowy – minimum 0,5, maksimum 1,4,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy – minimum 4 m, maksimum 7 m,
- b) nakaz kształtowania elewacji frontowych od strony dróg publicznych z uwzględnieniem zasady kompozycji obejmującej zwieńczenie ściany gzymsem,
- c) dachy płaskie.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 600 m².

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 600 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 14 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **UO** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny zabudowy usług nauki i szkolnictwa,
- b) tereny zabudowy zamieszkania zbiorowego,
- c) usługi lokalne;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) tereny sportu i rekreacji,
- b) 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:

- w terenie 7.6.UO – maksimum 35%,
- w terenie 10.4.UO – maksimum 25%,

b) intensywność zabudowy:

- w terenie 7.6.UO – minimum 0,2, maksimum 1,0,
- w terenie 10.4.UO – minimum 0,1, maksimum 0,5,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy – minimum 7 m, maksimum 16 m,
- b) nakaz kształtowania elewacji frontowych od strony dróg publicznych z uwzględnieniem zasady kompozycji obejmującej zwieńczenie ściany gzymsem,
- c) dachy płaskie.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 3 000 m².

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

1) powierzchnię działki – minimum 3 000 m²;

2) szerokość frontu działki – minimum 30 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IT** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – budynki i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) przeznaczenie uzupełniające – tereny zieleni urządzonej.

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 40%,

- b) intensywność zabudowy – minimum 0,1, maksimum 0,7,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy – maksimum 7 m,
- b) dachy płaskie.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 500 m².

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 500 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 18 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **PP** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny placów publicznych,
 - b) tereny rekreacji,
 - c) tereny dróg, dojazdów i dojazdów;
- 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 w zakresie tymczasowych obiektów budowlanych:
 - w terenie 1.1.PP – maksimum 6%,
 - w terenach 2.1.PP i 2.8.PP – maksimum 4%,
- b) intensywność zabudowy w zakresie tymczasowych obiektów budowlanych:
 - w terenie 1.1.PP – minimum 0,0, maksimum 0,06,
 - w terenach 2.1.PP i 2.8.PP – minimum 0,0, maksimum 0,04,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - w terenach 1.1.PP i 2.1.PP – minimum 30%,
 - w terenie 2.8.PP – minimum 40%;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) nakaz zagospodarowania przestrzeni placu publicznego jako całości kompozycyjnej z zastosowaniem spójnych rozwiązań materiałowych nawierzchni, jednolitej stylistyki mebli miejskich oraz harmonijnego ukształtowania zieleni,
- b) w strefie lokalizacji handlu, oznaczonej na rysunku planu, dopuszczenie realizacji tymczasowych obiektów budowlanych usługowo-handlowych wyłącznie o powierzchni zabudowy do 12 m², wysokości maksimum 4 m i dachu płaskim w liczbie maksimum 10 obiektów w terenie,
- c) nakaz zagospodarowania terenu z wykorzystaniem zieleni wysokiej w postaci:
 - minimum 20 drzew w terenie 1.1.PP zlokalizowanych w oznaczonych na rysunku planu projektowanych skupiskach drzew,

- minimum 8 drzew w terenie 2.1.PP zlokalizowanych w oznaczonych na rysunku planu projektowanych skupiskach drzew,
- minimum 6 drzew w terenie 2.8.PP,

d) nakaz stosowania mebli miejskich,

e) w zakresie miejsc do parkowania dla samochodów – dopuszczenie realizacji maksimum 6 zgrupowanych miejsc.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 1 000 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zieleni urządzonej publicznej,
 - b) tereny dróg, dojazdów i dojazdów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny sportu i rekreacji,
 - b) drogi rowerowe,
 - c) infrastruktura techniczna,
 - d) tereny zabudowy usług kultury w postaci pawilonu z dopuszczalnym komponentem innych usług nie przekraczającym 20% powierzchni całkowitej budynku – wyłącznie w terenie 7.4.ZP.

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:
 - w zakresie zabudowy w terenie 7.4.ZP – maksimum 6%,
 - w zakresie tymczasowych obiektów budowlanych – maksimum 4%,
 - b) intensywność zabudowy:
 - w zakresie zabudowy w terenie 7.4.ZP – minimum 0,0, maksimum 0,06,
 - w zakresie tymczasowych obiektów budowlanych – minimum 0,0, maksimum 0,04,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 60%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy w terenie 7.4.ZP:
 - a) wysokość zabudowy – maksimum 5 m,
 - b) dachy płaskie;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) lokalizacja pawilonu w terenie 7.4.ZP na zamknięciu osi kompozycyjnej oznaczonej na rysunku planu,
 - b) zakaz lokalizacji drzew w strefie przedpola pawilonu oznaczonej na rysunku planu,
 - c) w terenach 6.1.ZP i 7.4.ZP dopuszczenie realizacji tymczasowych obiektów budowlanych usługowo-handlowych wyłącznie o powierzchni zabudowy do 12 m², wysokości maksimum 4 m i dachu płaskim.

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

1) powierzchnię działki:

- a) w terenie 3.4.ZP – minimum 480 m²,
- b) w terenie 6.1.ZP – minimum 5 000 m²,
- c) w terenie 7.4.ZP – minimum 7 500 m²,
- d) w terenie 7.11.ZP – minimum 950 m²,
- e) w terenie 10.2.ZP – minimum 850 m²;

2) szerokość frontu działki:

- a) w terenach: 3.4.ZP, 6.1.ZP i 7.11.ZP – minimum 20 m,
- b) w terenie: 7.4.ZP – minimum 50 m,
- c) w terenie 10.2.ZP – minimum 15 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – dowolny.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KS/ZP** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny komunikacji kołowej – powierzchniowe parkingi wielostanowiskowe,
- b) tereny zieleni urządzonej publicznej,
- c) tereny dróg, dojazdów i dojść;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) tereny sportu i rekreacji,
- b) infrastruktura techniczna.

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

1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40%;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) nakaz zagospodarowania terenu z wykorzystaniem zieleni wysokiej w postaci:
 - minimum 15 drzew – w terenie 7.7.KS/ZP,
 - minimum 8 drzew – w terenie 7.9.KS/ZP,
- b) zakaz lokalizacji budynków.

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

1) powierzchnię działki:

- a) w terenie 7.7.KS/ZP - minimum 3 000 m²,
- b) w terenie 7.9.KS/ZP - minimum 1 000 m²;

2) szerokość frontu działki - minimum 50 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - dowolny.

§ 29. 1. Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDZ**, **KDL** i **KDD** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) drogi rowerowe,

b) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych oraz obsługi komunikacyjnej terenów ustala się:

1) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDZ – ul. Solec:

a) klasę Z – zbiorcza,

b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, zmienna od 15,4 m do 25,6 m;

2) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDL – ul. Srebrzyńska:

a) klasę L – lokalna,

b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, zmienna od 24,4 m do 43,7 m;

3) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2.KDL – ul. Jarzynowa:

a) klasę L – lokalna,

b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, zmienna od 14,0 m do 29,2 m,

c) nakaz lokalizacji ciągów zieleni zwartej wzdłuż chodników;

4) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDD – ul. Borowa:

a) klasę D – dojazdowa,

b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, zmienna od 18,3 m do 43,8 m;

5) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2.KDD – ul. Mania:

a) klasę D – dojazdowa,

b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, zmienna od 12,2 m do 15,0 m;

6) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3.KDD – ul. Jęczmienna:

a) klasę D – dojazdowa,

b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, zmienna od 14,3 m do 28,5 m;

7) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 4.KDD – ul. Ksawerego Praussa:

a) klasę D – dojazdowa,

b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, zmienna od 20,4 m do 27,0 m;

8) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 5.KDD – ul. Perla:

a) klasę D – dojazdowa,

b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, zmienna od 25,8 m do 30,0 m;

9) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 6.KDD – ul. Perla:

a) klasę D – dojazdowa,

b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, zmienna od 21,3 m do 29,3 m;

10) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 7.KDD – ul. Barona „Smukłego”:

a) klasę D – dojazdowa,

b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, zmienna od 10,0 m do 10,5 m;

11) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 8.KDD – ulica projektowana:

- a) klasę D – dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, zmienna od 10,0 m do 20,5 m;

12) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 9.KDD – ul. Jarzynowa:

- a) klasę D – dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, zmienna od 5,0 m do 11,5 m;

13) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 10.KDD – ul. Orzechowa – ulica projektowana:

- a) klasę D – dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, zmienna od 8,1 m do 25,4 m;

14) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 11.KDD – ul. Orzechowa – ulica projektowana:

- a) klasę D – dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, zmienna od 6,5 m do 10,2 m.

4. Podane szerokości w liniach rozgraniczających nie obejmują lokalnych poszerzeń w rejonie skrzyżowań, zgodnych z rysunkiem planu.

§ 30. 1. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) drogi rowerowe,
- b) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych oraz obsługi komunikacyjnej terenów ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) dla drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2.9.KDW – ul. Orzechowa, zmienna od 6,5 m do 7,1 m;
- 2) dla drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2.10.KDW – ul. Jarzynowa, zmienna od 5,0 m do 7,0 m;
- 3) dla drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 10.5.KDW – ul. Gustawa Daniłowskiego, zmienna od 6,8 m do 10,3 m.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDX** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny ciągów pieszych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) drogi rowerowe,
- b) infrastruktura techniczna.

3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) dla terenu 2.11.KDX, między granicą obszaru objętego planem, a północną linią rozgraniczającą teren, zmienna od 4,0 do 5,0 m;
- 2) dla terenu 7.8.KDX, zmienna od 5,8 do 8,9 m.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

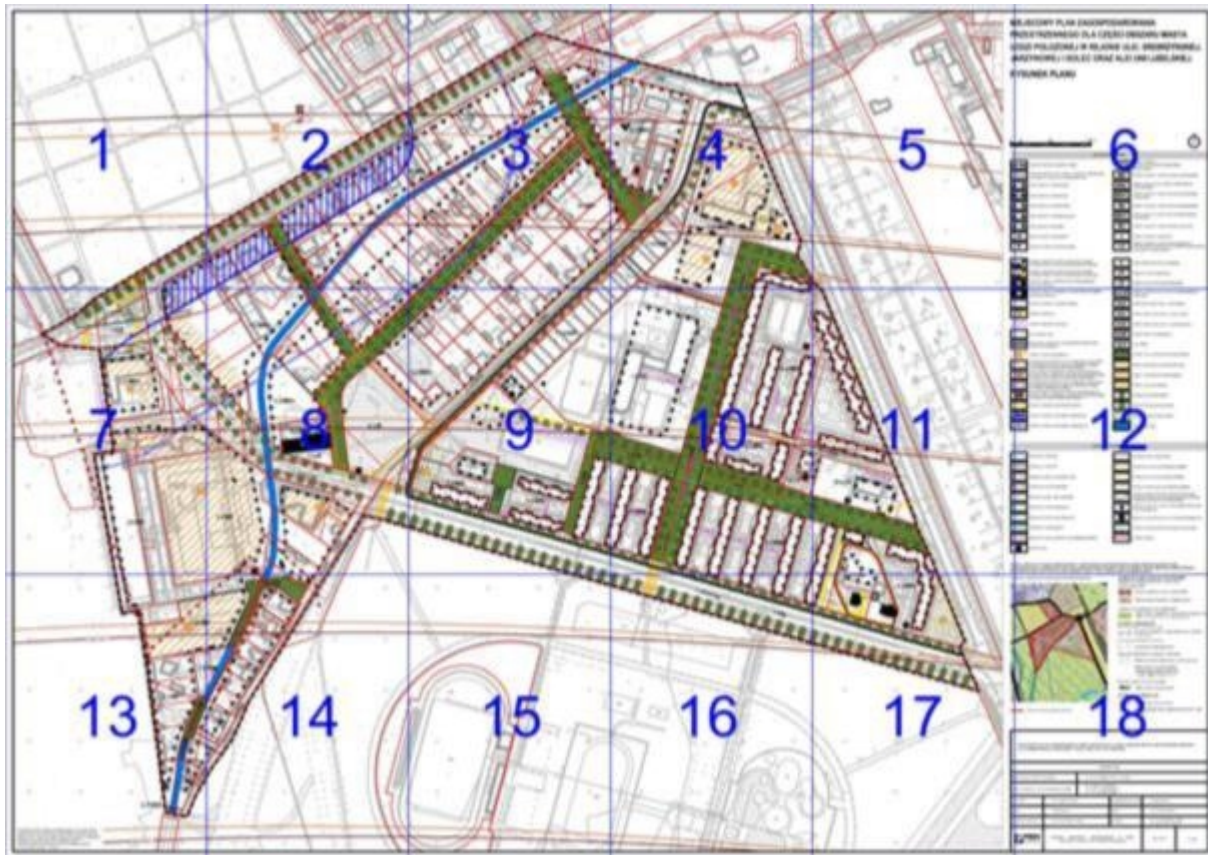
§ 34. Traci moc uchwała Nr XXI/413/99 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 22 września 1999 r. o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi pomiędzy ul. Jarzynową, ul. Borową i ul. Solec w Łodzi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 126, poz. 1361).

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

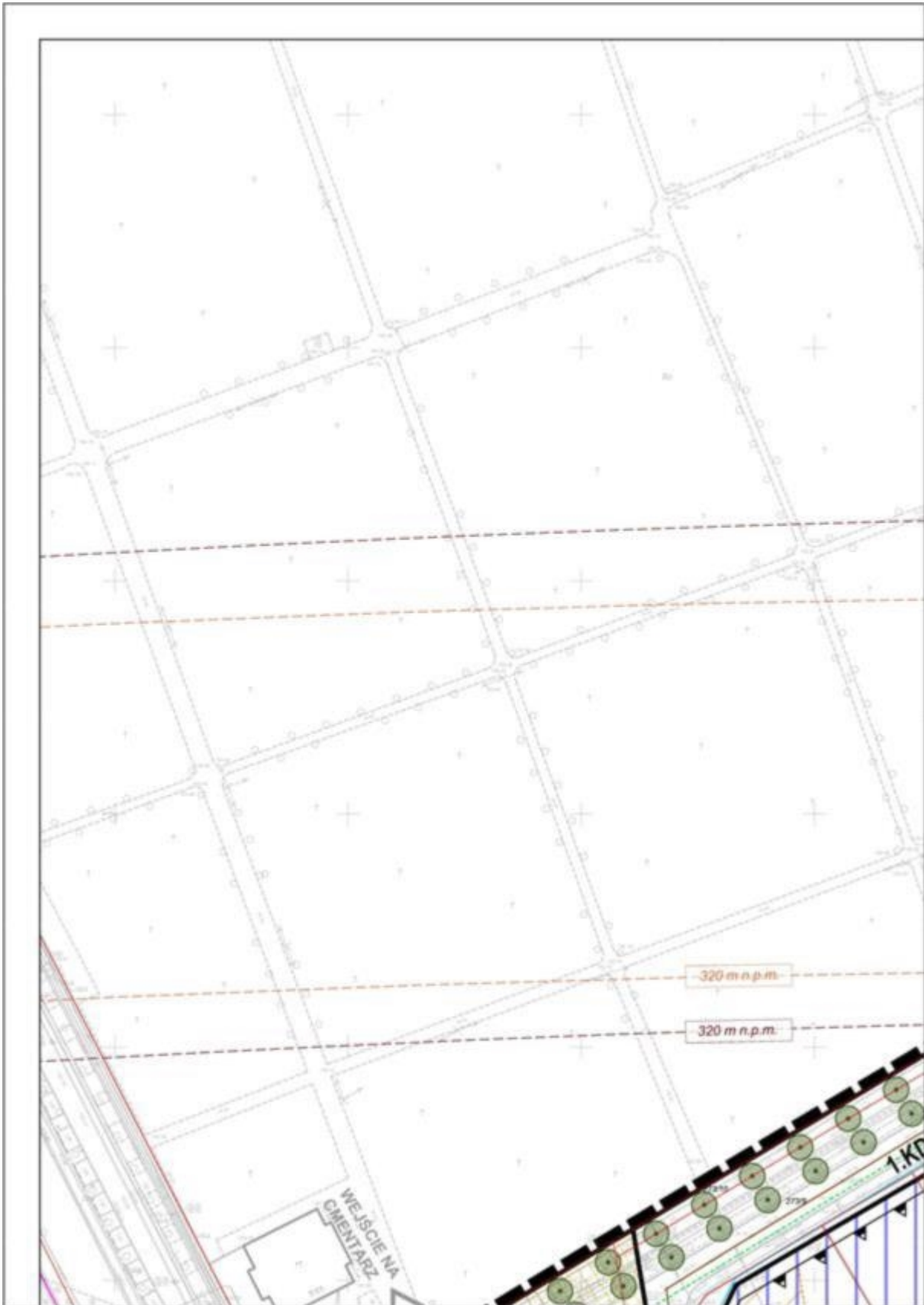
Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Marcin Gołaszewski

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr LXII/1882/22
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 6 lipca 2022 r.



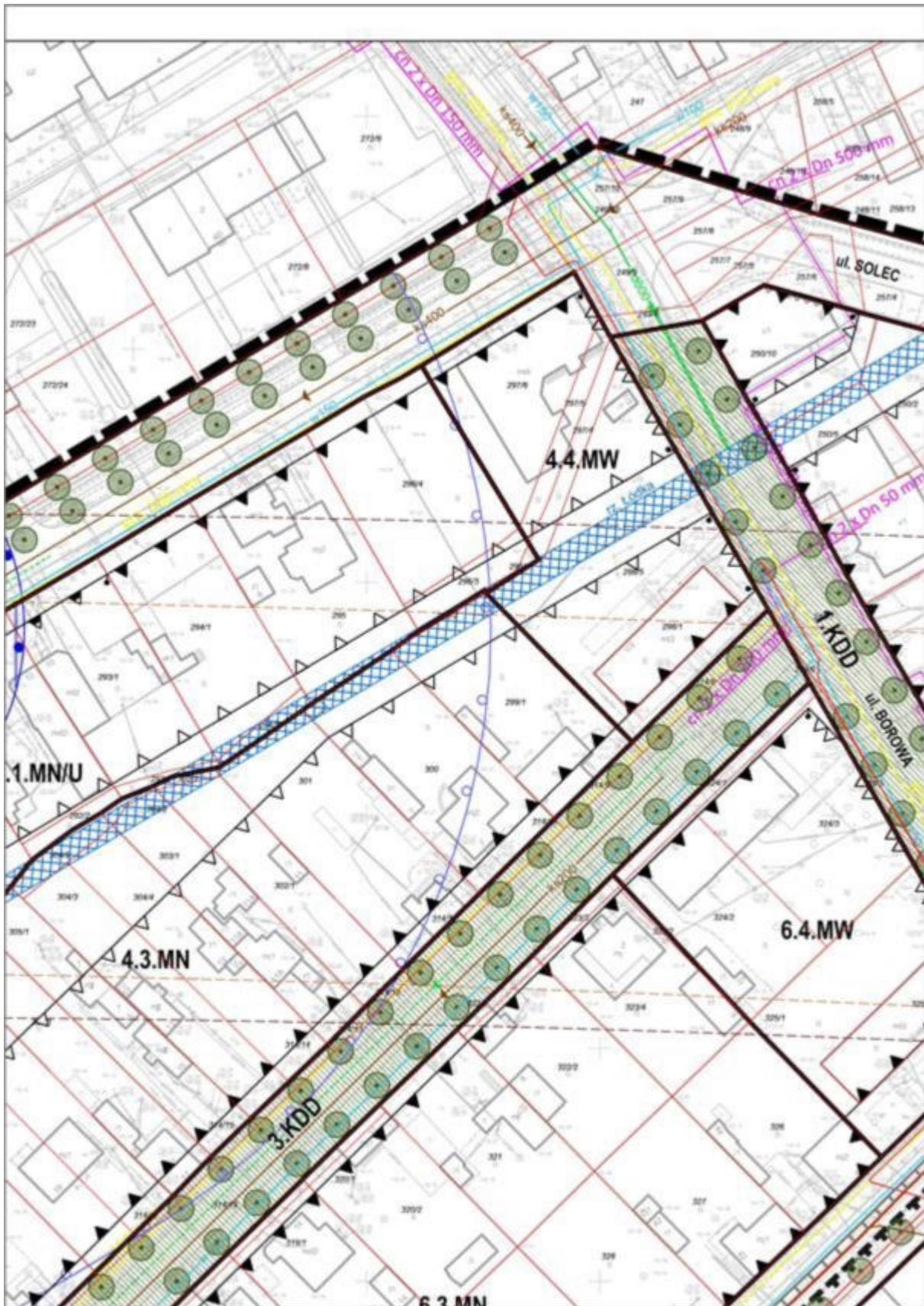
ARKUSZ 1



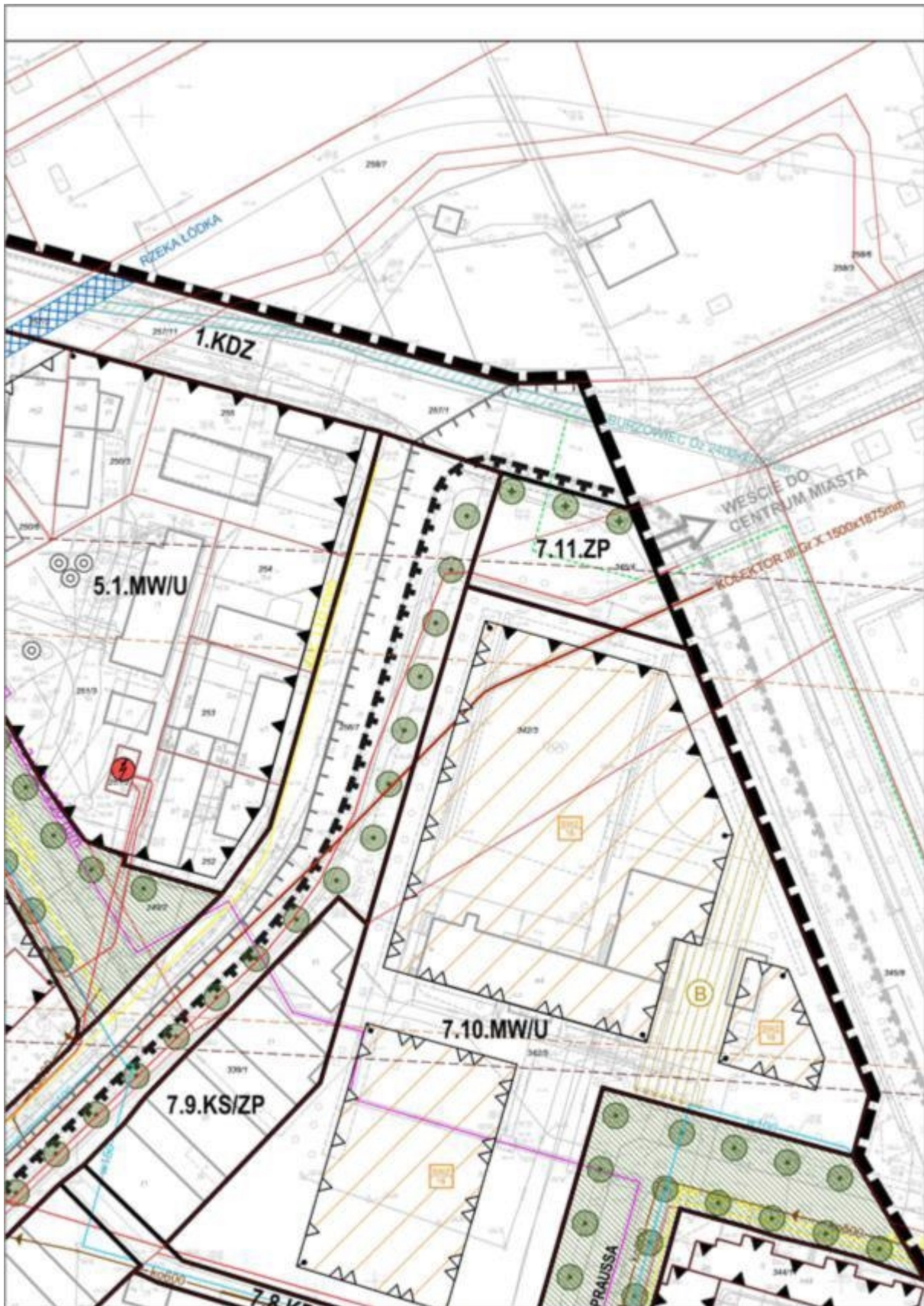
ARKUSZ 2



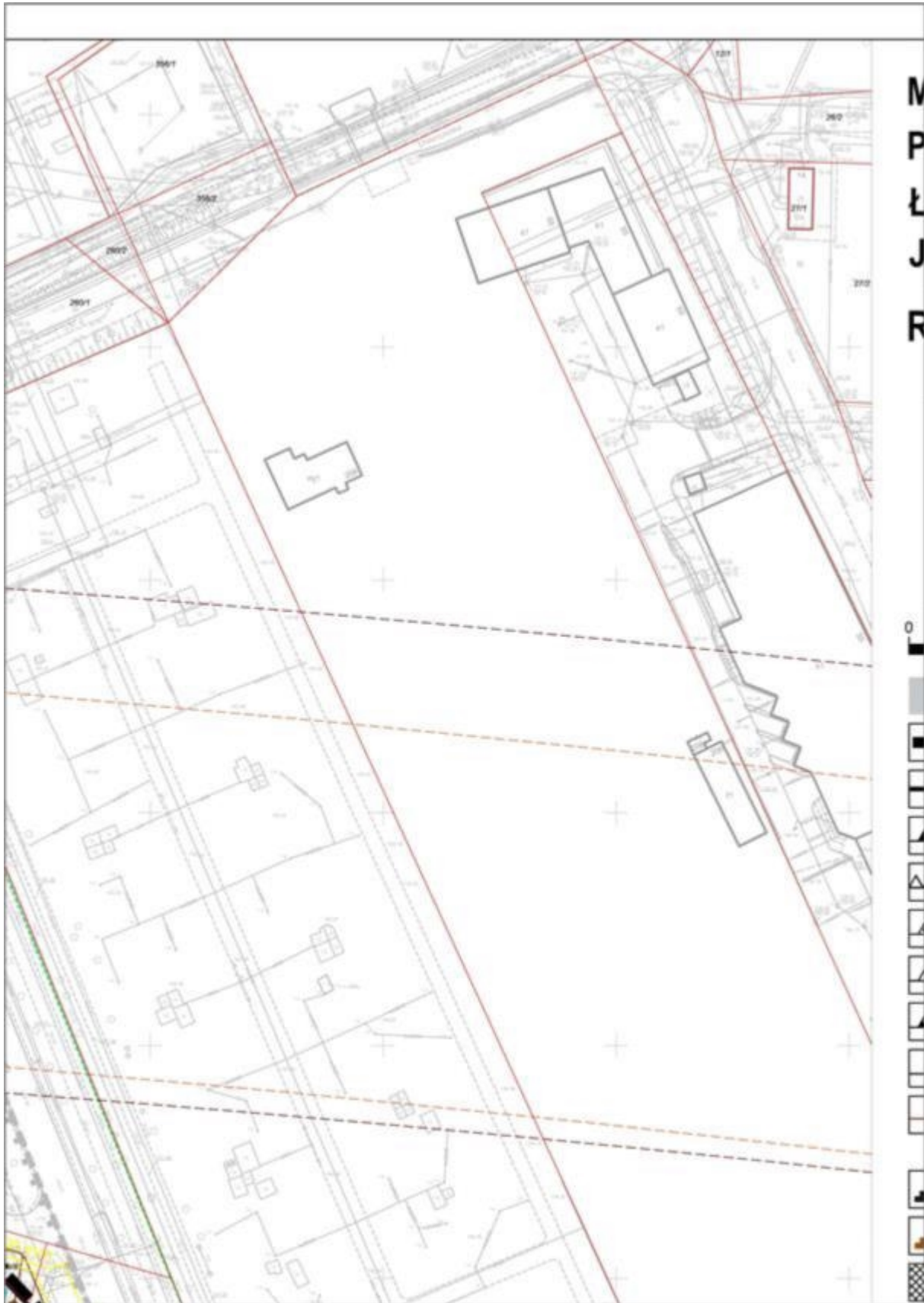
ARKUSZ 3



ARKUSZ 4



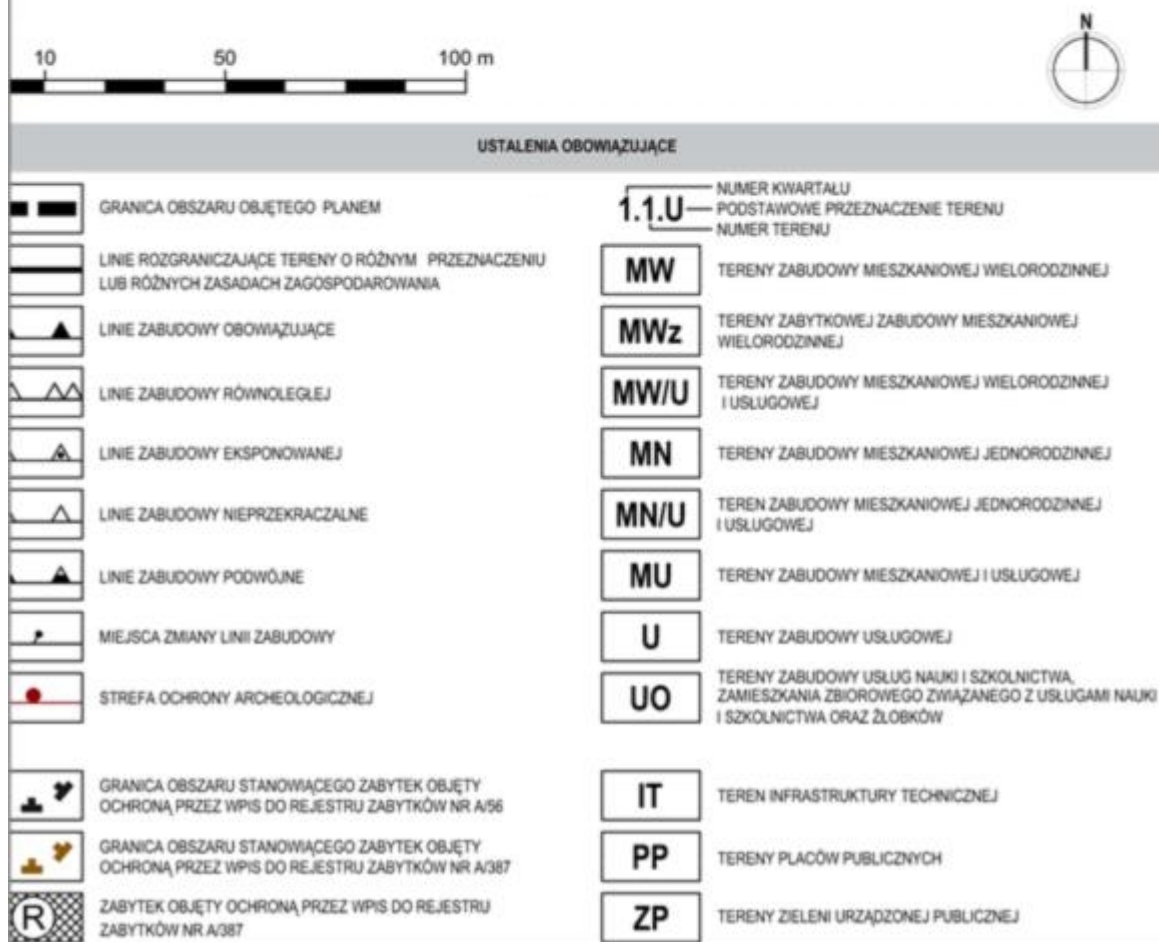
ARKUSZ 5



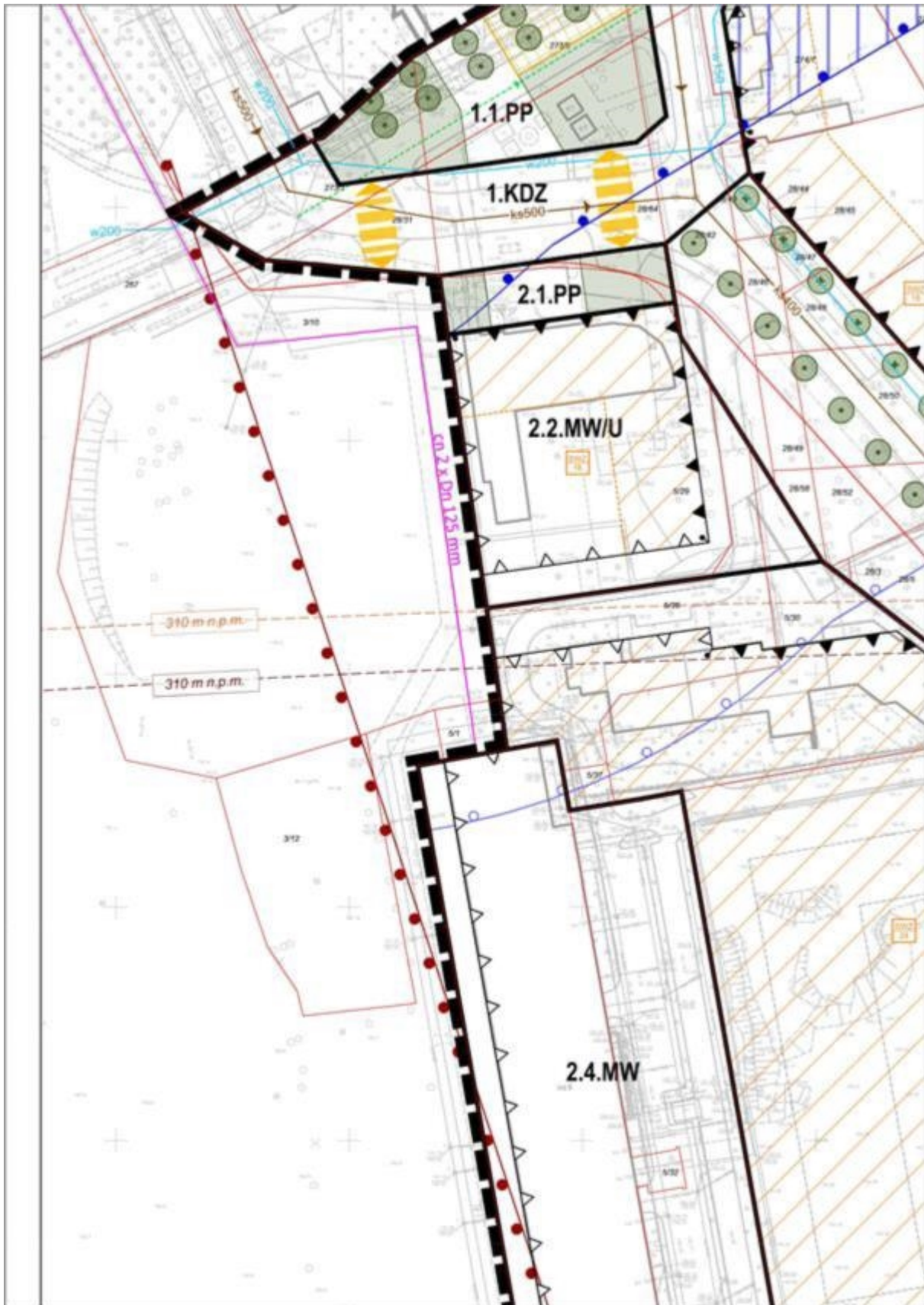
ARKUSZ 6

MIESTOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁÓDZI POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC: SREBRZYŃSKIEJ, ARZYNOWEJ I SOLEC ORAZ ALEI UNII LUBELSKIEJ.

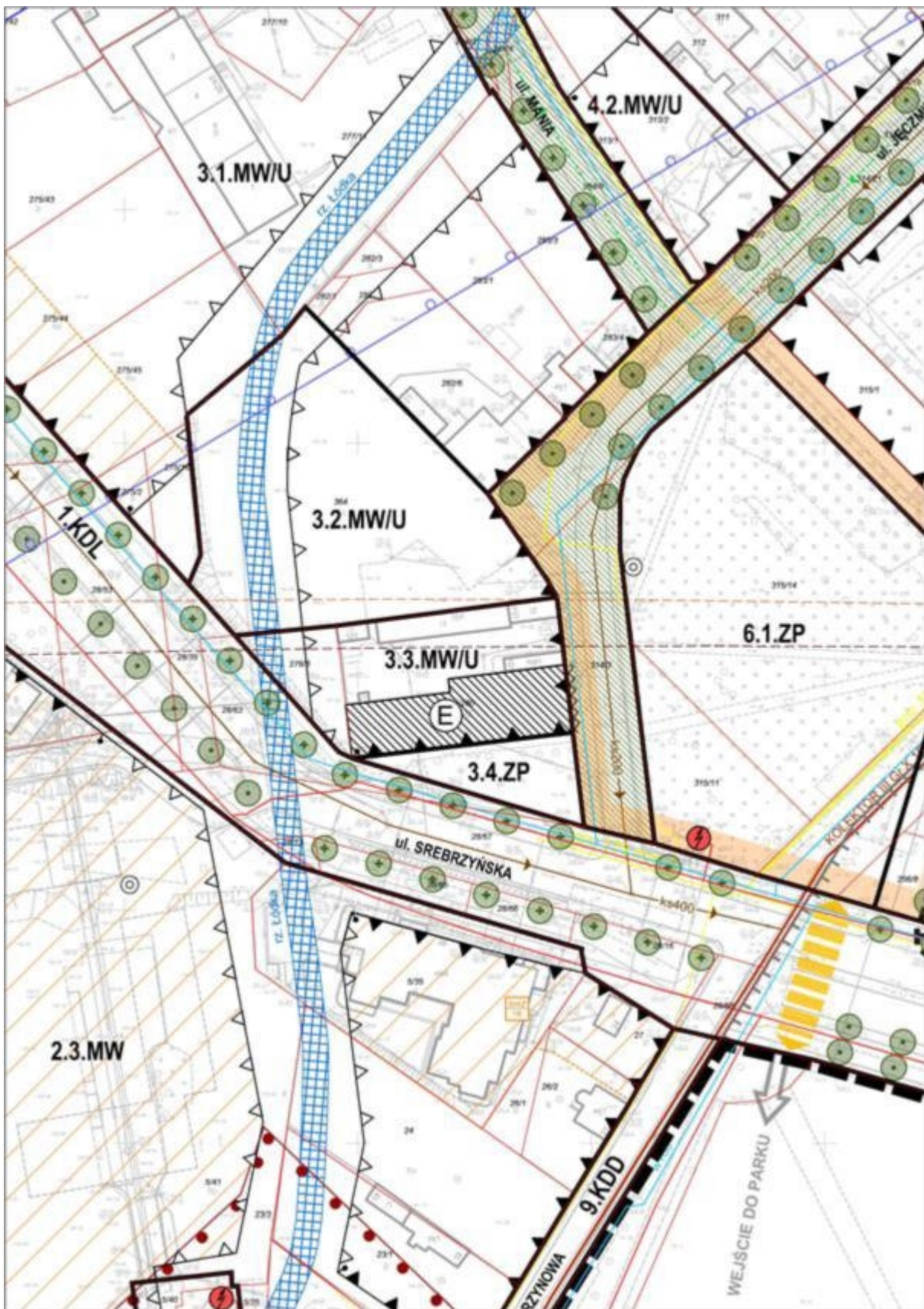
WYKRES PLANU



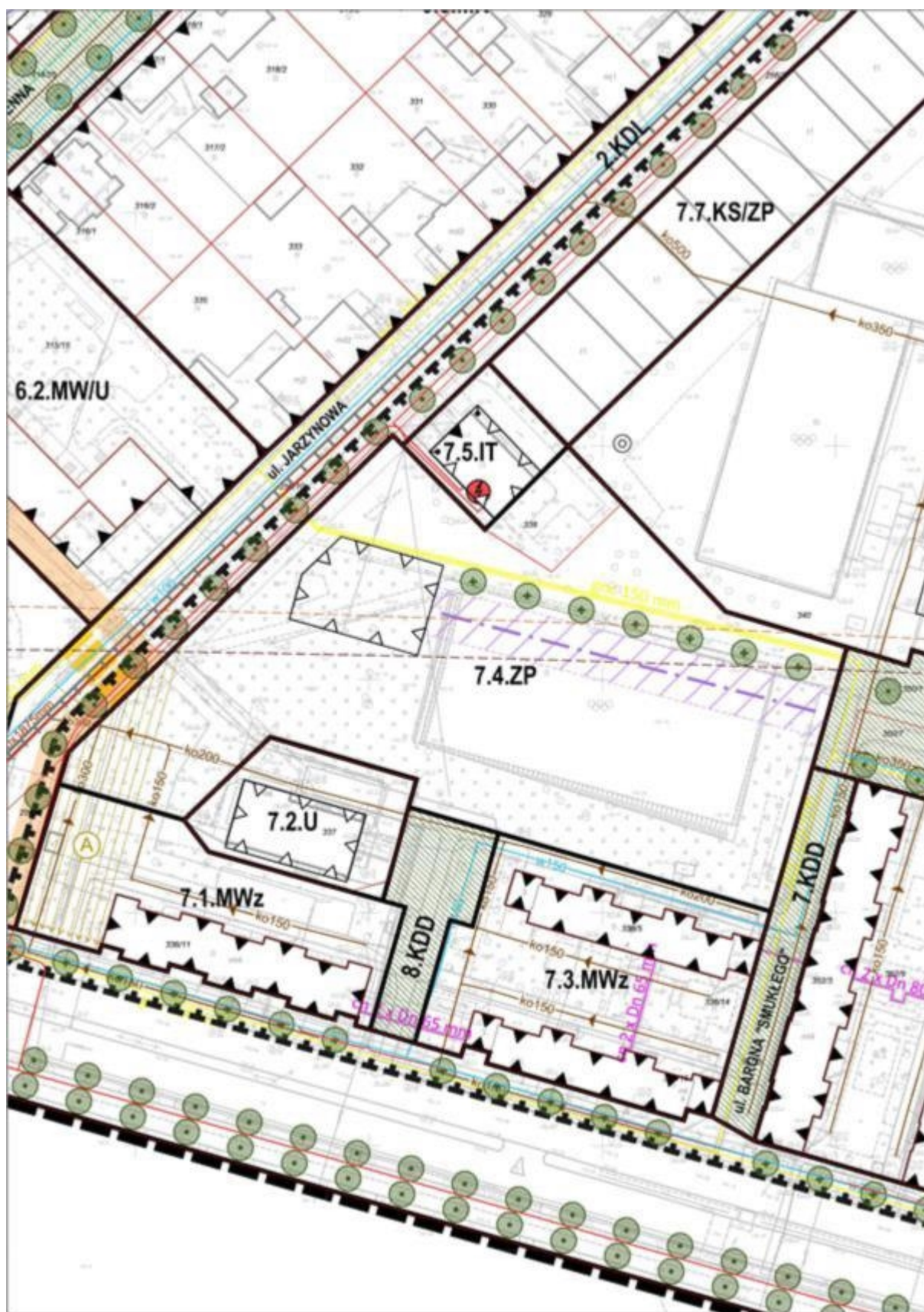
ARKUSZ 7



ARKUSZ 8



ARKUSZ 9



ARKUSZ 10



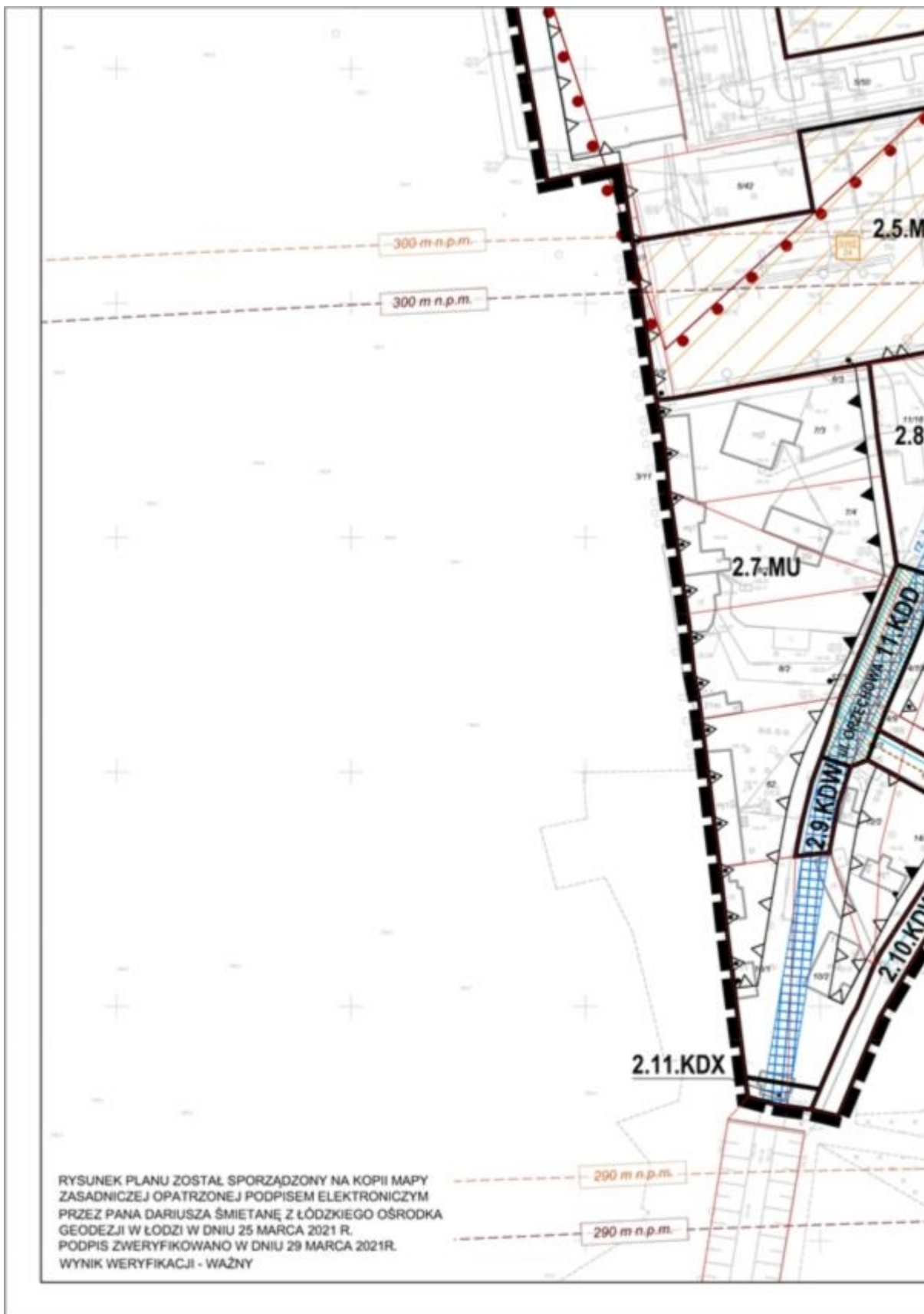
ARKUSZ 11



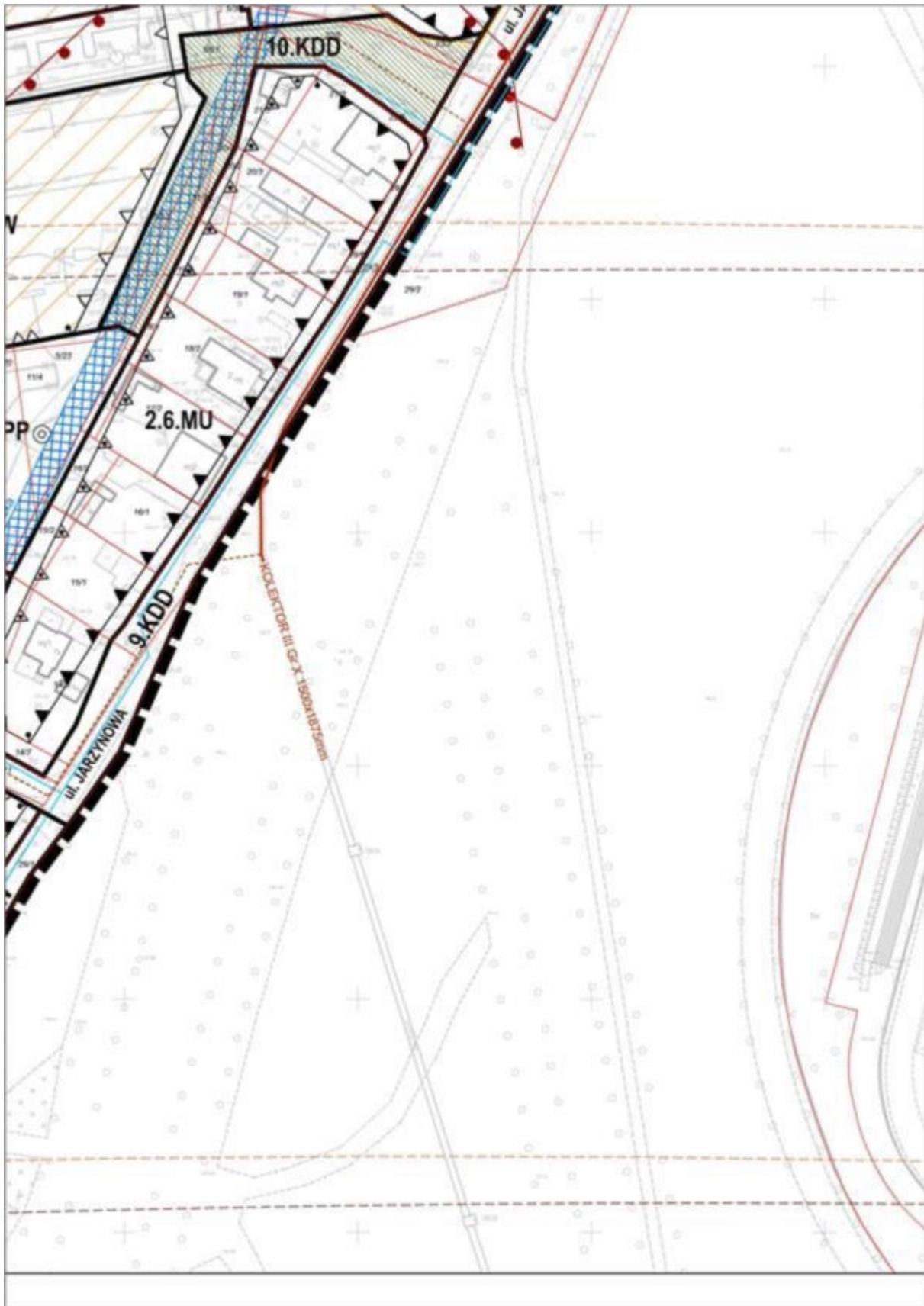
ARKUSZ 12

	ZABYTEK OBJĘTY OCHRONĄ W PLANIE WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW		TERENY KOMUNIKACJI KOŁOWEJ I ZIELENI URZĄDZONEJ PUBLICZNEJ
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ		TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA ZBIORCZA
	STREFY EKSPOZYCJI		TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE LOKALNE
	STREFA PRZEDPOLA PAWILONU		TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE DOJAZDOWE
	OŚ KOMPOZYCYJNA		TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
	ELEWACJA WYMAGAJĄCA SZCZEGÓLNEGO OPRACOWANIA ARCHITEKTONICZNEGO		CIĄGI PIESZE
	STREFY WYSOKOŚCI ZABUDOWY		ODCINKI ULIC O ZWIĘKSZONYM UDZIALE ZIELENI
	POWIERZCHNIA OGRANICZAJĄCA PRZESZKODY WOKÓŁ PORTU LOTNICZEGO ŁÓDŹ IM. WŁADYSŁAWA REYMONTA ZGODNIE Z DOKUMENTACJĄ REJESTRACYJNĄ LOTNISKA		STREFA WSPÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA
	NACHYLENIE POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCJ PRZESZKODY WOKÓŁ PORTU LOTNICZEGO ŁÓDŹ IM. WŁADYSŁAWA REYMONTA ZGODNIE Z DOKUMENTACJĄ REJESTRACYJNĄ LOTNISKA		STREFY WZMOŻONEGO RUCHU PIESZEGO
	POWIERZCHNIA OGRANICZAJĄCA PRZESZKODY WOKÓŁ PORTU LOTNICZEGO ŁÓDŹ IM. WŁADYSŁAWA REYMONTA ZGODNIE Z PLANEM GENERALNYM LOTNISKA		STREFA LOKALIZACJI HANDLU
	NACHYLENIE POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCJ PRZESZKODY WOKÓŁ PORTU LOTNICZEGO ŁÓDŹ IM. WŁADYSŁAWA REYMONTA ZGODNIE Z PLANEM GENERALNYM LOTNISKA		ISTNIEJĄCE SZPALERY DRZEW
	STREFY KONTROLOWANE OD GAZOCIĄGÓW		PROJEKTOWANE SZPALERY DRZEW
	STREFA OCHRONY SANITARNEJ CMEN TARZA 50 m		PROJEKTOWANE SKUPISKA DRZEW
	STREFA OCHRONY SANITARNEJ CMEN TARZA 150 m		KANAŁ RZEKI ŁÓDKI
OZNACZENIA INFORMACYJNE			
	ISTNIEJĄCE WODOCIĄGI		ISTNIEJĄCA SIEĆ CIEPŁOWNICZA
	ISTNIEJĄCY KOLEKTOR		ISTNIEJĄCE GAZOCIĄGI ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
	ISTNIEJĄCE KANAŁY OGÓLNOŚPAWNE		ISTNIEJĄCE GAZOCIĄGI NISKIEGO CIŚNIENIA
	ISTNIEJĄCE KANAŁY SANITARNE		PROJEKTOWANE GAZOCIĄGI NISKIEGO CIŚNIENIA
	PROJEKTOWANE KANAŁY SANITARNE		GRANICA OBSZARU STANOWIĄCEGO ZABYTEK OBJĘTY OCHRONĄ PRZEZ WPIS DO REJESTRU ZABYTKÓW NR A/56 Z DNIA 20 STYCZNIA 1971 R. - POZA PLANEM
	ISTNIEJĄCE KANAŁY DESZCZOWE		ORIENTACYJNA LOKALIZACJA UDOKUMENTOWANYCH UJĘĆ WÓD PODZIEMNYCH
	PROJEKTOWANE KANAŁY DESZCZOWE		DRZEWIA O SZCZEGÓLNYCH WALORACH PRZYRODNICZYCH
	ISTNIEJĄCY KANAŁ BURZOWY		WEJŚCIA DO OBSZARÓW PRZYLEGLCH - POZA PLANEM
	ISTNIEJĄCE KABELE ENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA		GRANICE DZIAŁEK
	TRAFOSTACJE		
RYŚ I WYPIS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁÓDZI WYRZĄDZONEGO UCHWAŁĄ NR LXIX/1753/18 RADY MIEJSKIEJ W ŁÓDZI Z DNIA 28 MARCA 2018 R. ZMIENIONĄ UCHWAŁAMI RADY MIEJSKIEJ W ŁÓDZI NR VII/215/19 Z DNIA 6 MARCA 2019 R. I NR LII/1605/21 Z DNIA 22 GRUDNIA 2021 R.			

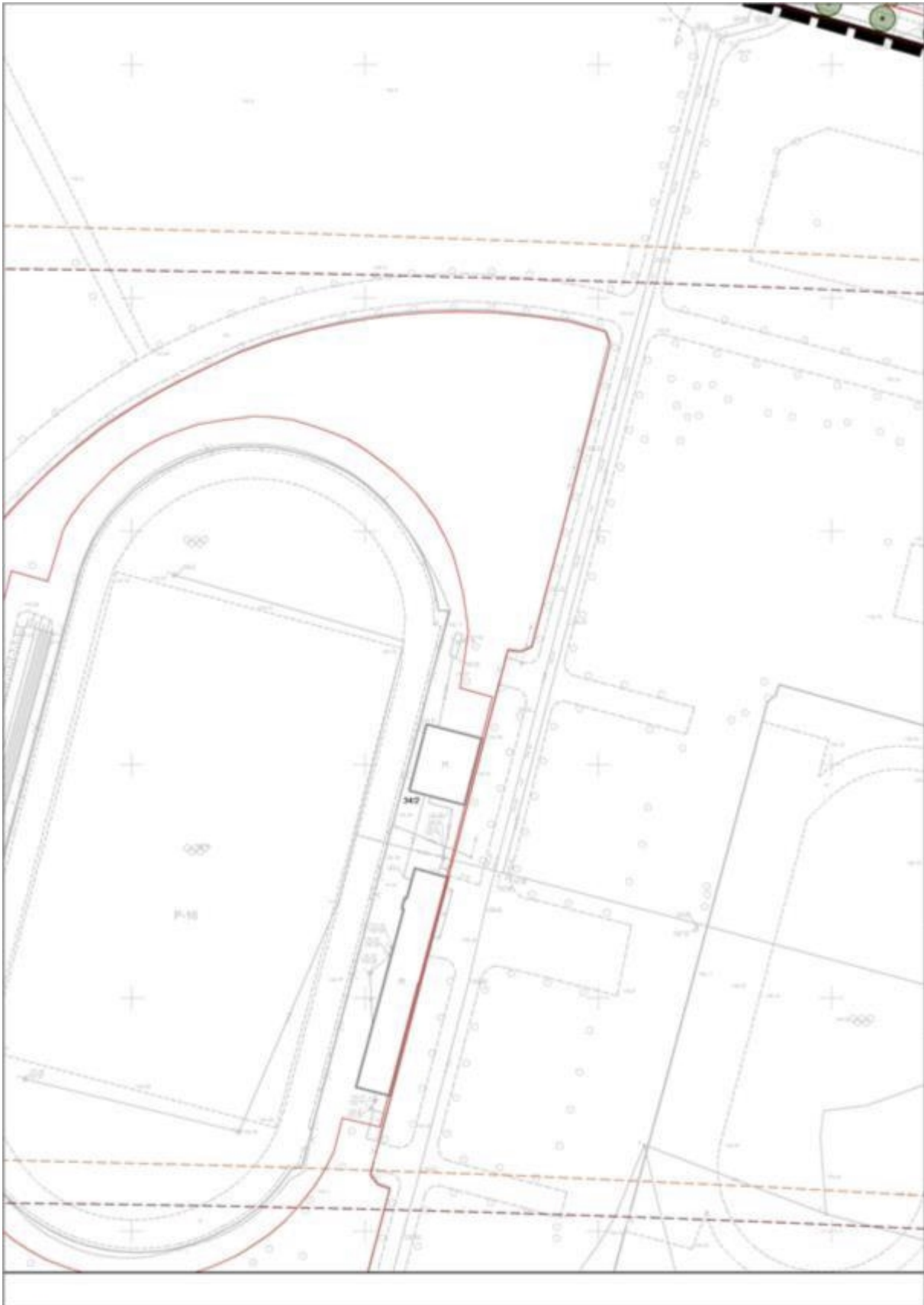
ARKUSZ 13



ARKUSZ 14



ARKUSZ 15



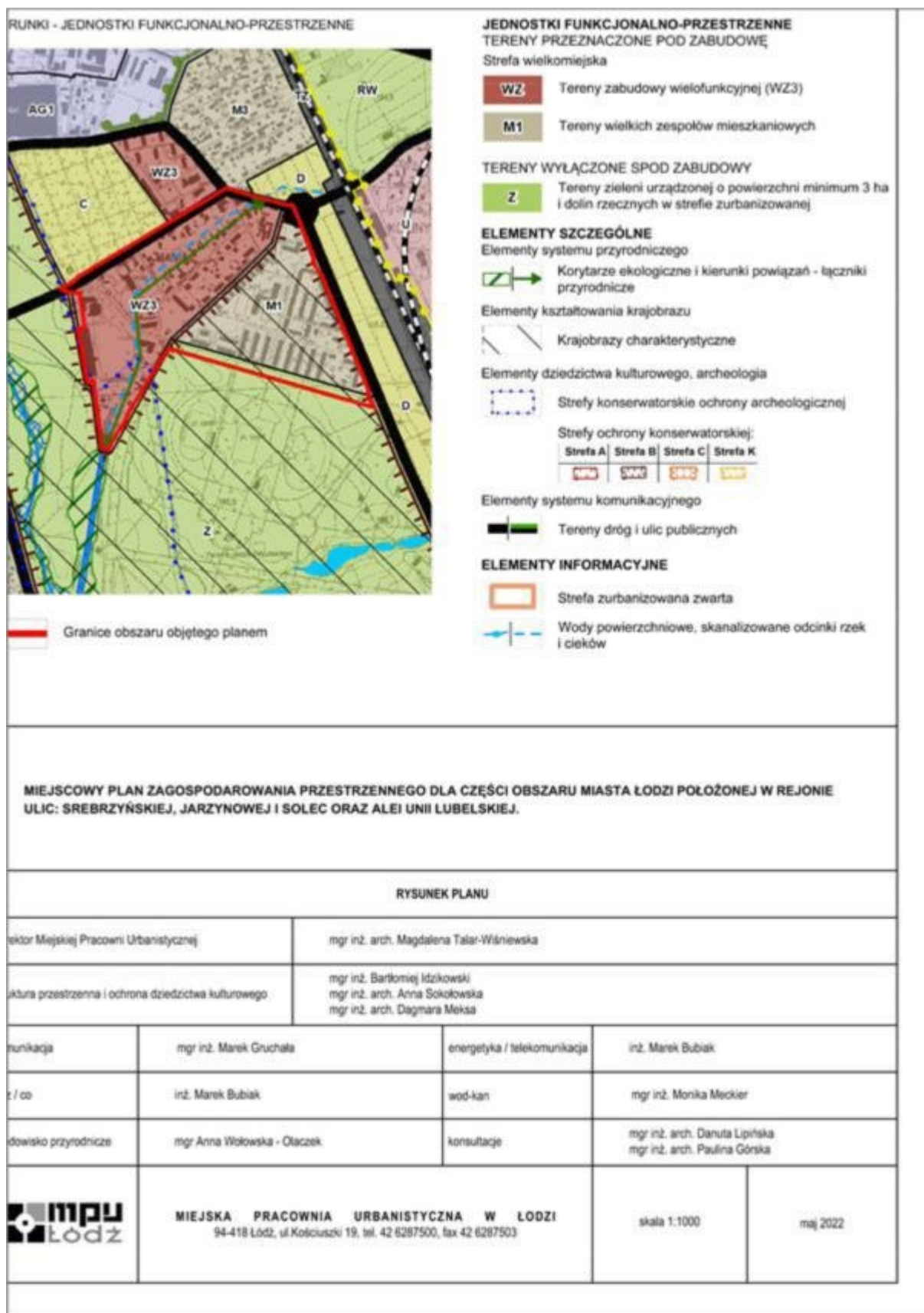
ARKUSZ 16



ARKUSZ 17



ARKUSZ 18



USTALENIA OBLIGACYJNE	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	LINE ZABUDOWY OBLIGACYJNE
	LINE ZABUDOWY RÓWNOLEGŁEJ
	LINE ZABUDOWY EKSPONOWANEJ
	LINE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
	LINE ZABUDOWY PODWÓJNE
	MIEJSCA ZMIANY LINII ZABUDOWY
	STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
	GRANICA OBSZARU STANOWĄCEGO ZABYTEK OBJĘTY OCHRONĄ PRZEZ WPIS DO REJESTRU ZABYTKÓW NR A/56
	GRANICA OBSZARU STANOWĄCEGO ZABYTEK OBJĘTY OCHRONĄ PRZEZ WPIS DO REJESTRU ZABYTKÓW NR A/387
	ZABYTEK OBJĘTY OCHRONĄ PRZEZ WPIS DO REJESTRU ZABYTKÓW NR A/387
	ZABYTEK OBJĘTY OCHRONĄ W PLANIE WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	STREFY EKSPOZYCJI
	STREFA PRZEDPOLA PAWŁONU
	OŚ KOMPOZYCYJNA
	ELEWACJA WYMAGAJĄCA SZCZEGÓLNEGO OPACZOWANIA ARCHITEKTONICZNEGO
	STREFY WYSOKOŚCI ZABUDOWY
	POWIERZCHNIA OGRANICZAJĄCA PRZESKODY WOKÓŁ PORTU LOTNICZEGO ŁÓDŹ IM. WŁADYSŁAWA REYMONTA ZGODNIE Z DOKUMENTACJĄ REJESTRACYJNĄ LOTNISKA
	NACHYLENIE POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCEJ PRZESKODY WOKÓŁ PORTU LOTNICZEGO ŁÓDŹ IM. WŁADYSŁAWA REYMONTA ZGODNIE Z DOKUMENTACJĄ REJESTRACYJNĄ LOTNISKA
	POWIERZCHNIA OGRANICZAJĄCA PRZESKODY WOKÓŁ PORTU LOTNICZEGO ŁÓDŹ IM. WŁADYSŁAWA REYMONTA ZGODNIE Z PLANEM GENERALNYM LOTNISKA
	NACHYLENIE POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCEJ PRZESKODY WOKÓŁ PORTU LOTNICZEGO ŁÓDŹ IM. WŁADYSŁAWA REYMONTA ZGODNIE Z PLANEM GENERALNYM LOTNISKA
	STREFY KONTROLOWANE OD GAZOCIĄGÓW
	STREFA OCHRONY SANITARNEJ CMENTARZA 50 m
	STREFA OCHRONY SANITARNEJ CMENTARZA 150 m
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	ISTNIEJĄCE WODOCIĄGI
	ISTNIEJĄCE KOLEKTOR
	ISTNIEJĄCE KANAŁY OGÓLNOŚLAWNE
	ISTNIEJĄCE KANAŁY SANITARNE
	PROJEKTOWANE KANAŁY SANITARNE
	ISTNIEJĄCE KANAŁY DESZCZOWE
	PROJEKTOWANE KANAŁY DESZCZOWE
	ISTNIEJĄCY KANAŁ BURZOWY
	ISTNIEJĄCE KABELE ENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
	TRAFOSTACJE
	ISTNIEJĄCA SIĘĆ CIEPŁOWNICZA
	ISTNIEJĄCE GAZOCIĄGI ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
	ISTNIEJĄCE GAZOCIĄGI NISKIEGO CIŚNIENIA
	PROJEKTOWANE GAZOCIĄGI NISKIEGO CIŚNIENIA
	GRANICA OBSZARU STANOWĄCEGO ZABYTEK OBJĘTY OCHRONĄ PRZEZ WPIS DO REJESTRU ZABYTKÓW NR A/56 Z DNIA 20 STYCZNIA 1971 R. - POZA PLANEM
	ORIENTACYJNA LOKALIZACJA UDOKUMENTOWANYCH ŹRÓDŁ WÓD PODZIEMNYCH
	DRZEWA O SZCZEGÓLNYCH WŁAŚCIWOŚCIACH PRZYRODNICZYCH
	WEJŚCIA DO OBSZARÓW PRZYLEGŁYCH - POZA PLANEM
	GRANICE DZIAŁEK

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXII/1882/22

Rady Miejskiej w Łodzi

z dnia 6 lipca 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Srebrzyńskiej, Jarzynowej i Solec oraz alei Unii Lubelskiej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Srebrzyńskiej, Jarzynowej i Solec oraz alei Unii Lubelskiej został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14 kwietnia 2022 r. do 6 maja 2022 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 20 maja 2022 r. wpłynęło 80 uwag. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 1378/2022 z dnia 22 czerwca 2022 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu zgodnie z przywołanymi w wyjaśnieniach aktami prawnymi w ich brzmieniu na dzień podpisania zarządzenia.

W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Łodzi, Rada Miejska w Łodzi postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia:

Uwagi nr 1, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 17, 19, 22, 23, 28, 29, 30, 46, 77

- wpłynęły: 24 kwietnia 2022 r. (uwaga nr 1), 25 kwietnia (uwaga nr 3), 29 kwietnia (uwaga nr 6), 2 maja (uwaga nr 7), 4 maja (uwaga nr 8), 6 maja (uwaga nr 9), 8 maja (uwaga nr 10), 15 maja (uwagi nr 13, 14), 16 maja (uwaga nr 12), 18 maja (uwagi nr 17, 19), 19 maja (uwagi nr 22, 23, 28, 29, 30), 20 maja (uwaga nr 46), 24 maja (uwaga nr 77 – data stempla pocztowego 19.05.2022 r.)

- dotyczy terenów 9.2.MU, 10.4.UO, 7.6.UO, 7.10/MW/U, terenów MWz, terenów 7.7.KS/ZP i 7.9.KS/ZP, ulicy Srebrzyńskiej.

Treść uwagi:

„1. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka planu 9. MU - teren po gazowni ul. Srebrzyńska 77

Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko dopuszczeniu nowej zabudowy (o funkcji nie tylko mieszkaniowej i usługowej, ale nawet drobnej wytwórczości produkcyjnej) między blokami mieszkalnymi na terenie po zbiorniku gazu. Kwestionuję także wydzielenie z powyższego terenu nowych działek budowlanych o pow. min. 750 m².

Wnoszę o ustalenie dla terenu nakazu zachowania istniejących obiektów zabytkowych i zakazu zabudowy nowymi obiektami. Proponuję przeznaczenie terenu na zieleń urządzoną dostępną dla mieszkańców.

2. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka planu 10.4 UO - teren przedszkola

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję wprowadzenie na teren przedszkola funkcji usług ogólnych, w tym: usługi gastronomii, handlu, biur i rzemiosła oraz zamieszkania zbiorowego - hotelu. Protestuję przeciwko powiększeniu dwukrotne powierzchni zabudowy na terenie przedszkola z możliwością wznoszenia obiektów do 16 m wysokości.

Wnoszę o zachowanie dla terenu funkcji usług nauki i oświaty – przedszkole z możliwością jego niewielkiej rozbudowy do 20% kubatury.

3. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka 7.6 UO - teren szkoły podstawowej i liceum

Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko wprowadzeniu w planie na teren szkoły podstawowej i liceum funkcji usług ogólnych, w tym: usługi gastronomii, handlu, biur i rzemiosła oraz zamieszkania zbiorowego - hotelu z możliwością

wznoszenia nowych obiektów o wysokości do 16 m. Kwestionuję trzykrotne powiększenie powierzchni zabudowy dla nowych obiektów na terenie szkół.

Wnioskuje o zachowanie dla terenu funkcji usług nauki i oświaty – szkoła podstawowa i liceum z terenami sportowymi w dyspozycji szkół. Dopuszczenie możliwości rozbudowy do 20% istniejącej kubatury obiektami szkolnymi – duża sala gimnastyczna, pływalnia, strzelnica itp.

4. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka 7.10 MW/U - teren okręgowej komisji edukacyjnej, dawna szkoła gastronomiczna

Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko wprowadzeniu na teren szkolny, i to w ilości kilkakrotnie przekraczającej obecną zabudowę, obiektów o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej, a nawet drobnej wytwórczości produkcyjnej.

Postuluję zachowanie funkcji usług oświaty (okręgowa komisja edukacyjna) z możliwością wprowadzenia obiektów infrastruktury w postaci parkingów lub garaży wielopoziomowych w południowej części działki.

5. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostki planu oznaczone symbolami MWz – teren istniejących budynków mieszkalnych.

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję możliwość wprowadzania nowej zabudowy (w planie o wys. do 17 m), nowych funkcji (w planie propozycja usług) i wydzielania nowych działek budowlanych (w planie o pow. min. 900 m²) z terenów osiedla z istniejącymi obiektami mieszkalnymi.

Dla zabytkowego terenu osiedla - jednostki planu MWz, wnioskuję o wprowadzenie jednoznacznego nakazu zachowania istniejących obiektów i funkcji (mieszkaniowa wielorodzinna z infrastrukturą techniczną) bez możliwości budowy nowych obiektów i rozbudowy oraz nadbudowy istniejących budynków.

6. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka 7.7 i 7.9 KS/ZP - teren garaży.

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję zapisy planu uniemożliwiające docelową możliwość przekształcenia terenu garaży w parkingi lub garaże wielopoziomowe.

7. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

§ 8. 2 - podział funkcjonalny układu komunikacyjnego

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję zapis dla ulic: ul. Borowej, ul. Mania, ul. Jęczmiennej, ul. Praussa, ul. Perla, ul. Barona, ul. Jarzynowej, o przeznaczeniu ich na cele zaspokojenia potrzeb mieszkańców w zakresie zieleni i wypoczynku. Ww. ulice służą zabezpieczeniu obsługi komunikacyjnej mieszkańców osiedla - dojazd i parkowanie, a do wypoczynku w zieleni mamy park i przestrzeń zieloną między blokami a nie ulice osiedlowe.

8. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

§ 8. 2 - podział funkcjonalny układu komunikacyjnego

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję zapis, że ul. Srebrzyńska jest tej samej rangi/klasy, co ul. Jarzynowa – KDL. Wniosek o podniesienie ul. Srebrzyńskiej do klasy „zbiorcza - KDZ”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad 1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalone 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., określa kierunek zmian w przeznaczeniu działek, których dotyczy uwaga na tereny zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Z uwagi na bliskie sąsiedztwo dużych obszarów zieleni, m.in. publiczny Park im. Józefa Piłsudskiego, w projekcie planu wyznaczono tereny zieleni urządzonej na działkach będących we własności Miasta, zgodnie z istniejącym użytkowaniem lub funkcją, do której mogą być adaptowane. Na pozostałych terenach umożliwiono uzupełnienie istniejącej struktury zabudowy.

Teren 9.2.MU znajduje się w granicach obszarów stanowiących zabytek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków: nr A/56 – osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstantynowskim oraz nr A387 – budynek mieszkalny oraz budynek regulatora gazu dawnej Gazowni Łódzkiej wraz z nieruchomościami gruntowymi, objęty jest ścisłą ochroną konserwatorską. Wprowadzenie zabudowy, zgodnie z projektem planu zostało zaakceptowane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie opiniowania i uzgodnień projektu planu.

Ustalenie minimalnej powierzchni dla nowej działki budowlanej w wysokości 750 m² ma na celu umożliwić wyodrębnienie z nieruchomości nowej zabudowy proponowanej w tym terenie.

Ad 2 i 3. Wysokość 16 m odpowiada rzeczywistej wysokości budynków wielorodzinnych tworzących zabytkowe osiedle im. Montwiłła-Mireckiego. Dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy do wysokości 16 m w terenach 10.4.UO i 7.6.UO ma na celu zagwarantowanie możliwości rozwoju istniejących obiektów oświaty w związku z powiększającym się osiedlem i zwiększającą się liczbą mieszkańców na obszarze objętym projektem planu oraz w najbliższym sąsiedztwie. Ustalone linie zabudowy kształtują obudowę ulic i podkreślają układ osiedla.

Dopuszczenie realizacji innych funkcji usługowych jako uzupełniających, ma na celu dopasowanie zabudowy do potrzeb mieszkańców oraz dopełnienie funkcji oświatowych, np. umożliwiając utworzenie sklepiku szkolnego. Ustalony w projekcie szeroki zakres przeznaczeń terenu ma na celu zwiększenie elastyczności możliwości zagospodarowania terenu oraz dostosowania funkcji budynku do potrzeb bez konieczności zmiany planu miejscowego.

Ad 4. W zgodzie ze Studium na obszarach zurbanizowanych dopuszcza się możliwość realizacji nowej zabudowy w celu uzupełnienia istniejącej struktury.

Ustalony w projekcie szeroki zakres przeznaczeń terenu ma na celu zwiększenie elastyczności możliwości zagospodarowania terenu oraz dostosowania funkcji budynku do potrzeb bez konieczności zmiany planu miejscowego. Możliwość realizowania usług oświaty została zapewniona w sposób wystarczający na potrzeby osiedla, to jest na nieruchomościach funkcjonujących obecnie obiektów szkolnych i przedszkolnych. Funkcję oświaty można także realizować w ramach przeznaczenia terenu ustalonego w projekcie planu dla terenu 7.10.MW/U. Ponadto w tym terenie jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się również garaże nadziemne i podziemne.

Ad 5. Tereny MWz znajdują się w granicach obszaru stanowiącego zabytek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków nr A/56 – osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstantynowskim. Osiedle objęte jest ścisłą ochroną, a parametry zabudowy w projekcie planu uniemożliwiają ingerencję w istniejącą zabudowę. Linie zabudowy zostały wyznaczone dokładnie po ścianach budynków, co powoduje, że nie może powstać nowa zabudowa, jak również istniejące budynki nie mogą zostać rozbudowane. Ponadto, ustalona w projekcie planu maksymalna wysokość zabudowy – 17 m oraz ograniczenie maksymalnej intensywności zabudowy – 1,7, uniemożliwiają nadbudowę. Wysokość istniejących budynków w tych terenach sięga prawie 17 m.

Dopuszczona minimalna powierzchnia działek dla przedmiotowych terenów została dopasowana do wielkości istniejących działek, z których najmniejsze mają 900 m² powierzchni.

W projekcie planu dla terenów MWz dopuszczono przeznaczenie uzupełniające w postaci terenów zabudowy usługowej w celu umożliwienia prowadzenia działalności usługowej w istniejącej zabudowie, takiej jak np. sklepy spożywcze lub kancelarie adwokackie.

Ad 6. Dla terenów 7.7.KS/ZP i 7.9.KS/ZP projekt planu ustala m.in. przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji kołowej – powierzchniowe parkingi wielostanowiskowe. Uniemożliwienie przekształcenia garaży w parkingi jest możliwe wobec czego uwaga w tym zakresie jest bezzasadna.

Odnosząc się do uniemożliwienia przekształcenia istniejących garaży w garaże wielopoziomowe należy zauważyć, że budowa budynków w tym terenie wiązałaby się ze zniszczeniem istniejących drzew zlokalizowanych przy ul. Jarzynowej oraz na granicy z terenami 7.6.UO oraz 7.10.MW/U.

Ad 7. Dla wymienionych w uwadze ulic w § 8 pkt 2 lit. b ustalono, że są to ulice wskazane do prowadzenia, zabezpieczenia i obsługi ruchu drogowego, stanowiące elementy systemu przestrzeni publicznych służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkańców w zakresie zieleni i ma na celu określenie ich charakteru jako ulic osiedlowych o uspokojonym ruchu. Mają służyć dojazdowi do nieruchomości, podobnie jak pozostałe ulice, jednak mają podwyższone wymagania co do zagospodarowania zielenią.

Ad 8. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”.

Ustalenie ul. Srebrzyńskiej jako ulicy klasy lokalnej jest zgodne z dokumentem kierunkowym określającym kierunki polityki przestrzennej Miasta, tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. W kierunkach dotyczących systemu transportowego ul. Srebrzyńska na tym fragmencie została zakwalifikowana do dróg o klasie niższej niż zbiorcza.

Uwaga nr 2

- wpłynęła 24 kwietnia 2022 r.,

- dotyczy terenów 9.2.MU, 10.4.UO, 7.6.UO, 7.10/MW/U, terenów MWz, terenów 7.7.KS/ZP i 7.9.KS/ZP.

Treść uwagi:

„1. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka planu 9. MU - teren po gazowni ul. Srebrzyńska 77

Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko dopuszczeniu nowej zabudowy (o funkcji nie tylko mieszkaniowej i usługowej, ale nawet drobnej wytwórczości produkcyjnej) między blokami mieszkalnymi na terenie po zbiorniku gazu. Kwestionuję także wydzielenie z powyższego terenu nowych działek budowlanych o powierzchni min. 750 m².

Wnoszę o ustalenie dla terenu nakazu zachowania istniejących obiektów zabytkowych i zakazu zabudowy nowymi obiektami. Proponuję przeznaczenie terenu na zieleń urządzonej dostępną dla mieszkańców.

2. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka planu 10.4 UO - teren przedszkola

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję wprowadzenie na teren przedszkola funkcji usług ogólnych, w tym: usługi gastronomii, handlu, biur i rzemiosła oraz zamieszkania zbiorowego - hotelu. Protestuję przeciwko powiększeniu dwukrotnie powierzchni zabudowy na terenie przedszkola z możliwością wznoszenia obiektów do 16 m wysokości.

Wnoszę o zachowanie dla terenu funkcji usług nauki i oświaty – przedszkole z możliwością jego niewielkiej rozbudowy do 20% kubatury.

3. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka 7.6 UO - teren szkoły podstawowej i liceum

Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko wprowadzeniu w planie na teren szkoły podstawowej i liceum funkcji usług ogólnych, w tym: usługi gastronomii, handlu, biur i rzemiosła oraz zamieszkania zbiorowego - hotelu z możliwością wznoszenia nowych obiektów o wysokości do 16 m. Kwestionuję trzykrotne powiększenie powierzchni zabudowy dla nowych obiektów na terenie szkół.

Wnioskuję o zachowanie dla terenu funkcji usług nauki i oświaty – szkoła podstawowa i liceum z terenami sportowymi w dyspozycji szkół, opuszczenie możliwości rozbudowy do 20% istniejącej kubatury obiektami szkolnymi – duża sala gimnastyczna, pływalnia, strzelnica itp.

4. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka 7.10 MW/U - teren Okręgowej Komisji Edukacyjnej, dawna szkoła gastronomiczna

Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko wprowadzeniu na teren szkolny, i to w ilości kilkakrotnie przekraczającej obecną zabudowę, obiektów o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej, a nawet drobnej wytwórczości produkcyjnej.

Postuluję zachowanie funkcji usług oświaty (okręgowa komisja edukacyjna) z możliwością wprowadzenia obiektów infrastruktury w postaci parkingów lub garaży wielopoziomowych w południowej części działki.

5. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostki planu oznaczone symbolami MWz – teren istniejących budynków mieszkalnych.

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję możliwość wprowadzania nowej zabudowy (w planie o wys. do 17 m), nowych funkcji (w planie propozycja usług) i wydzielania nowych działek budowlanych (w planie o pow. min. 900 m²) z terenów osiedla z istniejącymi obiektami mieszkalnymi.

Dla zabytkowego terenu osiedla - jednostki planu MWz, wnioskuję o wprowadzenie jednoznacznego nakazu zachowania istniejących obiektów i funkcji (mieszkaniowa wielorodzinna z infrastrukturą techniczną) bez możliwości budowy nowych obiektów i rozbudowy oraz nadbudowy istniejących budynków.

6. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka 7.7 i 7.9 KS/ZP - teren garaży.

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję zapisy planu uniemożliwiające docelową możliwość przekształcenia terenu garaży w parkingi lub garaże wielopoziomowe."

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad 1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalone 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., określa kierunek zmian w przeznaczeniu działek, których dotyczy uwaga na tereny zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Z uwagi na bliskie sąsiedztwo dużych obszarów zieleni, m.in. publiczny Park im. Józefa Piłsudskiego, w projekcie planu wyznaczono tereny zieleni urządzonej na działkach będących we własności Miasta, zgodnie z istniejącym użytkowaniem lub funkcją, do której mogą być adaptowane. Na pozostałych terenach umożliwiono uzupełnienie istniejącej struktury zabudowy.

Teren 9.2.MU znajduje się w granicach obszarów stanowiących zabytek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków: nr A/56 – osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstantynowskim oraz nr A387 – budynek mieszkalny oraz budynek regulatora gazu dawnej Gazowni Łódzkiej wraz z nieruchomościami gruntowymi, objęty jest ścisłą ochroną konserwatorską. Wprowadzenie zabudowy, zgodnie z projektem planu zostało

zaakceptowane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie opiniowania i uzgodnień projektu planu.

Ustalenie minimalnej powierzchni dla nowej działki budowlanej w wysokości 750 m² ma na celu umożliwić wyodrębnienie z nieruchomości nowej zabudowy proponowanej w tym terenie.

Ad 2 i 3. Wysokość 16 m odpowiada rzeczywistej wysokości budynków wielorodzinnych tworzących zabytkowe osiedle im. Montwiłła-Mireckiego. Dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy do wysokości 16 m w terenach 10.4.UO i 7.6.UO ma na celu zagwarantowanie możliwości rozwoju istniejących obiektów oświaty w związku z powiększającym się osiedlem i zwiększającą się liczbą mieszkańców na obszarze objętym projektem planu oraz w najbliższym sąsiedztwie. Ustalone linie zabudowy kształtują obudowę ulic i podkreślają układ osiedla.

Dopuszczenie realizacji innych funkcji usługowych jako uzupełniających, ma na celu dopasowanie zabudowy do potrzeb mieszkańców oraz dopełnienie funkcji oświatowych, np. umożliwiając utworzenie sklepiku szkolnego. Ustalony w projekcie szeroki zakres przeznaczeń terenu ma na celu zwiększenie elastyczności możliwości zagospodarowania terenu oraz dostosowania funkcji budynku do potrzeb bez konieczności zmiany planu miejscowego.

Ad 4. W zgodzie ze Studium na obszarach zurbanizowanych dopuszcza się możliwość realizacji nowej zabudowy w celu uzupełnienia istniejącej struktury.

Ustalony w projekcie szeroki zakres przeznaczeń terenu ma na celu zwiększenie elastyczności możliwości zagospodarowania terenu oraz dostosowania funkcji budynku do potrzeb bez konieczności zmiany planu miejscowego. Możliwość realizowania usług oświaty została zapewniona w sposób wystarczający na potrzeby osiedla, to jest na nieruchomościach funkcjonujących obecnie obiektów szkolnych i przedszkolnych. Funkcję oświaty można także realizować w ramach przeznaczenia terenu ustalonego w projekcie planu dla terenu 7.10.MW/U. Ponadto w tym terenie jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się również garaże nadziemne i podziemne.

Ad 5. Tereny MWz znajdują się w granicach obszaru stanowiącego zabytek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków nr A/56 – osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstantynowskim. Osiedle objęte jest ścisłą ochroną, a parametry zabudowy w projekcie planu uniemożliwiają ingerencję w istniejącą zabudowę. Linie zabudowy zostały wyznaczone dokładnie po ścianach budynków, co powoduje, że nie może powstać nowa zabudowa, jak również istniejące budynki nie mogą zostać rozbudowane. Ponadto, ustalona w projekcie planu maksymalna wysokość zabudowy – 17 m, oraz ograniczenie maksymalnej intensywności zabudowy – 1,7, uniemożliwiają nadbudowę. Wysokość istniejących budynków w tych terenach sięga prawie 17 m.

Dopuszczona minimalna powierzchnia działek dla przedmiotowych terenów została dopasowana do wielkości istniejących działek, z których najmniejsze mają 900 m² powierzchni.

W projekcie planu dla terenów MWz dopuszczono przeznaczenie uzupełniające w postaci terenów zabudowy usługowej w celu umożliwienia prowadzenia działalności usługowej w istniejącej zabudowie, takiej jak np. sklepy spożywcze lub kancelarie adwokackie.

Ad 6. Dla terenów 7.7.KS/ZP i 7.9.KS/ZP projekt planu ustala m.in. przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji kołowej – powierzchniowe parkingi wielostanowiskowe. Uniemożliwienie przekształcenia garaży w parkingi jest możliwe wobec czego uwaga w tym zakresie jest bezzasadna.

Odnosząc się do uniemożliwienia przekształcenia istniejących garaży w garaże wielopoziomowe należy zauważyć, że budowa budynków w tym terenie wiązałaby się ze zniszczeniem istniejących drzew zlokalizowanych przy ul. Jarzynowej oraz na granicy z terenami 7.6.UO oraz 7.10.MW/U.

Uwaga nr 4

- wpłynęła 27 kwietnia 2022 r.,

- dotyczy terenów 9.MU, 10.4.UO, 7.6.UO, 7.10/MW/U, terenów MWz, terenów 7.7.KS/ZP i 7.9.KS/ZP, ul. Srebrzyńskiej.

Treść uwagi:

„1. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

*Jednostka planu 9. MU - teren po gazowni ul. Srebrzyńska 77**Przedmiot uwagi:*

Protestuję przeciwko dopuszczeniu nowej zabudowy (o funkcji nie tylko mieszkaniowej i usługowej, ale nawet drobnej wytwórczości produkcyjnej) między blokami mieszkalnymi na terenie po zbiorniku gazu. Kwestionuję także wydzielenie z powyższego terenu nowych działek budowlanych o pow. min. 750 m².

Wnioskuję o ustalenie dla terenu nakazu zachowania istniejących obiektów zabytkowych i zakazu zabudowy nowymi obiektami. Proponuję przeznaczenie terenu na zieleń urządzoną dostępną dla mieszkańców.

*2. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:**Jednostka planu 10.4 UO - teren przedszkola**Przedmiot uwagi:*

Kwestionuję wprowadzenie na teren przedszkola funkcji usług ogólnych, w tym: usługi gastronomii, handlu, biur i rzemiosła oraz zamieszkania zbiorowego - hotelu. Protestuję przeciwko powiększeniu dwukrotne powierzchni zabudowy na terenie przedszkola z możliwością wznoszenia obiektów do 16 m wysokości.

Wnioskuję o zachowanie dla terenu funkcji usług nauki i oświaty – przedszkole z możliwością jego niewielkiej rozbudowy do 20% kubatury.

*3. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:**Jednostka 7.6 UO - teren szkoły podstawowej i liceum**Przedmiot uwagi:*

Protestuję przeciwko wprowadzeniu w planie na teren szkoły podstawowej i liceum funkcji usług ogólnych, w tym: usługi gastronomii, handlu, biur i rzemiosła oraz zamieszkania zbiorowego - hotelu z możliwością wznoszenia nowych obiektów o wysokości do 16 m. Kwestionuję trzykrotne powiększenie powierzchni zabudowy dla nowych obiektów na terenie szkół.

Wnioskuję o zachowanie dla terenu funkcji usług nauki i oświaty – szkoła podstawowa i liceum z terenami sportowymi w dyspozycji szkół. Dopuszczenie możliwości rozbudowy do 20% istniejącej kubatury obiektami szkolnymi – duża sala gimnastyczna, pływalnia, strzelnica itp.

*4. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:**Jednostka 7.10 MW/U - teren okręgowej komisji edukacyjnej, dawna szkoła gastronomiczna**Przedmiot uwagi:*

Protestuję przeciwko wprowadzeniu na teren szkolny, i to w ilości kilkakrotnie przekraczającej obecną zabudowę, obiektów o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej, a nawet drobnej wytwórczości produkcyjnej.

Postuluję zachowanie funkcji usług oświaty (okręgowa komisja edukacyjna) z zachowaniem terenu ogrodu wokół niego. Można tam wprowadzić ławki czy altankę dla uczestników szkoleń.

*5. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:**Jednostki planu oznaczone symbolami MWz – teren istniejących budynków mieszkalnych.**Przedmiot uwagi:*

Kwestionuję możliwość wprowadzania nowej zabudowy (w planie o wys. do 17 m), nowych funkcji (w planie propozycja usług) i wydzielania nowych działek budowlanych (w planie o pow. min. 900 m²) z terenów osiedla z istniejącymi obiektami mieszkalnymi.

Dla zabytkowego terenu osiedla - jednostki planu MWz, wnioskuję o wprowadzenie jednoznacznego nakazu zachowania istniejących obiektów i funkcji (mieszkaniowa wielorodzinna z infrastrukturą techniczną) bez możliwości budowy nowych obiektów i rozbudowy oraz nadbudowy istniejących budynków.

*6. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:**Jednostka 7.7 i 7.9 KS/ZP - teren garaży.*

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję zapisy planu uniemożliwiające docelową możliwość przekształcenia terenu garaży w parkingi lub garaże wielopoziomowe.

*7. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:**§ 8. 2 - podział funkcjonalny układu komunikacyjnego**Przedmiot uwagi:*

Kwestionuję zapis dla ulic: ul. Borowej, ul. Mania, ul. Jęczmiennej, ul. Praussa, ul. Perla, ul. Barona, ul. Jarzynowej, o przeznaczeniu ich na cele zaspokojenia potrzeb mieszkańców w zakresie zieleni i wypoczynku. Ww. ulice służą zabezpieczeniu obsługi komunikacyjnej mieszkańców osiedla - dojazd i parkowanie, a do wypoczynku w zieleni mamy park i przestrzeń zieloną między blokami a nie ulice osiedlowe.

*8. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:**§ 8. 2 - podział funkcjonalny układu komunikacyjnego**Przedmiot uwagi:*

Kwestionuję zapis, że ul. Srebrzyńska jest tej samej rangi/klasy, co ul. Jarzynowa – KDL. Wniosek o podniesienie ul. Srebrzyńskiej do klasy „zbiorcza - KDZ”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad 1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalone 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., określa kierunek zmian w przeznaczeniu działek, których dotyczy uwaga na tereny zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Z uwagi na bliskie sąsiedztwo dużych obszarów zieleni, m.in. publiczny Park im. Józefa Piłsudskiego, w projekcie planu wyznaczono tereny zieleni urządzonej na działkach będących we własności Miasta, zgodnie z istniejącym użytkowaniem lub funkcją, do której mogą być adaptowane. Na pozostałych terenach umożliwiono uzupełnienie istniejącej struktury zabudowy.

Teren 9.2.MU znajduje się w granicach obszarów stanowiących zabytek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków: nr A/56 – osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstantynowskim oraz nr A387 – budynek mieszkalny oraz budynek regulatora gazu dawnej Gazowni Łódzkiej wraz z nieruchomościami gruntowymi, objęty jest ścisłą ochroną konserwatorską. Wprowadzenie zabudowy, zgodnie z projektem planu zostało zaakceptowane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie opiniowania i uzgodnień projektu planu.

Ustalenie minimalnej powierzchni dla nowej działki budowlanej w wysokości 750 m² ma na celu umożliwić wyodrębnienie z nieruchomości nowej zabudowy proponowanej w tym terenie.

Ad 2 i 3. Wysokość 16 m odpowiada rzeczywistej wysokości budynków wielorodzinnych tworzących zabytkowe osiedle im. Montwiłła-Mireckiego. Dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy do wysokości 16 m w terenach 10.4.UO i 7.6.UO ma na celu zagwarantowanie możliwości rozwoju istniejących obiektów oświaty w związku z powiększającym się osiedlem i zwiększającą się liczbą mieszkańców na obszarze objętym projektem planu oraz w najbliższym sąsiedztwie. Ustalone linie zabudowy kształtują obudowę ulic i podkreślają układ osiedla.

Dopuszczenie realizacji innych funkcji usługowych jako uzupełniających, ma na celu dopasowanie zabudowy do potrzeb mieszkańców oraz dopełnienie funkcji oświatowych, np. umożliwiając utworzenie sklepu szkolnego. Ustalony w projekcie szeroki zakres przeznaczeń terenu ma na celu zwiększenie elastyczności możliwości zagospodarowania terenu oraz dostosowania funkcji budynku do potrzeb bez konieczności zmiany planu miejscowego.

Ad 4. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalone 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., określa kierunek zmian w przeznaczeniu działek, których dotyczy uwaga na tereny zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Z uwagi na bliskie sąsiedztwo dużych obszarów zieleni, m.in. publiczny Park im. Józefa Piłsudskiego, w projekcie planu wyznaczono tereny zieleni urządzonej na działkach będących we własności Miasta, zgodnie z istniejącym użytkowaniem lub funkcją, do której mogą być adaptowane. Na pozostałych terenach umożliwiono uzupełnienie istniejącej struktury zabudowy.

W zgodzie ze Studium na obszarach zurbanizowanych dopuszcza się możliwość realizacji nowej zabudowy w celu uzupełnienia istniejącej struktury.

Ustalony w projekcie szeroki zakres przeznaczeń terenu ma na celu zwiększenie elastyczności możliwości zagospodarowania terenu oraz dostosowania funkcji budynku do potrzeb bez konieczności zmiany planu miejscowego. Możliwość realizowania usług oświaty została zapewniona w sposób wystarczający na potrzeby osiedla, to jest na nieruchomościach funkcjonujących obecnie obiektów szkolnych i przedszkolnych. Funkcję oświaty można także realizować w ramach przeznaczenia terenu ustalonego w projekcie planu dla terenu 7.10.MW/U.

Ad 5. Tereny MWz znajdują się w granicach obszaru stanowiącego zabytek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków nr A/56 – osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstantynowskim. Osiedle objęte jest ścisłą ochroną, a parametry zabudowy w projekcie planu uniemożliwiają ingerencję w istniejącą zabudowę. Linie zabudowy zostały wyznaczone dokładnie po ścianach budynków, co powoduje, że nie może powstać nowa zabudowa, jak również istniejące budynki nie mogą zostać rozbudowane. Ponadto, ustalona w projekcie planu maksymalna wysokość zabudowy – 17 m oraz ograniczenie maksymalnej intensywności zabudowy – 1,7, uniemożliwiają nadbudowę. Wysokość istniejących budynków w tych terenach sięga prawie 17 m.

Dopuszczona minimalna powierzchnia działek dla przedmiotowych terenów została dopasowana do wielkości istniejących działek, z których najmniejsze mają 900 m² powierzchni.

W projekcie planu dla terenów MWz dopuszczono przeznaczenie uzupełniające w postaci terenów zabudowy usługowej w celu umożliwienia prowadzenia działalności usługowej w istniejącej zabudowie, takiej jak np. sklepy spożywcze lub kancelarie adwokackie.

Ad 6. Dla terenów 7.7.KS/ZP i 7.9.KS/ZP projekt planu ustala m.in. przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji kołowej – powierzchniowe parkingi wielostanowiskowe. Uniemożliwienie przekształcenia garaży w parkingi jest możliwe wobec czego uwaga w tym zakresie jest bezzasadna.

Odnosząc się do uniemożliwienia przekształcenia istniejących garaży w garaże wielopoziomowe należy zauważyć, że budowa budynków w tym terenie wiązałaby się ze zniszczeniem istniejących drzew zlokalizowanych przy ul. Jarzynowej oraz na granicy z terenami 7.6.UO oraz 7.10.MW/U.

Ad 7. Dla wymienionych w uwadze ulic w § 8 pkt 2 lit. b ustalono, że są to ulice wskazane do prowadzenia, zabezpieczenia i obsługi ruchu drogowego, stanowiące elementy systemu przestrzeni publicznych służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkańców w zakresie zieleni i ma na celu określenie ich charakteru jako ulic osiedlowych o uspokojonym ruchu. Mają służyć dojazdowi do nieruchomości, podobnie jak pozostałe ulice, jednak mają podwyższone wymagania co do zagospodarowania zielenią.

Ad 8. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”.

Ustalenie ul. Srebrzyńskiej jako ulicy klasy lokalnej jest zgodne z dokumentem kierunkowym określającym kierunki polityki przestrzennej miasta, tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21

z dnia 22 grudnia 2021 r. W kierunkach dotyczących systemu transportowego ul. Srebrzyńska na tym fragmencie została zakwalifikowana do dróg o klasie niższej niż zbiorcza.

Uwagi nr 5, 15

- wpłynęły: 28 kwietnia 2022 r. (uwaga nr 5), 18 maja 2022 r. (uwaga nr 15),
- dotyczy terenów 9.MU, 10.4.UO, 7.6.UO, 7.10/MW/U, terenów MWz, ul. Srebrzyńskiej.

Treść uwagi:

„1. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka planu 9. MU - teren po gazowni ul. Srebrzyńska 77

Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko dopuszczeniu nowej zabudowy (o funkcji mieszkaniowej i wytwórczości produkcyjnej) między blokami mieszkalnymi na terenie po zbiorniku gazu. Kwestionuję także wydzielenie z powyższego terenu nowych działek budowlanych o pow. min. 750 m².

Wnioskuję o ustalenie dla terenu nakazu zachowania istniejących obiektów zabytkowych i zakazu zabudowy nowymi obiektami. Proponuję przeznaczenie terenu na zieleń urządzoną dostępną dla mieszkańców.

2. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka planu 10.4 UO - teren przedszkola

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję wprowadzenie na teren przedszkola funkcji usług zamieszkania zbiorowego - hotelu. Protestuję przeciwko powiększeniu dwukrotnie powierzchni zabudowy na terenie przedszkola z możliwością wznoszenia obiektów do 16 m wysokości.

Wnioskuję o zachowanie dla terenu funkcji usług z możliwością jego niewielkiej rozbudowy do 20% kubatury.

3. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka 7.6 UO - teren szkoły podstawowej i liceum

Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko wprowadzeniu w planie na teren szkoły podstawowej i liceum funkcji usług zamieszkania zbiorowego - hotelu z możliwością wznoszenia nowych obiektów o wysokości do 16 m. Kwestionuję trzykrotne powiększenie powierzchni zabudowy dla nowych obiektów na terenie szkół.

Wnioskuję o zachowanie dla terenu funkcji usług nauki i oświaty – szkoła podstawowa i liceum z terenami sportowymi w dyspozycji szkół. Dopuszczenie możliwości rozbudowy do 20% istniejącej kubatury obiektami szkolnymi – duża sala gimnastyczna, pływalnia, strzelnica itp.

4. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka 7.10 MW/U - teren okręgowej komisji edukacyjnej, dawna szkoła gastronomiczna

Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko wprowadzeniu na teren szkolny, i to w ilości kilkakrotnie przekraczającej obecną zabudowę, obiektów o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej.

Postuluję zachowanie funkcji usług oświaty (okręgowa komisja edukacyjna) z możliwością wprowadzenia obiektów infrastruktury w postaci parkingów lub garaży wielopoziomowych w południowej części działki.

5. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostki planu oznaczone symbolami MWz – teren istniejących budynków mieszkalnych.

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję możliwość wprowadzania nowej zabudowy (w planie o wys. do 17 m), nowych funkcji (w planie propozycja usług) i wydzielania nowych działek budowlanych (w planie o pow. min. 900 m²) z terenów osiedla z istniejącymi obiektami mieszkalnymi.

Dla zabytkowego terenu osiedla - jednostki planu MWz, wnioskuję o wprowadzenie jednoznacznego nakazu zachowania istniejących obiektów i funkcji (mieszkańcowa wielorodzinna z infrastrukturą techniczną) bez możliwości budowy nowych obiektów i rozbudowy oraz nadbudowy istniejących budynków.

6. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

§ 8. 2 - podział funkcjonalny układu komunikacyjnego

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję zapis dla ulic: ul. Borowej, ul. Mania, ul. Jęczmiennej, ul. Praussa, ul. Perla, ul. Barona, ul. Jarzynowej, o przeznaczeniu ich na cele zaspokojenia potrzeb mieszkańców w zakresie zieleni i wypoczynku. Ww. ulice służą zabezpieczeniu obsługi komunikacyjnej mieszkańców osiedla - dojazd i parkowanie, a do wypoczynku w zieleni mamy park i przestrzeń zieloną między blokami a nie ulice osiedlowe.

7. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

§ 8. 2 - podział funkcjonalny układu komunikacyjnego

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję zapis, że ul. Srebrzyńska jest tej samej rangi/klasy, co ul. Jarzynowa – KDL. Wniosek o podniesienie ul. Srebrzyńskiej do klasy „zbiorcza - KDZ”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad 1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalone 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., określa kierunek zmian w przeznaczeniu działek, których dotyczy uwaga na tereny zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Z uwagi na bliskie sąsiedztwo dużych obszarów zieleni, m.in. publiczny Park im. Józefa Piłsudskiego, w projekcie planu wyznaczono tereny zieleni urządzonej na działkach będących we własności Miasta, zgodnie z istniejącym użytkowaniem lub funkcją, do której mogą być adaptowane. Na pozostałych terenach umożliwiono uzupełnienie istniejącej struktury zabudowy.

Teren 9.2.MU znajduje się w granicach obszarów stanowiących zabytek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków: nr A/56 – osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstantynowskim oraz nr A387 – budynek mieszkalny oraz budynek regulatora gazu dawnej Gazowni Łódzkiej wraz z nieruchomościami gruntowymi, objęty jest ścisłą ochroną konserwatorską. Wprowadzenie zabudowy, zgodnie z projektem planu zostało zaakceptowane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie opiniowania i uzgodnień projektu planu.

Ustalenie minimalnej powierzchni dla nowej działki budowlanej w wysokości 750 m² ma na celu umożliwić wyodrębnienie z nieruchomości nowej zabudowy proponowanej w tym terenie.

Ad 2 i 3. Wysokość 16 m odpowiada rzeczywistej wysokości budynków wielorodzinnych tworzących zabytkowe osiedle im. Montwiłła-Mireckiego. Dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy do wysokości 16 m w terenach 10.4.UO i 7.6.UO ma na celu zagwarantowanie możliwości rozwoju istniejących obiektów oświaty w związku z powiększającym się osiedlem i zwiększającą się liczbą mieszkańców na obszarze objętym projektem planu oraz w najbliższym sąsiedztwie. Ustalono linie zabudowy kształtując obudowę ulic i podkreślając układ osiedla.

Dopuszczenie realizacji innych funkcji usługowych jako uzupełniających, ma na celu dopasowanie zabudowy do potrzeb mieszkańców oraz dopełnienie funkcji oświatowych, np. umożliwiając utworzenie

sklepiku szkolnego. Ustalony w projekcie szeroki zakres przeznaczeń terenu ma na celu zwiększenie elastyczności możliwości zagospodarowania terenu oraz dostosowania funkcji budynku do potrzeb bez konieczności zmiany planu miejscowego.

Ad 4. W zgodzie ze Studium na obszarach zurbanizowanych dopuszcza się możliwość realizacji nowej zabudowy w celu uzupełnienia istniejącej struktury.

Ustalony w projekcie szeroki zakres przeznaczeń terenu ma na celu zwiększenie elastyczności możliwości zagospodarowania terenu oraz dostosowania funkcji budynku do potrzeb bez konieczności zmiany planu miejscowego. Możliwość realizowania usług oświaty została zapewniona w sposób wystarczający na potrzeby osiedla, to jest na nieruchomościach funkcjonujących obecnie obiektów szkolnych i przedszkolnych. Funkcję oświaty można także realizować w ramach przeznaczenia terenu ustalonego w projekcie planu dla terenu 7.10.MW/U. Ponadto w tym terenie jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się również garaże nadziemne i podziemne.

Ad 5. Tereny MWz znajdują się w granicach obszaru stanowiącego zabytek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków nr A/56 – osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstantynowskim. Osiedle objęte jest ścisłą ochroną, a parametry zabudowy w projekcie planu uniemożliwiają ingerencję w istniejącą zabudowę. Linie zabudowy zostały wyznaczone dokładnie po ścianach budynków, co powoduje, że nie może powstać nowa zabudowa, jak również istniejące budynki nie mogą zostać rozbudowane. Ponadto, ustalona w projekcie planu maksymalna wysokość zabudowy – 17 m oraz ograniczenie maksymalnej intensywności zabudowy – 1,7, uniemożliwiają nadbudowę. Wysokość istniejących budynków w tych terenach sięga prawie 17 m.

Dopuszczona minimalna powierzchnia działek dla przedmiotowych terenów została dopasowana do wielkości istniejących działek, z których najmniejsze mają 900 m² powierzchni.

W projekcie planu dla terenów MWz dopuszczono przeznaczenie uzupełniające w postaci terenów zabudowy usługowej w celu umożliwienia prowadzenia działalności usługowej w istniejącej zabudowie, takiej jak np. sklepy spożywcze lub kancelarie adwokackie.

Ad 6. Dla wymienionych w uwadze ulic w § 8 pkt 2 lit. b ustalono, że są to ulice wskazane do prowadzenia, zabezpieczenia i obsługi ruchu drogowego, stanowiące elementy systemu przestrzeni publicznych służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkańców w zakresie zieleni i ma na celu określenie ich charakteru jako ulic osiedlowych o uspokojonym ruchu. Mają służyć dojazdowi do nieruchomości, podobnie jak pozostałe ulice, jednak mają podwyższone wymagania co do zagospodarowania zielenią.

Ad 7. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”.

Ustalenie ul. Srebrzyńskiej jako ulicy klasy lokalnej jest zgodne z dokumentem kierunkowym określającym kierunki polityki przestrzennej Miasta, tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. W kierunkach dotyczących systemu transportowego ul. Srebrzyńska na tym fragmencie została zakwalifikowana do dróg o klasie niższej niż zbiorcza.

Uwaga nr 11

- wpłynęła 28 kwietnia 2022 r.,

- dotyczy terenów 9.2.MU, 10.4.UO, 7.6.UO, 7.10/MW/U, terenów MWz, ul. Srebrzyńskiej.

Treść uwagi:

„1. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka planu 9. MU - teren po gazowni ul. Srebrzyńska 77

Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko dopuszczeniu nowej zabudowy (o funkcji nie tylko mieszkaniowej i usługowej, ale nawet drobnej wytwórczości produkcyjnej) między blokami mieszkalnymi na terenie po zbiorniku gazu. Kwestionuję także wydzielenie z powyższego terenu nowych działek budowlanych o pow. min. 750 m².

Wnoszę o ustalenie dla terenu nakazu zachowania istniejących obiektów zabytkowych i zakazu zabudowy nowymi obiektami. Proponuję przeznaczenie terenu na zieleń urządzoną dostępną dla mieszkańców.

2. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka planu 10.4 UO - teren przedszkola

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję wprowadzenie na teren przedszkola funkcji usług ogólnych, w tym: usługi gastronomii, handlu, biur i rzemiosła oraz zamieszkania zbiorowego - hotelu. Protestuję przeciwko powiększeniu dwukrotnie powierzchni zabudowy na terenie przedszkola z możliwością wznoszenia obiektów do 16 m wysokości.

Wnoszę o zachowanie dla terenu funkcji usług nauki i oświaty – przedszkole z możliwością jego niewielkiej rozbudowy do 20% kubatury.

3. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka 7.6 UO - teren szkoły podstawowej i liceum

Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko wprowadzeniu w planie na teren szkoły podstawowej i liceum funkcji usług ogólnych, w tym: usługi gastronomii, handlu, biur i rzemiosła oraz zamieszkania zbiorowego - hotelu z możliwością wznoszenia nowych obiektów o wysokości do 16 m. Kwestionuję trzykrotne powiększenie powierzchni zabudowy dla nowych obiektów na terenie szkół.

Wnoszę o zachowanie dla terenu funkcji usług nauki i oświaty – szkoła podstawowa i liceum z terenami sportowymi w dyspozycji szkół. Dopuszczenie możliwości rozbudowy do 20% istniejącej kubatury obiektami szkolnymi – duża sala gimnastyczna, pływalnia, strzelnica itp.

4. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka 7.10 MW/U - teren okręgowej komisji edukacyjnej, dawna szkoła gastronomiczna

Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko wprowadzeniu na teren szkolny, i to w ilości kilkakrotnie przekraczającej obecną zabudowę, obiektów o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej, a nawet drobnej wytwórczości produkcyjnej.

Postuluję zachowanie funkcji usług oświaty (okręgowa komisja edukacyjna) z możliwością wprowadzenia obiektów infrastruktury w postaci parkingów lub garaży wielopoziomowych w północnej części działki.

5. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostki planu oznaczone symbolami MWz – teren istniejących budynków mieszkalnych.

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję możliwość wprowadzania nowej zabudowy (w planie o wys. do 17 m), nowych funkcji (w planie propozycja usług) i wydzielania nowych działek budowlanych (w planie o pow. min. 900 m²) z terenów osiedla z istniejącymi obiektami mieszkalnymi.

Dla zabytkowego terenu osiedla - jednostki planu MWz, wnioskuję o wprowadzenie jednoznacznego nakazu zachowania istniejących obiektów i funkcji (mieszkaniowa wielorodzinna z infrastrukturą techniczną) bez możliwości budowy nowych obiektów i rozbudowy oraz nadbudowy istniejących budynków.

8. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

§ 8. 2 - podział funkcjonalny układu komunikacyjnego

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję zapis, że ul. Srebrzyńska jest tej samej rangi/klasy, co ul. Jarzynowa – KDL. Wniosek o podniesienie ul. Srebrzyńskiej do klasy „zbiorcza - KDZ”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad 1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalone 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., określa kierunek zmian w przeznaczeniu działek, których dotyczy uwaga na tereny zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Z uwagi na bliskie sąsiedztwo dużych obszarów zieleni, m.in. publiczny Park im. Józefa Piłsudskiego, w projekcie planu wyznaczono tereny zieleni urządzonej na działkach będących we własności Miasta, zgodnie z istniejącym użytkowaniem lub funkcją, do której mogą być adaptowane. Na pozostałych terenach umożliwiono uzupełnienie istniejącej struktury zabudowy.

Teren 9.2.MU znajduje się w granicach obszarów stanowiących zabytek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków: nr A/56 – osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstantynowskim oraz nr A387 – budynek mieszkalny oraz budynek regulatora gazu dawnej Gazowni Łódzkiej wraz z nieruchomościami gruntowymi, objęty jest ścisłą ochroną konserwatorską. Wprowadzenie zabudowy zgodnie z projektem planu zostało zaakceptowane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie opiniowania i uzgodnień projektu planu.

Ustalenie minimalnej powierzchni dla nowej działki budowlanej w wysokości 750 m² ma na celu umożliwić wyodrębnienie z nieruchomości nowej zabudowy proponowanej w tym terenie.

Ad 2 i 3. Wysokość 16 m odpowiada rzeczywistej wysokości budynków wielorodzinnych tworzących zabytkowe osiedle im. Montwiłła-Mireckiego. Dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy do wysokości 16 m w terenach 10.4.UO i 7.6.UO ma na celu zagwarantowanie możliwości rozwoju istniejących obiektów oświaty w związku z powiększającym się osiedlem i zwiększającą się liczbą mieszkańców na obszarze objętym projektem planu oraz w najbliższym sąsiedztwie. Ustalone linie zabudowy kształtują obudowę ulic i podkreślają układ osiedla.

Dopuszczenie realizacji innych funkcji usługowych jako uzupełniających, ma na celu dopasowanie zabudowy do potrzeb mieszkańców oraz dopełnienie funkcji oświatowych, np. umożliwiając utworzenie sklepiku szkolnego. Ustalony w projekcie szeroki zakres przeznaczeń terenu ma na celu zwiększenie elastyczności możliwości zagospodarowania terenu oraz dostosowania funkcji budynku do potrzeb bez konieczności zmiany planu miejscowego.

Ad 4. W zgodzie ze Studium na obszarach zurbanizowanych dopuszcza się możliwość realizacji nowej zabudowy w celu uzupełnienia istniejącej struktury.

Ustalony w projekcie szeroki zakres przeznaczeń terenu ma na celu zwiększenie elastyczności możliwości zagospodarowania terenu oraz dostosowania funkcji budynku do potrzeb bez konieczności zmiany planu miejscowego. Możliwość realizowania usług oświaty została zapewniona w sposób wystarczający na potrzeby

osiedla, to jest na nieruchomościach funkcjonujących obecnie obiektów szkolnych i przedszkolnych. Funkcję oświaty można także realizować w ramach przeznaczenia terenu ustalonego w projekcie planu dla terenu 7.10.MW/U. Ponadto w tym terenie jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się również garaże nadziemne i podziemne.

Ad 5. Tereny MWz znajdują się w granicach obszaru stanowiącego zabytek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków nr A/56 – osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstantynowskim. Osiedle objęte jest ścisłą ochroną, a parametry zabudowy w projekcie planu uniemożliwiają ingerencję w istniejącą zabudowę. Linie zabudowy zostały wyznaczone dokładnie po ścianach budynków, co powoduje, że nie może powstać nowa zabudowa, jak również istniejące budynki nie mogą zostać rozbudowane. Ponadto, ustalona w projekcie planu maksymalna wysokość zabudowy – 17 m oraz ograniczenie maksymalnej intensywności zabudowy – 1,7, uniemożliwiają nadbudowę. Wysokość istniejących budynków w tych terenach sięga prawie 17 m.

Dopuszczona minimalna powierzchnia działek dla przedmiotowych terenów została dopasowana do wielkości istniejących działek, z których najmniejsze mają 900 m² powierzchni.

W projekcie planu dla terenów MWz dopuszczono przeznaczenie uzupełniające w postaci terenów zabudowy usługowej w celu umożliwienia prowadzenia działalności usługowej w istniejącej zabudowie, takiej jak np. sklepy spożywcze lub kancelarie adwokackie.

Ad 8. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”.

Ustalenie ul. Srebrzyńskiej jako ulicy klasy lokalnej jest zgodne z dokumentem kierunkowym określającym kierunki polityki przestrzennej miasta, tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. W kierunkach dotyczących systemu transportowego ul. Srebrzyńska na tym fragmencie została zakwalifikowana do dróg o klasie niższej niż zbiorcza.

Uwaga nr 16

- wpłynęła 18 maja 2022 r.,
- dotyczy terenu 9.2MU, teren po gazowni przy ul. Srebrzyńskiej 77.

Treść uwagi:

„Protestuję przeciwko dopuszczeniu nowej zabudowy o funkcji usługowej, drobnej wytwórczości między blokami mieszkalnymi na terenie po zbiorniku gazu.

Kwestionuję także wydzielenie z powyższego terenu działek budowlanych o pow. 750 m². I dopuszczeniu do zabudowy o charakterze innym niż istniejące bloki.

Wnoszę o ustalenie dla tego terenu bezwzględnego nakazu zachowania istniejących budynków zabytkowych i zakazu zabudowy tego terenu obiektami nowymi.

Proponuję przeznaczenie terenu na zieleni urządzonej, ogólnie dostępnej.

Uważam że należy dołożyć wszelkich starań aby w obrębie tej charakterystycznej zabudowy jaką jest os. Montwiłła Mireckiego nie powstały budowle odbiegające wyglądem od osiedla.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalone 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., określa kierunek zmian w przeznaczeniu działek, których dotyczy uwaga na tereny zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie

z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Z uwagi na bliskie sąsiedztwo dużych obszarów zieleni, m.in. publiczny Park im. Józefa Piłsudskiego, w projekcie planu wyznaczono tereny zieleni urządzonej na działkach będących we własności Miasta, zgodnie z istniejącym użytkowaniem lub funkcją, do której mogą być adaptowane. Na pozostałych terenach umożliwiono uzupełnienie istniejącej struktury zabudowy.

Teren 9.2.MU znajduje się w granicach obszarów stanowiących zabytek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków: nr A/56 – osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstantynowskim oraz nr A387 – budynek mieszkalny oraz budynek regulatora gazu dawnej Gazowni Łódzkiej wraz z nieruchomościami gruntowymi i objęty jest ścisłą ochroną konserwatorską. Wprowadzenie zabudowy, zgodnie z projektem planu zostało zaakceptowane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie opiniowania i uzgodnień.

Ustalenie minimalnej powierzchni dla nowej działki budowlanej w wysokości 750 m² ma na celu wyodrębnienie z nieruchomości nowej zabudowy proponowanej w tym terenie.

Uwaga nr 18 i 21

- wpłynęły 18 maja 2022 r.,

- dotyczy terenu 9.2MU, 10.4.UO, 7.6.UO, 7.10/MW/U, terenów MWz.

Treść uwagi:

„1. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka planu 9. MU - teren po gazowni ul. Srebrzyńska 77

Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko dopuszczeniu nowej zabudowy (o funkcji nie tylko mieszkaniowej i usługowej, ale nawet drobnej wytwórczości produkcyjnej) między blokami mieszkalnymi na terenie po zbiorniku gazu. Kwestionuję także wydzielenie z powyższego terenu nowych działek budowlanych o pow. min. 750 m².

Wnioskuje o ustalenie dla terenu nakazu zachowania istniejących obiektów zabytkowych i zakazu zabudowy nowymi obiektami. Proponuję przeznaczenie terenu na zieleń urządzoną dostępną dla mieszkańców.

2. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka planu 10.4 UO - teren przedszkola

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję wprowadzenie na teren przedszkola funkcji usług ogólnych, w tym: usługi gastronomii, handlu, biur i rzemiosła oraz zamieszkania zbiorowego - hotelu. Protestuję przeciwko powiększeniu dwukrotnie powierzchni zabudowy na terenie przedszkola z możliwością wznoszenia obiektów do 16 m wysokości.

Wnioskuje o zachowanie dla terenu funkcji usług nauki i oświaty – przedszkole z możliwością jego niewielkiej rozbudowy do 20% kubatury.

3. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka 7.6 UO - teren szkoły podstawowej i liceum

Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko wprowadzeniu w planie na teren szkoły podstawowej i liceum funkcji usług ogólnych, w tym: usługi gastronomii, handlu, biur i rzemiosła oraz zamieszkania zbiorowego - hotelu z możliwością wznoszenia nowych obiektów o wysokości do 16 m. Kwestionuję trzykrotne powiększenie powierzchni zabudowy dla nowych obiektów na terenie szkół.

Wnioskuje o zachowanie dla terenu funkcji usług nauki i oświaty – szkoła podstawowa i liceum z terenami sportowymi w dyspozycji szkół. Dopuszczenie możliwości rozbudowy do 20% istniejącej kubatury obiektami szkolnymi – duża sala gimnastyczna, pływalnia, strzelnica itp.

4. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka 7.10 MW/U - teren okręgowej komisji edukacyjnej, dawna szkoła gastronomiczna

Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko wprowadzeniu na teren szkolny, i to w ilości kilkakrotnie przekraczającej obecną zabudowę, obiektów o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej, a nawet drobnej wytwórczości produkcyjnej.

Postuluję zachowanie funkcji usług oświaty (okręgowa komisja edukacyjna) z możliwością wprowadzenia obiektów infrastruktury w postaci parkingów lub garaży wielopoziomowych w północnej części działki.

5. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostki planu oznaczone symbolami MWz – teren istniejących budynków mieszkalnych.

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję możliwość wprowadzania nowej zabudowy (w planie o wys. do 17 m), nowych funkcji (w planie propozycja usług) i wydzielania nowych działek budowlanych (w planie o pow. min. 900 m²) z terenów osiedla z istniejącymi obiektami mieszkalnymi.

Dla zabytkowego terenu osiedla - jednostki planu MWz, wnioskuję o wprowadzenie jednoznacznego nakazu zachowania istniejących obiektów i funkcji (mieszkaniowa wielorodzinna z infrastrukturą techniczną) bez możliwości budowy nowych obiektów i rozbudowy oraz nadbudowy istniejących budynków.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad 1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalone 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., określa kierunek zmian w przeznaczeniu działek, których dotyczy uwaga na tereny zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Z uwagi na bliskie sąsiedztwo dużych obszarów zieleni, m.in. publiczny Park im. Józefa Piłsudskiego, w projekcie planu wyznaczono tereny zieleni urządzonej na działkach będących we własności Miasta, zgodnie z istniejącym użytkowaniem lub funkcją, do której mogą być adaptowane. Na pozostałych terenach umożliwiono uzupełnienie istniejącej struktury zabudowy.

Teren 9.2.MU znajduje się w granicach obszarów stanowiących zabytek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków: nr A/56 – osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstantynowskim oraz nr A387 – budynek mieszkalny oraz budynek regulatora gazu dawnej Gazowni Łódzkiej wraz z nieruchomościami gruntowymi, objęty jest ścisłą ochroną konserwatorską. Wprowadzenie zabudowy, zgodnie z projektem planu zostało zaakceptowane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie opiniowania i uzgodnień projektu planu.

Ustalenie minimalnej powierzchni dla nowej działki budowlanej w wysokości 750 m² ma na celu umożliwić wyodrębnienie z nieruchomości nowej zabudowy proponowanej w tym terenie.

Ad 2 i 3. Wysokość 16 m odpowiada rzeczywistej wysokości budynków wielorodzinnych tworzących zabytkowe osiedle im. Montwiłła-Mireckiego. Dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy do wysokości 16 m w terenach 10.4.UO i 7.6.UO ma na celu zagwarantowanie możliwości rozwoju istniejących obiektów oświaty w związku z powiększającym się osiedlem i zwiększającą się liczbą mieszkańców na obszarze objętym projektem planu oraz w najbliższym sąsiedztwie. Ustalone linie zabudowy kształtują obudowę ulic i podkreślają układ osiedla.

Dopuszczenie realizacji innych funkcji usługowych jako uzupełniających, ma na celu dopasowanie zabudowy do potrzeb mieszkańców oraz dopełnienie funkcji oświatowych, np. umożliwiając utworzenie sklepiku szkolnego. Ustalony w projekcie szeroki zakres przeznaczeń terenu ma na celu zwiększenie elastyczności możliwości zagospodarowania terenu oraz dostosowania funkcji budynku do potrzeb bez konieczności zmiany planu miejscowego.

Ad 4. W zgodzie ze Studium na obszarach zurbanizowanych dopuszcza się możliwość realizacji nowej zabudowy w celu uzupełnienia istniejącej struktury.

Ustalony w projekcie szeroki zakres przeznaczeń terenu ma na celu zwiększenie elastyczności możliwości zagospodarowania terenu oraz dostosowania funkcji budynku do potrzeb bez konieczności zmiany planu miejscowego. Możliwość realizowania usług oświaty została zapewniona w sposób wystarczający na potrzeby osiedla, to jest na nieruchomościach funkcjonujących obecnie obiektów szkolnych i przedszkolnych. Funkcję oświaty można także realizować w ramach przeznaczenia terenu ustalonego w projekcie planu dla terenu 7.10.MW/U. Ponadto w tym terenie jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się również garaże nadziemne i podziemne.

Ad 5. Tereny MWz znajdują się w granicach obszaru stanowiącego zabytek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków nr A/56 – osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstantynowskim. Osiedle objęte jest ścisłą ochroną, a parametry zabudowy w projekcie planu uniemożliwiają ingerencję w istniejącą zabudowę. Linie zabudowy zostały wyznaczone dokładnie po ścianach budynków, co powoduje, że nie może powstać nowa zabudowa, jak również istniejące budynki nie mogą zostać rozbudowane. Ponadto, ustalona w projekcie planu maksymalna wysokość zabudowy – 17 m oraz ograniczenie maksymalnej intensywności zabudowy – 1,7, uniemożliwiają nadbudowę. Wysokość istniejących budynków w tych terenach sięga prawie 17 m.

Dopuszczona minimalna powierzchnia działek dla przedmiotowych terenów została dopasowana do wielkości istniejących działek, z których najmniejsze mają 900 m² powierzchni.

W projekcie planu dla terenów MWz dopuszczono przeznaczenie uzupełniające w postaci terenów zabudowy usługowej w celu umożliwienia prowadzenia działalności usługowej w istniejącej zabudowie, takiej jak np. sklepy spożywcze lub kancelarie adwokackie.

Uwaga nr 20

- wpłynęła 18 maja 2022 r.,

- dotyczy terenu 2.7.MU, działki nr ewid. 7/3 i 7/4 w obrębie P-16.

Treść uwagi:

„Dotyczy zmiany przeznaczenia nieruchomości i sposobu ich zagospodarowania. Wnoszę o zmianę przeznaczenia powyższego terenu (2.7MU) na MWU – teren zabudowy wielorodzinnej mieszkaniowej i usługowej wraz z podniesieniem strefy wysokości zabudowy do 24 m (SWZ 24). Powyższe uwagi motywuję warunkami zabudowy dla działki sąsiadującej (2.5.MW) ze strefą wysokości zabudowy (SWZ 24).”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Dla terenu 2.7.MU projekt planu miejscowego przewiduje przeznaczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługi lokalne, tj. zgodnie treścią uwagi. W związku z powyższym uwaga w tym zakresie jest bezzasadna.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalone 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., określa maksymalne wysokości zabudowy w poszczególnych jednostkach funkcjonalno-przestrzennych. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Dla jednostki WZ3, w granicach której leży teren 2.7.MU, maksymalna wysokość ustalona w Studium to nie wyżej niż 15 m. Proponowana w uwadze wysokość 24 m jest więc niezgodna z ustaleniami Studium.

Dla terenu sąsiedniego wspomnianego w uwadze, tj. oznaczonego symbolem 2.5.MW wysokość została ustalona, zgodnie ze stanem istniejącym. Na nieruchomości położonej w tym terenie zostały zrealizowane decyzje o pozwoleniu na budowę. Według ustaleń Studium „w mpzp można ustalić wysokość maksymalną zabudowy zgodną z jej stanem istniejącym, nawet jeśli przekracza ona parametry ustalone w kartach dla jednostek funkcjonalno-przestrzennych”.

Uwaga nr 24

- wpłynęła 19 maja 2022 r.,
- dotyczy całego obszaru planu.

Treść uwagi:

„Dotyczy wyznaczenia linii zabudowy podwójnej (obszary 3.1 i 4.1.)

Wskazuję na zbyt restrykcyjne zdefiniowanie pojęcia linii zabudowy podwójnej (§ 4.1 pkt 15).

Zgodnie z przyjętą definicją elewacja frontowa budynku poza strefą ochronną cmentarza musi przebiegać równolegle do linii zabudowy podwójnej. Wnioskuje o określenie, że wzdłuż tej linii musi przebiegać minimum 70% zabudowy frontowej budynku. W innym wypadku budynki położone w odległości >50m od cmentarza będą musiały posiadać fronty równoległe na całej swojej długości z linią zabudowy podwójnej. A zatem warunki te będą bardziej restrykcyjne niż dla tych budynków, które mogą być wybudowane w pasie ochrony sanitarnej cmentarza.

Dotyczy linii zabudowy podwójnej i strefy ochrony cmentarza na dz. 274/7.

Wskazuję, że linia zabudowy podwójnej – pas ochronny cmentarza – została naniesiona nieprawidłowo w jej zachodnim końcu. Linia ta biegnąca co do zasady wzdłuż cmentarza w kierunku wschód-zachód w zachodniej części poprowadzona jest w kierunku południowym - nierównoległe do cmentarza. Nie powodowałoby to problemów, gdyby linia zabudowy podwójnej na odcinku wschód-zachód była prostopadła do odcinka na linii północ południe. Tymczasem linie te biegną względem siebie pod kątem otwartym, a nadto „narożnik” linii został ścięty. Powoduje to, że pięćdziesięciometrowy pas ochronny prowadzony od strony cmentarza (czyli równoległy do ul. Solec) nie pokrywa się z pasem wyznaczonym przez linię zabudowy podwójnej poprowadzoną w stronę ul. Srebrzyńskiej. Od strony ul. Srebrzyńskiej strefa podlegająca ograniczeniom zabudowy w związku z ochroną cmentarza „wystaje” swoim zasięgiem w kierunku południowym względem strefy biegnącej wzdłuż cmentarza. Tym samym strefa ochronna zostaje powiększona na tym fragmencie poza linię 50 m. Powoduje to wewnętrzną sprzeczność części opisowej i rysunkowej planu, którą usunąć można poprzez rezygnację z prowadzenia linii zabudowy podwójnej na (krótkim) odcinku od ul. Solec w kierunku ul. Srebrzyńskiej. Poniżej zamieszczam rysunek ukazujący rzut budynku, który może zostać wybudowany przy zachowaniu obecnych zapisów projektu planu aby dostosować jego (trzy) fronty do wytyczonej w projekcie planu linii zabudowy podwójnej.

Dotyczy definicji wysokości zabudowy

Wskazuję, że definicja zabudowy (§ 4 ust. 1 pkt 31) pozostaje w rozbieżności z § 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, co może powodować kolizję na etapie uzyskiwania pozwoleń na budowę i interpretacji zapisów planu w zestawieniu z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa budowlanego. Kolizji tej nie usuwa § 4.2. Wnioskuje o synchronizację tych definicji.

Dotyczy zakazu lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych na terenach 2.5 MN, 2.7 MU, 4.1. MN/U, 4.3 MN, 5.1. MW/U, 6.4 MW, 6.3. MN

Wnioskuje o ograniczenie zakresu zakazu ujętego w § 5 pkt. 2 lit. d (zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych) i wyłączenie spod jego działania terenów oznaczonych jako 2.5 MN, 2.7 MU, 4.1. MN/U, 4.3 MN, 5.1. MW/U, 6.4 MW, 6.3. MN, na których brak jest jednolicie ukształtowanego sposobu zabudowy, a w związku z tym zabudowa tymczasowa nie pozostawałaby w dysonansie z istniejącą niejednorodną zabudową o niskiej intensywności (z reguły jednorodziną). Należy zauważyć, że tymczasowe obiekty budowlane związane z kulturą, sportem i rekreacją są dopuszczone w przestrzeni publicznej (§ 7 pkt 6 lit. a. Niczym nieuzasadnione jest wyłączenie spod możliwości takiej aranżacji przestrzeni o charakterze niepublicznym. Możliwość realizacji obiektów np. rekreacyjnych czy sportowych na terenach niepublicznych realizuje postulat kompaktowej organizacji miasta stanowiący jedno z przyjętych założeń rozwoju Łodzi.

Dotyczy zapisu § 5 pkt 4 lit. a (niejednoznaczność nakazu lokalizacji funkcji usługowej). Wskazuję, że § 5 pkt 4 lit. a jest niejasny poprzez brak wskazania, czy funkcja usługowa ma być projektowana na długości całej elewacji i czy „nakaz lokalizacji funkcji usługowej w parterze od strony elewacji frontowej” oznacza, że w zakresie parteru tylko tam może być ona lokalizowana.

Dotyczy zakazu z § 5 pkt 6 lit. b (tj. ograniczeń montażu urządzeń technicznych). Postuluje się zmianę § 5 pkt 6 lit. b poprzez ograniczenie zakazu montażu urządzeń technicznych na połaciach dachowy od strony elewacji frontowych budynków (a nie terenów publicznych – jak zapisano obecnie).

Dotyczy § 9.1 pkt 1 lit. d minimalnej liczby miejsc postojowych dla biur i hoteli Postuluję zwiększenie minimalnej wymagalnej liczby miejsc postojowych dla biur i hoteli do 15, bowiem w tego typu instytucjach pobyt znacznej liczby osób (pracowników, gości hotelowych) ma charakter długotrwały (wielogodzinny/wielodniowy), co powoduje niską rotację samochodów, a w konsekwencji większe zapotrzebowanie na miejsca parkingowe.

Dotyczy § 17 ust. 3 pkt 2 lit. a planu ujednolicenia wysokości zabudowy dla terenów 2.2., 2.3., 2.4., 2.5., 3.1., 3.2., 7.10.

Postuluję ujednolicenie wysokości zabudowy w obrębie terenów oznaczonych symbolami 2.2., 2.3., 2.4., 2.5., 3.1., 3.2., 7.10 MW/U (§ 17 ust. 3 pkt 2 lit. a planu) poprzez określenie minimalnej wysokości zabudowy na poziomie 16 m i maksymalnej na poziomie 24 m przy jednoczesnym wykluczeniu jakiegokolwiek wysokiej zabudowy w strefie oznaczonej linią zabudowy podwójnej (co zatem dotyczyłoby północnej części terenu 3.1. MW/U).

W odniesieniu do terenu 3.1. dz. nr (274/7) należy wskazać, że możliwość wybudowania budynku o wysokości 16 m w odległości ok. 15 m od cmentarza (jak to dopuszcza projekt) spowoduje powstanie dominanty wyraźnie i niekorzystnie kontrastującej z terenami cmentarza – zwłaszcza z punktu widzenia perspektywy ul. Solec.

Poniżej zamieszczam wizualizację obrazującą (we właściwej skali) możliwą do realizacji zabudowę zgodnie z obecnym projektem planu miejscowego (po prawej stronie biegnie mur cmentarza).

Jednocześnie należy wskazać, że na wyżej opisanych terenach zlokalizowana jest współczesna wysoka zabudowa odbiegająca swoim charakterem od reszty obszaru objętego planem i oddzielona od terenu Oś. im. Montwiłła-Mireckiego. W związku z tym analogiczne względem tego Osiedla stosowanie wysokości 12 m jest nieuzasadnione. Budynki zlokalizowane w tej części (to jest wskazanych wyżej terenach 2.2., 2.3., 2.4., 2.5., 3.1., 3.2., 7.10 MW/U) powinny mieć zbliżoną wysokość tworząc między sobą spójny układ, a więc siłą rzeczy nawiązywać do tożsamyh w funkcji istniejących budynków wyższych a nie budynków niższych. Zrealizuje to postulat kompaktowej organizacji miasta stanowiący jedno z przyjętych założeń rozwoju Łodzi.

Zmiana linii zabudowy obowiązkowej na linię zabudowy nieprzekraczalnej wzdłuż ul. Srebrzyńskiej - działek nr nr: 274/7, 275/43, 275/44, 275/45, 275/2, 384, 279/8, 27, 5/35, 23/3, 5/41, 5/30 i 5/29

Postuluję, aby wzdłuż ulicy Srebrzyńskiej w jej północnym odcinku w miejsce linii zabudowy obowiązującej wprowadzić linię zabudowy nieprzekraczalnej. Wskazuję, że narzucanie linii zabudowy obowiązującej, nie zaś linii zabudowy nieprzekraczalnej w odniesieniu zwłaszcza do wschodniego północnego odcinka ul. Srebrzyńskiej u zbiegu z ul. Solec, doprowadzi do nieuzasadnionego przestrzennie stworzenia jednolitej pierzei na obszarze, w którym tego typu zabudowa nie występuje. Poza – stanowiącym osobny wewnętrznie spójny zespół - terenem Oś. im. Montwiłła-Mireckiego, na obszarze objętym planem nie występuje zabudowa lokalizowana w tej samej linii. Budynki są względem ulicy przesunięte bardziej lub mniej w głąb terenu. Zapis powodujący konieczność budowy w jednej linii wprowadzi zatem dysonans względem dotychczasowej zabudowy. Należy zwrócić uwagę, że w omawianym północnym odcinku ul. Srebrzyńskiej wysoka zabudowa po stronie zachodniej nie jest zlokalizowana wzdłuż jednej linii.

Linia zabudowy w obszarze 9.2.MU i umożliwienie odtworzenia bryły dawnego zbiornika gazu

Wnoszę o ustalenie linii zabudowy na terenie 9.2. MU w sposób umożliwiający wybudowanie budynku odpowiadającego bryłą dawnemu regulatorowi gazu. Przedmiotowy teren objęty jest ochroną z uwagi na zabytkowy charakter zabudowań gazometru d. Elektrowni Łódzkiej (oznaczone symbolem ®). Zbiornik gazometru uległ wyburzeniu. Z punktu widzenia dbałości o zachowanie historycznego, charakterystycznego układu zabudowań wskazane jest aby dopuszczona w planie ewentualna zabudowa tego obszaru nawiązywała kształtem do bryły tego d. zbiornika. Tymczasem wskazana w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego linia zabudowy wyklucza takie odniesienie. Projekt planu dopuszcza budowlę diametralnie różną (to jest na planie litery L) od tej jaka – ze względu na ochronę tego zabytkowego obszaru – powinna być dokonana (to jest na planie koła).

Należy wskazać, że poprowadzenie tak przebiegającej linii zabudowy nieprzekraczalnej nie znajduje żadnego urbanistycznego uzasadnienia. Dbłość o porządek urbanistyczny winna w odniesieniu do obszarów historycznie istotnych zmierzać do zachowania dotychczasowego ich charakteru z możliwością uzupełnienia o współczesniające elementy. Zaproponowana linia zabudowy łamie tę zasadę wprowadzając możliwość powstania obiektu nieprzystającego do sąsiadujących zabudowań wpisanych do rejestru zabytków. Można jedynie podejrzewać, że zamiarem autorów projektu było zapobieżenie oddziaływaniu mogącej powstać zabudowy względem już istniejących sąsiadujących współczesnych budynków. W tym zakresie należy jednak wskazać, że przed takimi oddziaływaniami (np. dotyczącymi zacieniania) skutecznie chronią przepisy prawa budowlanego, których zastosowania nie można in abstracto antycypować w toku planowania przestrzennego.

Dotyczy § 18

Dla terenów Mwz (§ 18) postuluje się przyjęcie maksymalnej wysokości na poziomie 16 m.

Dotyczy § 19

Dla terenów MU/U (§ 19) – konsekwentnie do wyżej wskazanych uwag – postuluje się określenie wysokości budynków pomiędzy 16, a 24 m za wyjątkiem pasa wyznaczonego przez linię zabudowy podwójnej (tj. pasa biegnącego równoległe do cmentarza).

Wnoszę o uwzględnienie powyższych uwag."

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

W zakresie wyznaczania linii zabudowy podwójnej

Linia zabudowy podwójnej nie określa odległości na jaką może zostać odsunięty budynek lokalizowany poza strefą ochrony sanitarnej, co daje możliwość kształtowania elewacji frontowej w sposób nie bardziej restrykcyjny niż w budynku lokalizowanym w tej strefie.

W zakresie linii zabudowy podwójnej i strefy ochrony od cmentarza na dz. 274/7

Linia zabudowy podwójnej została wyznaczona wyłącznie na obszarze, który objęty został strefą ochrony sanitarnej od cmentarza. Z zasady linie zabudowy wyznacza się w szczególności od strony terenów przestrzeni publicznych w celu kształtowania obudowy tych przestrzeni. W związku z powyższym linia zabudowy podwójnej wyznaczona jest od wszystkich stron, gdzie tereny graniczą z przestrzeniami publicznymi i nie dotyczy wyłącznie tej strony, która jest równoległa do cmentarza, jak wskazano w uwadze.

Projekt planu nakazuje lokalizowanie zabudowy wzdłuż linii podwójnej, jeśli nie jest niezgodna z ograniczeniami strefy ochrony sanitarnej. Z uwagi na to, że nieruchomości zlokalizowane od ul. Solec sięgają głębiej niż strefa ochrony sanitarnej, plan daje również możliwość lokalizowania zabudowy poza tą strefą pod warunkiem utrzymania równoległości do wyznaczonych linii. Z uwagi na ograniczenia wynikające ze strefy ochrony sanitarnej, najlepszym rozwiązaniem dla uzyskania foremnej bryły budynku o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej jest jego lokalizacja na kilku działkach ewidencyjnych. Plan miejscowy umożliwia jednak także wykorzystanie tej jednej nieruchomości do lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

W zakresie definicji wysokości zabudowy

Należy zauważyć, że w przywołanym w uwadze rozporządzeniu w § 6 mowa jest o wysokości budynku, a nie o wysokości zabudowy. Są to dwa różne pojęcia. W projekcie planu miejscowego celowo ustala się pojęcie wysokości zabudowy, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który mówi o obowiązkowym zakresie ustaleń planu miejscowego. W ten sposób jednoznacznie precyzuje się ustalenia planu.

W zakresie zakazu lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych

W wymienionych w uwadze terenach, zakaz tymczasowych obiektów budowlanych został wprowadzony w celu ustanowienia wyłącznie trwałego zagospodarowania obszaru oraz uniknięcia substandardowej zabudowy – szczególnie w sąsiedztwie historycznej tkanki miejskiej.

W zakresie niejednoznaczności nakazu lokalizacji funkcji usługowej

Projekt planu nie określa jednoznacznie, że cała elewacja frontowa powinna być zagospodarowana usługami. Oznacza to nadanie priorytetu dla zagospodarowania usługami tej części budynku, a nie konieczność wypełnienia nimi całej elewacji frontowej. Plan nie zakazuje lokalizacji usług na innych kondygnacjach, jednak – wobec nadania priorytetu ich lokalizowaniu na parterze – będą mogły one być realizowane na wyższych kondygnacjach po wypełnieniu nakazu zawartego w § 5 pkt 4 lit. a.

W zakresie ograniczeń montażu urządzeń technicznych

Proponowana w uwadze zmiana jest tożsama z aktualnymi ustaleniami projektu planu miejscowego. Wg definicji elewacji frontowej jest to elewacja budynku zlokalizowana zgodnie z linią zabudowy od strony przestrzeni publicznej. Uwaga w tym zakresie jest więc bezzasadna.

W zakresie minimalnej liczby miejsc postojowych dla biur i hoteli

Minimalna liczba miejsc postojowych dla obszaru objętego projektem planu została wyznaczona w oparciu o potrzeby i możliwości obszaru. Pod uwagę wzięto bliskość miejsc postojowych w sąsiedztwie parku, bliskość dworca kolejowego oraz możliwość dojazdu komunikacją publiczną. Są to minimalne wielkości, więc przy realizacji inwestycji liczba miejsc postojowych może być zwiększona odpowiednio do zapotrzebowania.

W zakresie ujednolicenia wysokości zabudowy dla terenów 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 3.1, 3.2, 7.10.MW/U oraz w zakresie wysokości dla terenów MW/U

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalone 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., określa maksymalne wysokości zabudowy w poszczególnych jednostkach funkcjonalno-przestrzennych. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Dla jednostki WZ3, w której znajdują się tereny położone na zachód od ulicy Jarzynowej tj. 2.KDL i 9.KDD, maksymalna wysokość ustalona w Studium to nie wyżej niż 15 m. Natomiast teren 7.10.MW/U położony jest w jednostce M1, dla której Studium dopuszcza maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 21 m, z dopuszczeniem przewyższeń ze względów uzasadnionych kompozycyjnie – nie wyżej niż 25 m. Teren ten znajduje się w granicach obszaru stanowiącego zabytek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków nr A/56 – osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstantynowskim. W związku z tym osiedle objęte jest ścisłą ochroną konserwatorską. Zgodnie z ustaleniami Studium „w mpzp można ustalić wysokość maksymalną zabudowy zgodną z jej stanem istniejącym, nawet jeśli przekracza ona parametry ustalone w kartach dla jednostek funkcjonalno-przestrzennych”. Z tego względu ustalenie wysokości wyższej niż wskazanej w studium może nastąpić wyłącznie w wypadku prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę. Dla tych terenów została ustalona specjalna strefa SWZ24.

W związku z powyższym nie można wprowadzić proponowanej w uwadze zmiany ujednolicenia maksymalnej wysokości zabudowy dla terenów wymienionych w uwadze.

W sprawie zmiany linii zabudowy obowiązującej na linię zabudowy nieprzekraczalną

Wyznaczenie linii zabudowy obowiązującej od ulicy Srebrzyńskiej we wskazanych terenach służy uporządkowaniu przestrzeni, kształtowaniu ładu przestrzennego i stworzeniu obudowy ulicy oraz projektowanego placu. Zmiana na linię nieprzekraczalną, jak wskazano w uwadze, spowoduje zwiększenie chaosu urbanistycznego na tym obszarze.

W sprawie terenu 9.2.MU

Teren 9.2.MU znajduje się w granicach obszarów stanowiących zabytek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków: nr A/56 – osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstantynowskim oraz nr A387 – budynek mieszkalny oraz budynek regulatora gazu dawnej Gazowni Łódzkiej wraz z nieruchomościami gruntowymi. W związku z tym osiedle objęte jest ścisłą ochroną konserwatorską. Wprowadzenie zabudowy zgodnie z projektem planu zostało zaakceptowane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie opiniowania i uzgodnień. Należy podkreślić, że ochronie podlegają istniejące obiekty historyczne i układ zabudowy.

W sprawie zmniejszenia maksymalnej wysokości w terenach MWz

Tereny MWz znajdują się w granicach obszaru stanowiącego zabytek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków nr A/56 – osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstantynowskim. Maksymalna wysokość przyjęta dla terenów MWz została wyznaczona w oparciu o wysokość istniejących budynków, która sięga prawie 17 m. Obniżenie wysokości, zgodnie z treścią uwagi o 1 m, nie ma uzasadnienia.

Uwagi nr 25, 26, 27, 41

- wpłynęły: 19 maja 2022 r. (uwagi nr 25, 26, 27), 20 maja 2022 r. (uwaga nr 41)

- dotyczą 9.MU, 10.4.UO, 7.6.UO, 7.10/MW/U, terenów MWz, terenów 7.7.KS/ZP i 7.9.KS/ZP, ulicy Srebrzyńskiej.

Treść uwagi:

„1. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka planu 9. MU - teren po gazowni ul. Srebrzyńska 77

Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko dopuszczeniu nowej zabudowy (o funkcji nie tylko mieszkaniowej i usługowej, ale nawet drobnej wytwórczości produkcyjnej) między blokami mieszkalnymi na terenie po zbiorniku gazu. Kwestionuję także wydzielenie z powyższego terenu nowych działek budowlanych o pow. min. 750 m².

Wnoszę o ustalenie dla terenu nakazu zachowania istniejących obiektów zabytkowych i zakazu zabudowy nowymi obiektami. Proponuję przeznaczenie terenu na zieleni urządzonej dostępną dla mieszkańców, z elementami odtwarzającymi część obiektu dawnej gazowni w celach edukacyjno-poznawczych, prezentujących historię Osiedla kolejnym pokoleniom.

2. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka planu 10.4 UO - teren przedszkola

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję wprowadzenie na teren przedszkola funkcji usług ogólnych, w tym: usługi gastronomii, handlu, biur i rzemiosła oraz zamieszkania zbiorowego - hotelu. Protestuję przeciwko powiększeniu dwukrotne powierzchni zabudowy na terenie przedszkola z możliwością wznoszenia obiektów do 16 m wysokości.

Wnoszę o zachowanie dla terenu funkcji usług nauki i oświaty – przedszkole z możliwością jego przyszłej rozbudowy. Wnoszę ponadto o udostępnienie części terenu placu zabaw przedszkola, w dni wolne i poza godzinami pracy przedszkola, mieszkańcom na cele rekreacyjne, jako placu zabaw dla dzieci.

3. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka 7.6 UO - teren szkoły podstawowej i liceum

Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko wprowadzeniu w planie na teren szkoły podstawowej i liceum funkcji usług ogólnych, w tym: usługi gastronomii, handlu, biur i rzemiosła oraz zamieszkania zbiorowego - hotelu z możliwością wznoszenia nowych obiektów o wysokości do 16 m. Kwestionuję trzykrotne powiększenie powierzchni zabudowy dla nowych obiektów na terenie szkół.

Wnoszę o zachowanie dla terenu funkcji usług nauki i oświaty – szkoła podstawowa i liceum z terenami sportowymi - w dyspozycji szkół. Wnoszę o dopuszczenie możliwości rozbudowy istniejącej kubatury obiektami szkolnymi – np. duża sala gimnastyczna, pływalnia, strzelnica itp. Przeznaczenie obiektów powinno umożliwiać korzystanie z nich na zasadach komercyjnych, w dni wolne lub poza godzinami pracy placówek oświatowych, przez mieszkańców w celach sportowo-rekreacyjnych.

4. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka 7.10 MW/U - teren okręgowej komisji edukacyjnej, dawna szkoła gastronomiczna

Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko wprowadzeniu na teren szkolny, i to w ilości kilkakrotnie przekraczającej obecną zabudowę, obiektów o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej, a nawet drobnej wytwórczości produkcyjnej.

Postuluję zachowanie funkcji usług oświaty (okręgowa komisja edukacyjna, szkoła itp.) z możliwością wprowadzenia obiektów infrastruktury w postaci parkingów lub garaży wielopoziomowych dostępnych dla okolicznych mieszkańców, w północnej części działki.

5. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostki planu oznaczone symbolami MWz – teren istniejących budynków mieszkalnych.

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję możliwość wprowadzania nowej zabudowy (w planie o wys. do 17 m), nowych funkcji (w planie propozycja usług) i wydzielania nowych działek budowlanych (w planie o pow. min. 900 m²) z terenów osiedla z istniejącymi obiektami mieszkalnymi.

Dla zabytkowego terenu osiedla - jednostki planu MWz, wnioskuję o wprowadzenie jednoznacznego nakazu zachowania istniejących obiektów i funkcji (mieszkaniowa wielorodzinna z infrastrukturą techniczną) bez możliwości budowy nowych obiektów i rozbudowy oraz nadbudowy istniejących budynków.

6. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka 7.7 i 7.9 KS/ZP - teren garaży.

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję zapisy planu nieuwzględniające w ustaleniach projektowanego przeznaczenia terenu 7.7 KS/ZP oraz 7.9KS/ZP garaży istniejących wzdłuż ulicy Jarzynowej, o których mowa w uzasadnieniu do projektu uchwały (punkt 1). W związku z tym wnioskuję, o zmianę treści punktu 1 podpunktu a, w ustępie 2 paragrafu 28 projektu uchwały Rady Miejskiej w Łodzi na następujący: „teren komunikacji kołowej – istniejące garaże i powierzchniowe parkingi wielostanowiskowe,” przy czym wnioskuję o umieszczenie w uchwale zapisu uniemożliwiającego docelową możliwość przekształcenia terenu zajętego obecnie przez garaże, stanowiące stały i uporządkowany element Osiedla, w parkingi lub garaże wielopoziomowe i tym podobne.

7. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

§ 8. 2 - podział funkcjonalny układu komunikacyjnego

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję zapis dla ulic: ul. Borowej, ul. Mania, ul. Jęczmiennej, ul. Praussa, ul. Perla, ul. Barona, ul. Jarzynowej o przeznaczeniu ich na cele zaspokojenia potrzeb mieszkańców w zakresie zieleni i wypoczynku. Ww. ulice służą zabezpieczeniu obsługi komunikacyjnej mieszkańców osiedla - dojazd i parkowanie, a do wypoczynku w zieleni mamy park i przestrzeń zieloną między blokami, a nie ulice osiedlowe.

8. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

§ 8. 2 - podział funkcjonalny układu komunikacyjnego

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję zapis, że ul. Srebrzyńska jest tej samej rangi/klasz co ul. Jarzynowa – KDL. Wniosek o podniesienie ul. Srebrzyńskiej do klasy „zbiorcza – KDZ”.

9. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Teren o symbolu MWz – placzki pomiędzy blokami

Kwestionuję obecne zapisy § 18.1

Wnioskuję o ich uzupełnienie i dodanie w ustaleniach przeznaczenia terenów o symbolu MWz możliwości budowy wielostanowiskowych garaży podziemnych – pod „placzkami” znajdującymi się pomiędzy blokami Osiedla – z zachowaniem niezmienionej formy terenu „placzków” pomiędzy blokami i ich wyglądu zewnętrznego (z uwzględnieniem nieekspozowanych i wkomponowanych w układ Osiedla: wjazdów do tak powstałych garaży (z dachem pokrytym trawą) i wejść/wyjść dla użytkowników garaży. Podziemne garaże

wielostanowiskowe umożliwią poprawę funkcjonalności Osiedla, jego unowocześnienie, a także zwiększenie wygody mieszkańców oraz przepustowości uliczek osiedlowych."

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad 1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalone 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., określa kierunek zmian w przeznaczeniu działek, których dotyczy uwaga na tereny zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Z uwagi na bliskie sąsiedztwo dużych obszarów zieleni, m.in. publiczny Park im. Józefa Piłsudskiego, w projekcie planu wyznaczono tereny zieleni urządzonej na działkach będących we własności Miasta zgodnie z istniejącym użytkowaniem lub funkcją, do której mogą być adaptowane. Na pozostałych terenach umożliwiono uzupełnienie istniejącej struktury zabudowy.

Teren 9.2.MU znajduje się w granicach obszarów stanowiących zabytek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków: nr A/56 – osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstantynowskim oraz nr A387 – budynek mieszkalny oraz budynek regulatora gazu dawnej Gazowni Łódzkiej wraz z nieruchomościami gruntowymi i objęty jest ścisłą ochroną konserwatorską. Wprowadzenie zabudowy zgodnie z projektem planu zostało zaakceptowane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie opiniowania i uzgodnień.

Ustalenie minimalnej powierzchni dla nowej działki budowlanej w wysokości 750 m² ma na celu umożliwić wyodrębnienie z nieruchomości nowej zabudowy proponowanej w tym terenie.

Ad 2 i 3. Wysokość 16 m odpowiada rzeczywistej wysokości budynków wielorodzinnych tworzących zabytkowe osiedle im. Montwiłła-Mireckiego. Dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy do wysokości 16 m w terenach 10.4.UO i 7.6.UO ma na celu zagwarantowanie możliwości rozwoju istniejących obiektów oświaty w związku z powiększającym się osiedlem i zwiększającą się liczbą mieszkańców na obszarze objętym projektem planu oraz w najbliższym sąsiedztwie. Ustalone linie zabudowy kształtują obudowę ulic i podkreślają układ osiedla.

Dopuszczenie realizacji innych funkcji usługowych jako uzupełniających, ma na celu dopasowanie zabudowy do potrzeb mieszkańców oraz dopełnienie funkcji oświatowych, np. umożliwiając utworzenie sklepiku szkolnego. Ustalony w projekcie szeroki zakres przeznaczeń terenu ma na celu zwiększenie elastyczności możliwości zagospodarowania terenu oraz dostosowania funkcji budynku do potrzeb bez konieczności zmiany planu miejscowego.

Ustalenie dotyczące udostępnienia terenów przedszkola i szkoły jest poza zakresem ustaleń planu miejscowego.

Ad 4. W zgodzie ze Studium na obszarach zurbanizowanych dopuszcza się możliwość realizacji nowej zabudowy w celu uzupełnienia istniejącej struktury.

Ustalony w projekcie szeroki zakres przeznaczeń terenu ma na celu zwiększenie elastyczności możliwości zagospodarowania terenu oraz zmiany funkcji budynku bez konieczności zmiany planu miejscowego. Możliwość realizowania usług oświaty została zapewniona w sposób wystarczający na potrzeby osiedla, to jest na nieruchomościach funkcjonujących obecnie obiektów szkolnych i przedszkolnych. Funkcję oświaty można także realizować w ramach przeznaczenia terenu ustalonego w projekcie planu dla terenu 7.10.MW/U. Ponadto w tym terenie jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się również garaże nadziemne i podziemne.

Ad 5. Tereny MWz znajdują się w granicach obszaru stanowiącego zabytek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków nr A/56 – osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstantynowskim. Osiedle objęte jest ścisłą ochroną, a parametry zabudowy w projekcie planu uniemożliwiają ingerencję w istniejącą zabudowę. Linie zabudowy zostały wyznaczone dokładnie po ścianach budynków, co powoduje, że nie może powstać nowa zabudowa, jak również istniejące budynki nie mogą zostać rozbudowane. Ponadto, ustalona w projekcie planu maksymalna wysokość zabudowy – 17 m oraz ograniczenie maksymalnej intensywności zabudowy – 1,7 uniemożliwiają nadbudowę. Wysokość istniejących budynków w tych terenach sięga prawie 17 m.

Dopuszczona minimalna powierzchnia działek dla przedmiotowych terenów została dopasowana do wielkości istniejących działek, z których najmniejsze mają 900 m² powierzchni.

W projekcie planu dla terenów MWz dopuszczono przeznaczenie uzupełniające w postaci terenów zabudowy usługowej w celu umożliwienia prowadzenia działalności usługowej w istniejącej zabudowie, takiej jak np. sklepy spożywcze lub kancelarie adwokackie.

Ad 6. W projekcie planu przewidziano utrzymanie funkcji parkingowej umożliwiając przekształcenie substandardowej zabudowy garaży w teren parkingów powierzchniowych o zwiększonym udziale zieleni. Projekt planu nie wyznacza linii zabudowy w tych terenach, co jest jednoznaczne z zakazem realizacji budynków. Dopuszcza się funkcjonowanie obecnego zagospodarowania terenu. Wg projektu planu, § 5 pkt 2 c tiret pierwsze, dla istniejących garaży dopuszcza się również remont i przebudowę.

Ad 7. Dla wymienionych w uwadze ulic w § 8 pkt 2 lit. b ustalono, że są to ulice wskazane do prowadzenia, zabezpieczenia i obsługi ruchu drogowego stanowiące elementy systemu przestrzeni publicznych służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkańców w zakresie zieleni i ma na celu określenie ich charakteru jako ulic osiedlowych o uspokojonym ruchu. Mają służyć dojazdowi do nieruchomości, podobnie jak pozostałe ulice, jednak mają podwyższone wymagania co do zagospodarowania zielenią.

Ad 8. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”.

Ustalenie ul. Srebrzyńskiej jako ulicy klasy lokalnej jest zgodne z dokumentem kierunkowym określającym kierunki polityki przestrzennej Miasta, tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. W kierunkach dotyczących systemu transportowego ul. Srebrzyńska na tym fragmencie została zakwalifikowana do dróg o klasie niższej niż zbiorcza.

Ad 9. Projekt planu dopuszcza realizację garaży podziemnych w terenach MWz.

Uwaga nr 31

- wpłynęła 19 maja 2022 r.,
- dotyczy terenu 7.2.U, działka o numerze ewid. 337 w obrębie P-6.

Treść uwagi:

"Niniejszym zgłaszam uwagę do projektu MPZP dotyczącego opisanej powyżej działki i wnoszę o zmianę sposobu zagospodarowania tej nieruchomości jako działkę o przeznaczeniu na budownictwo wielorodzinne (MW).

Powyższa nieruchomość znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie zabytkowej zabudowy Osiedla Mireckiego w Łodzi. Jest brzydka i psuje krajobraz. Idealnym rozwiązaniem byłaby możliwość nowej zabudowy wielorodzinnej, stylem nawiązującej do zabytkowego osiedla. Do działki jest bezpośredni dojazd z drogi publicznej, doprowadzone wszystkie media miejskie, a wokół powstały ostatnio również inne inwestycje deweloperskie."

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Celem projektu planu dla tego obszaru jest zachowanie istniejącego zabytkowego układu, z tego względu projekt planu zakłada jedynie niewielkie możliwości rozwojowe dla kubatur nie stanowiących integralnej części pierwotnego założenia urbanistycznego. W związku z powyższym zasadne jest kontynuowanie dotychczasowej funkcji usługowej, co zminimalizuje potrzebę ingerencji w istniejącą strukturę. Wprowadzenie zabudowy, zgodnie z projektem planu, zostało zaakceptowane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie opiniowania i uzgodnień projektu planu.

Uwagi nr 32, 33, 34, 35, 37, 38, 39, 42, 43, 442

- wpłynęły: 19 maja 2022 r. (uwaga nr 32), 20 maja (uwagi nr 33, 34, 35, 37, 38, 39, 42, 43, 44),
- dotyczy terenu 9.2.MU, działka o numerze ewid. 355/2 w obrębie P-6.

Treść uwagi:

„W części rysunkowej planu:

1. Wnioskuje o niewprowadzenie linii nieprzekraczalnej na terenie działki nr 355/2 przy ul. Srebrzyńskiej 77.

2. Wnioskuje o wprowadzenie wytycznych i zapisów nawiązujących do tych określonych w Decyzji o Warunkach Zabudowy nr PPZ.I.5/2009 z dnia 12.01.2009 r. (nr. Sygn.PPZ.I.AD73310314/07) w zakresie gabarytów, formy i lokalizacji nowej zabudowy.

a. Ograniczenia wynikające z przepisów technicznych:

Z uwagi na liczne ograniczenia, wynikające z ogólnych przepisów technicznych dotyczących projektowania (warunki techniczne dotyczące budynków i ich usytuowania, przepisy dotyczące lokalizacji budynków pod względem ochrony ppoż, w tym również lokalizacji dróg pożarowych, odległości wynikające z analiz dotyczących możliwości przepisowego nasłonecznienia pomieszczeń mieszkalnych, w szczególności oddziaływania obiektów istniejących o wys. ok. 17 m na planowaną zabudowę), zwraca się uwagę, że nowa zabudowa po spełnieniu wszystkich tych wymagań i tak podlega tak dużej ilości ograniczeń, że jakiegokolwiek dodatkowe warunki w postaci linii zabudowy na działce 355/2 spowodują bardzo dużą minimalizację możliwości zabudowy, a wręcz brak możliwości zaprojektowania przepisowo usytuowanych pomieszczeń mieszkalnych w dopuszczonej bryle zabudowy. Lokalizacja pomieszczeń mieszkalnych w każdym przypadku musi być poparta szczegółową analizą projektową oddziaływania ze strony otoczenia; zbadano, że przy zaproponowanych w projekcie MPZP liniach zabudowy znaczna część obszaru pozostawionego pod zabudowę jest stracona dla funkcji mieszkalnej przez oddziaływanie wysokiego budynku sąsiedniego, podczas gdy część działki znajdująca się już poza wyznaczonymi liniami zabudowy posiada już odpowiednie możliwości lokalizacji mieszkań z uwagi na zdecydowanie mniejszą zależność od budynków istniejących w otoczeniu.

MPZP nie powinien tworzyć warunków zabudowy niemożliwych do uzyskania w etapie projektowanym, a przez to fikcyjnych.

Dodatkowo wskaźniki urbanistyczne określone w projekcie MPZP dla terenu 9.2MU po wzięciu pod uwagę ograniczeń wynikających z proponowanych linii zabudowy są całkowicie nie do uzyskania (nawet nie biorąc pod uwagę ograniczeń przepisowych opisanych wcześniej),

b. Kontekst historycznej zabudowy oraz obowiązującej decyzji o Warunkach Zabudowy z jej wytycznymi konserwatorskimi:

Należy nadmienić, że historycznie przez wiele dziesiątek lat działka posiadała zabudowę w postaci dużo większej bryły byłego zbiornika gazu (wkomponowanego w założenie Osiedla oraz związanego z nim również instalacyjnie), zupełnie w innym miejscu działki, niż wskazują zaproponowane w projekcie MPZP linie nieprzekraczalne.

Kluczową informacją dla przygotowywanego projektu MPZP powinien być fakt wydania dla przedmiotowego terenu Decyzji o Warunkach Zabudowy nr PPZ.I.5/2009 z dnia 12.01.2009 r. (nr. Sygn.PPZ.I.AD7331-314/07), która bardzo precyzyjnie określiła warunki budowy budynku wielorodzinnego w miejscu zbiornika w oparciu o oczekiwania Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków określone w jego wytycznych do tej Decyzji.

Najbardziej istotną informacją ww. dokumentu jest zawarty w niej zapis: linie zabudowy, wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, szerokość elewacji frontowej, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki, geometria dachu – ustala się w oparciu o wytyczne konserwatorskie.

Poniżej przywołane w pkt. 3 ww. Decyzji warunki dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Początek cytatu: „Przedstawione opracowanie dotyczy nieruchomości położonej w kwartale ulic: Srebrzyńskiej, Al. Unii, Jarzynowa w osiedlu im. Montwilli Mireckiego objętym wpisem do rejestru zabytków

A/56. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Łodzi, pismem znak: WUOZ-641/015/2008 z dnia 28.04.2008 r. oraz pismem znak: WUOZ-641/107/BW/2008 z dnia 11.12.2008 r. określił następujące warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: - budynek mieszkalny dozoru (obecnie własność inwestora) winien zostać poddany kompleksowym pracom konserwatorsko-rekonstrukcyjnym z pieczołowitym odtworzeniem pierwotnego wyglądu, w pierwotnych technologiach i materiałach. Dopuszczalna funkcja użytkowa obiektu.

- teren zajmowany pierwotnie przez zbiornik gazu świetlnego miejskiego (koksowniczego), tzw. gazometr, może zostać zabudowany budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, powtarzającym wymiary i kubaturę dawnego gazometru (spłaszczony walec na planie koła). Zgodnie z pismem znak: WUOZ 641/107/BW/2008 z dnia 11.12.2008 r. w następujący sposób:

- nowy budynek należy usytuować w miejscu dawnego zbiornika gazu z 1909 r.;
- formy architektoniczne oraz rozwiązania materiałowe powinny zdecydowanie nawiązywać do pierwotnego wyglądu zbiornika, w oparciu o zachowane materiały archiwalne i ikonografię;
- określa się następujące gabaryty budynku: średnica 31 m, wysokość elewacji 19 m, maksymalna wysokość 21,5 m. Powyższe wymiary nie dotyczą zewnętrznej konstrukcji kratownicowej;
- Projekt należy uzgodnić z WKZ na etapie projektu budowlanego;
- Realizacja powyższych zaleceń konserwatorskich wymaga, aby nową zabudowę potraktować jako śródmiejską zabudowę uzupełniającą.

Zarówno relacje architektoniczne z pozostałą zabudową, w tym utrzymanie przepisowych odległości i zachowanie możliwości zaprojektowania mieszkań przy odwołaniu się np. do bryły zbiornika w jego dawnej lokalizacji byłoby możliwe do zrealizowania, w przeciwieństwie do obecnie zaproponowanych w MPZP warunków. W związku z tym proszę o odstąpienie od wskazywania ograniczeń w postaci linii zabudowy dla terenu obejmującego działkę nr 335/2 przy ul. Srebrzyńskiej 77.” – koniec cytatu.

Decyzja nie została nigdy wycofana z obrotu i w świetle prawa jej warunki są obowiązujące do momentu wejścia w życie planu miejscowego, dlatego przy braku konkretnych i rzetelnych okoliczności i podstaw do podważania jej zapisów, wnioskujemy, aby je w całości uwzględnić, nie pogarszając w ten sposób warunków zabudowy i szanując tym samym interes Właściciela terenu (pomimo, że jeszcze nie został fizycznie wykorzystany w postaci realizacji inwestycji w formie dopuszczonej w obowiązujących Warunkach Zabudowy dla działki przy ul. Srebrzyńskiej 77). Zaproponowane w projekcie MPZP warunki zabudowy w sposób nieuzasadniony pozbawiają teren możliwości zabudowy, zbliżonych do określonych w obowiązującej Decyzji o Warunków Zabudowy.

Należy podkreślić, że Decyzja została wydana na podstawie bardzo wyraźnie określonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oczekiwań co do możliwości realizacji nowej zabudowy na terenie: jedynie pod warunkiem utrzymania dla nowego budynku konkretnych gabarytów i lokalizacji budynku, precyzyjnie określonych w nawiązaniu do dawnego zbiornika gazu.

W obecnym projekcie MPZP dopuszczona zabudowa zupełnie nie odnosi się do tych wytycznych konserwatorskich, co w naszej opinii nie znajduje żadnego uzasadnienia.

Proponowane w projekcie planu linie i parametry zabudowy wprowadzają zupełnie obce dla zagospodarowania kwartału formy, co jest niewłaściwe zarówno z uwagi na brak ochrony kontekstu historycznego miejsca, jak i interes prywatny Właściciela terenu.

c. Zagadnienie ochrony własności prywatnej oraz określenia kontekstu dla nowej zabudowy w odniesieniu do zabudowy historycznej oraz przeważającej skalą w kwartale:

Należy również podkreślić, że argumenty podnoszone podczas dyskusji publicznej na temat wyłożonego projektu MPZP z dnia 05.05.2022 r. wygłaszane przez strony sąsiadujące z terenem działki 335/2 są niesłuszne, gdyż osoby wypowiadające je jako przeciwnicy inwestycji przywłaszczają sobie prawo do dysponowania funkcją działki (proponowana zielen lub usługi, np. gastronomiczne) oraz wielkością zabudowy (oczekiwanie całkowitej rezygnacji lub minimalizacji parametrów zabudowy do tych wskazanych w projekcie MPZP) i są zupełnie nieuprawnionym żądaniem, ingerującym w wartość prywatną (co w Państwie prawa nie może mieć

miejsca), a także w wartość historyczną miejsca (brak odniesienia do wieloletniej zabudowy zbiornika stanowiącego przez dziesięciolecia część Osiedla i tło dla życia jego mieszkańców).

W mojej opinii projekt MPZP nie powinien iść w tym kierunku. Przesłanką do wskazania warunków zabudowy powinno być jedynie odniesienie się do historii miejsca, uszanowanie własności prywatnej oraz ład przestrzenny (odniesienie się do dominujących skalą obiektów na terenie kwartału, ład zaistnieje też przy uszanowaniu gabarytów nawiązujących do zabudowy historycznej, czyli do zbiornika).

d. Podsumowanie:

W podsumowaniu proszę, aby przychylić się do mojej prośby wprowadzenia wytycznych i zapisów nawiązujących do tych określonych w Decyzji o Warunkach Zabudowy nr PPZ.I.5/2009 z dnia 12.01.2009 r. (nr. Sygn.PPZ.I.AD7331-314/07).

W części tekstowej planu:

1. Wnioskuje o przywołanie w treści MPZP zapisów, które wskazał jako wytyczne do wydania Decyzji o Warunkach Zabudowy Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Łodzi, pismem znak: WUOZ-641/015/2008 oraz pismem znak: WUOZ-641/107/BW/2008 z dnia 11.12.2008 r. (przywołane w treści powyżej jako cytaty), przede wszystkim: teren może zostać zabudowany budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, powtarzającym wymiary i kubaturę ssawnego gazometru (spłaszczony walec na planie koła; nowy budynek należy usytuować w miejscu dawnego zbiornika gazu z 1909 r.; określa się następujące gabaryty budynku: średnica 31 m, wysokość elewacji 19 m, maksymalna wysokość 21,5 m. Powyższe wymiary nie dotyczą zewnętrznej konstrukcji kratownicowej;).

2. Jako dopuszczalne wnioskuje o zmianę:

- § 20 pkt 2 – dopuszczenie zabudowy do wysokości sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, czyli do ok. 17 m wysokości,

- § 20 pkt a lit. a – dopuszczenie intensywności do 1,7,

3. § 5 pkt 5 lit. a – dopuszczenie materiałów wykończeniowych dla nowej zabudowy w postaci włókno-cementu oraz ceramiki budowlanej,

4. § 9 pkt 2 lit. a – dopuszczenie wskaźnika 1 miejsce postojowe dla rowerów na 2 mieszkania.

Jako potencjalny nabywca mieszkania na terenie nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Srebrzyńskiej 77 w Łodzi argumentuję swoje prośby i stanowisko dot. zmian ww. zakresie poniższymi aspektami funkcjonalno-przestrzennymi:

a. Kontekst wytycznych ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi:

Powołując się na zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi w części Kierunki rozwoju z sierpnia 2021 r. już w głównych założeniach rozwoju przestrzennego Miasta czytamy, że „Na podstawie wniosków wynikających z uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego zostały sformułowane główne założenia dla kształtowania polityki rozwoju przestrzennego Miasta. Są nimi: „powrót do Miasta”, stop suburbanizacji, rozwój jakościowy, aktywizacja gospodarcza, racjonalizacja rezerw, stop depopulacji.”.

Można wnioskować, że głównym kierunkiem polityki przestrzennej staje się kierunek „ku wnętrzu” Miasta i ograniczenie rozprzestrzeniania się zagospodarowania na zewnątrz. Jasno określony został proces umożliwiający intensyfikację zabudowy bliżej centrum, a co za tym idzie również zezwalanie na zagospodarowanie terenów niezabudowanych, które znajdują się w ramach większych, zurbanizowanych struktur miasta Łodzi.

Jak czytamy dalej: struktura funkcjonalno-przestrzenna Miasta na I miejscu charakteryzuje się: „utrzymaniem terenów wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej w granicach Strefy Wielkomiejskiej wraz z dopełnianiem istniejących układów urbanistycznych i uzupełnieniem struktury zabudowy na terenach nieużytkowanych”.

Wskazując na powyższe założenia Studium, które jest dokumentem bazowym dla stworzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w rejonie ulic: Srebrzyńskiej, Jarzynowej, Solec i Alei Unii Lubelskiej uważam, że te podstawowe założenia polityki miejskiej powinny być nadrzędne.

Działka nr 335/2 zlokalizowana jest na terenie objętym obszarową ochroną konserwatorską nałożoną drogą decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr A-56 – Osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstantynowskim z dn. 20.01.1971 r., czyli obecnie Osiedle im. Józefa Montwilla-Mireckiego. Ponadto na terenie planowanej inwestycji znajduje się również budynek mieszkalny (willa), który został objęty ochroną konserwatorską dzięki decyzji nr A-387 z dn. 12.01.2019 r.

Jednocześnie teren planowanej inwestycji jest jedną z nielicznych przestrzeni ww. założenia, które nie zostały do tej pory zagospodarowane. Biorąc pod uwagę przytoczone powyżej kierunki polityki zagospodarowania przestrzennego Łodzi oraz mając na uwadze najlepsze rozwiązanie przestrzenne dla tego terenu w kontekście uzupełnienia osiedla uważam i wnioskuję o możliwość dowiązania się nową zabudową do gabarytów i wskaźników urbanistycznych osiedla.

b. Zagadnienie określenia kontekstu dla nowej zabudowy w odniesieniu do zabudowy historycznej oraz przeważającej skalą w kwartale:

Obecne propozycje zapisów oraz ograniczeń określających możliwości zabudowy przedmiotowego terenu 9.2.MU nawiązują do dwóch niewielkich budynków mieszkalnych związanych z obecnie nieistniejącą Gazownią Łódzką, których wpływ na ład przestrzenny i charakter zabudowy całego kwartału osiedla jest pomijany, zwłaszcza w kontekście faktu, że przez wiele dziesięcioleci teren posiadał zabudowę o dużo większej kubaturze, a także wysokości (zbiornik gazu o wymiarach głównej bryły śr. 31,0 m i wysokości 19,5-21 m, a gabaryty te były w rzeczywistości jeszcze większe z uwagi na kratownice na elewacji). Obiekt tej skali był stałym elementem zagospodarowania kwartału osiedla Montwilla-Mireckiego, co potwierdzają materiały archiwalne ukazujące życie mieszkańców w jego bezpośrednim sąsiedztwie.

Pomimo faktu, że kubatura zbiornika od jakiegoś czasu nie istnieje z uwagi na brak potrzeb takiej funkcji, nowa zabudowa powstająca na działce zajmowanej przez lata przez zbiornik powinna swoimi gabarytami wynikającymi ze wskaźników urbanistycznych nawiązywać do zabudowy osiedla ($h \approx 17$ m), a nie dwóch niewielkich brył budynków pozostałych po terenie byłej Gazowni Łódzkiej.

Tylko w ten sposób możliwe będzie właściwe przestrzenno-funkcjonalne uzupełnienie tkanki Osiedla im. Józefa Montwilla-Mireckiego.

c. Kontekst wspierania inicjatywy inwestycyjnej poprzez stwarzanie dobrych warunków zabudowy jako narzędzie do rewitalizacji, kształtowania i ochrony zabytkowych przestrzeni:

Należy nadmienić, że dzięki możliwości zainwestowania w ten teren przez inwestora prywatnego możliwe będzie także uchronienie przed zniszczeniem budynku mieszkalnego (willi), która stanowi zabytek nieruchomy.

d. Kontekst nieścisłości pomiędzy częścią opisową projektu MPZP, a jego częścią rysunkową, powodujących niemożliwość wykorzystania wskaźników określonych dla terenu oraz porównanie parametrów dla całego kwartału zabudowy osiedla:

Dodatkowo chciałbym wskazać na kilka nieścisłości w ramach projektu planu, który działa na niekorzyść inwestora. Dotyczy to wskaźnika (1) maksymalnej powierzchni zabudowy oraz (2) intensywności:

·Maksymalna powierzchnia zabudowy w części tekstowej została określona w wysokości 0,45. Jednak uwzględniając nieprzekraczalną linią zabudowy, która została określona w rysunku planu, współczynnik dla tego terenu wynosi maksymalnie 0,25. Porównanie obu wskaźników jednoznacznie odzwierciedla wielkość ograniczenia możliwości zabudowy dla tego terenu.

·Wskaźnik intensywności zabudowy w części tekstowej określono od 0,4 do 1,4. Jednak analizując możliwą zabudowę z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz dopuszczalnych wysokości dla tego terenu rzeczywista intensywność wynosi 0,78. Jest to prawie dwukrotnie mniejsza wartość niż jest proponowana w zapisach tekstu projektu Planu. Nadmienić należy, że intensywność zabudowy całego osiedla im. Montwilla-Mireckiego wynosi z terenami przyległymi ok. 1,25.

· Wskazanie powyższych nieścisłości jest kolejną przesłanką do usunięcia z projektu planu zaproponowanych linii zabudowy dla terenu 9.2.MU na terenie działki 335/2 przy ul. Srebrzyńskiej 77 oraz wprowadzenia korekt w ustaleniu wskaźników dla terenu 9.2.MU.

e. Podsumowanie

Podsumowując powyższe argumenty oraz wskazane ograniczenia w możliwości zabudowy przedmiotowej muszą stwierdzić, że uchwalenie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla rejonu ulic: Srebrzyńskiej, Jarzynowej, Solec i Alei Unii Lubelskiej w jego zaproponowanej obecnie wersji uniemożliwi lub prawie całkowicie ograniczy inwestycję na przedmiotowej działce ze względów ekonomiczno-gospodarczych.

Wnoszę o przychylenie się do mojej prośby o wskazane zmiany w projekcie MPZP, które umożliwią zainwestowanie oraz zagospodarowanie terenu tak ważnego ze względu na założenia historycznego osiedla na Placu Konstanyńskim z uwzględnieniem zabudowań byłej Gazowni Łódzkiej."

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Teren 9.2.MU znajduje się w granicach obszarów stanowiących zabytek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków: nr A/56 – osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstanyńskim oraz nr A387 – budynek mieszkalny oraz budynek regulatora gazu dawnej Gazowni Łódzkiej wraz z nieruchomościami gruntowymi i objęty jest ścisłą ochroną konserwatorską. Wprowadzenie zabudowy zgodnie z projektem planu zostało zaakceptowane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie opiniowania i uzgodnień. Należy podkreślić, że ochronie podlega istniejąca zabudowa i jej układ. Wprowadzenie nowego obiektu o kubaturze i parametrach dawnego zbiornika gazu oraz o odmiennej funkcji zaburzy charakter osiedla. Obiekt o tak dużej intensywności będzie miał wpływ na sposób zagospodarowania terenu.

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku planu miejscowego, uzyskuje się decyzję o warunkach zabudowy. Sama treść decyzji nie rozstrzyga o przeznaczeniu terenu, lecz jedynie jest promesą określającą prawnie dopuszczalny sposób zagospodarowania nieruchomości. Warunki zabudowy mogą się różnić od ustaleń planistycznych, o czym jednoznacznie przesądził ustawodawca w przepisie art. 65 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy, stanowiąc, że stwierdza się wygaśnięcie decyzji, jeżeli dla terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji. Stan taki wynika z dualistycznie ukształtowanego systemu określania zasad zagospodarowania terenu. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe zawsze, jeżeli są spełnione warunki ustawowe oraz przeprowadzono wszystkie czynności proceduralne. Gmina ma obowiązek wydania warunków zabudowy po spełnieniu warunków określonych w art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W zakresie dopuszczenia zabudowy do wysokości 17 m w terenach MU

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalone 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., określa maksymalne wysokości zabudowy w poszczególnych jednostkach funkcjonalno-przestrzennych. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Dla jednostki WZ3, w której znajdują się tereny 2.6.MU i 2.7.MU, maksymalna wysokość ustalona w Studium to nie wyżej niż 15 m; dla jednostki M1, w której znajduje się teren 9.2.MU – nie wyżej niż 21 m. Proponowana w uwadze wysokość zabudowy do 17 m jest niezgodna ze Studium dla terenów 2.6.MU i 2.7.MU.

W zakresie zwiększenia intensywności zabudowy do 1,7

Intensywność zabudowy została dopasowana do proponowanej w projekcie planu wysokości zabudowy oraz parametru maksymalnej powierzchni zabudowy.

W zakresie dopuszczalnych materiałów wykończeniowych

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w obszarze objętym ścisłą ochroną konserwatorską. Katalog dopuszczalnych materiałów wykończeniowych został zaakceptowany przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie opiniowania i uzgodnień.

W zakresie miejsc postojowych dla rowerzystów

Brak jest uzasadnienia dla proponowanej w uwadze zmiany tj. zmniejszenia liczby miejsc postojowych dla rowerów. Zmiana taka wymusiłaby na mieszkańcach przechowywanie rowerów np. w mieszkaniach, co jest znaczącym obniżeniem standardów nowej zabudowy wprowadzanej w osiedle.

W zakresie nieściśłości pomiędzy częścią opisową projektu planu, a częścią rysunkową

Wskaźniki zagospodarowania dla terenu 9.2.MU zostały ustalone tak, aby w przypadku podziału nieruchomości i wyodrębnienia działki pod nową zabudowę, ograniczoną liniami zabudowy nieprzekraczalnej, możliwości inwestycyjne nie zostały pogorszone.

Uwaga nr 36

- wpłynęła 20 maja 2022 r.,

- dotyczy terenów 9.2.MU, 10.4.UO, 7.6.UO, 7.10/MW/U, terenów MWz, terenów 7.7.KS/ZP i 7.9.KS/ZP, ulicy Srebrzyńskiej.

Treść uwagi:

„1. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka planu 9. MU - teren po gazowni ul. Srebrzyńska 77

Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko dopuszczeniu nowej zabudowy (o funkcji nie tylko mieszkaniowej i usługowej, ale nawet drobnej wytwórczości produkcyjnej) między blokami mieszkalnymi na terenie po zbiorniku gazu. Kwestionuję także wydzielenie z powyższego terenu nowych działek budowlanych o pow. min. 750 m².

Wnoszę o ustalenie dla terenu nakazu zachowania istniejących obiektów zabytkowych i zakazu zabudowy nowymi obiektami. Proponuję przeznaczenie terenu na zieleń urządzoną dostępną dla mieszkańców.

2. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka planu 10.4 UO - teren przedszkola

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję wprowadzenie na teren przedszkola funkcji usług ogólnych, w tym: usługi gastronomii, handlu, biur i rzemiosła oraz zamieszkania zbiorowego - hotelu. Protestuję przeciwko powiększeniu dwukrotnie powierzchni zabudowy na terenie przedszkola z możliwością wznoszenia obiektów do 16 m wysokości.

Wnoszę o zachowanie dla terenu funkcji usług nauki i oświaty – przedszkole z możliwością jego niewielkiej rozbudowy do 20% kubatury.

3. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka 7.6 UO - teren szkoły podstawowej i liceum

Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko wprowadzeniu w planie na teren szkoły podstawowej i liceum funkcji usług ogólnych, w tym: usługi gastronomii, handlu, biur i rzemiosła oraz zamieszkania zbiorowego - hotelu z możliwością wznoszenia nowych obiektów o wysokości do 16 m. Kwestionuję trzykrotne powiększenie powierzchni zabudowy dla nowych obiektów na terenie szkół.

Wnoszę o zachowanie dla terenu funkcji usług nauki i oświaty – szkoła podstawowa i liceum z terenami sportowymi w dyspozycji szkół. Dopuszczenie możliwości rozbudowy do 20% istniejącej kubatury obiektami szkolnymi – duża sala gimnastyczna, pływalnia, strzelnica itp.

4. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka 7.10 MW/U - teren okręgowej komisji edukacyjnej, dawna szkoła gastronomiczna

Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko wprowadzeniu na teren szkolny, i to w ilości kilkakrotnie przekraczającej obecną zabudowę, obiektów o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej, a nawet drobnej wytwórczości produkcyjnej.

Postuluję zachowanie funkcji usług oświaty (okręgowa komisja edukacyjna) z możliwością wprowadzenia obiektów infrastruktury w postaci parkingów lub garaży wielopoziomowych w północnej części działki.

5. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostki planu oznaczone symbolami MWz – teren istniejących budynków mieszkalnych

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję możliwość wprowadzania nowej zabudowy (w planie o wys. do 17 m), nowych funkcji (w planie propozycja usług) i wydzielania nowych działek budowlanych (w planie o pow. min. 900 m²) z terenów osiedla z istniejącymi obiektami mieszkalnymi.

Dla zabytkowego terenu osiedla - jednostki planu MWz, wnioskuję o wprowadzenie jednoznacznego nakazu zachowania istniejących obiektów i funkcji (mieszkaniowa wielorodzinna z infrastrukturą techniczną) bez możliwości budowy nowych obiektów i rozbudowy oraz nadbudowy istniejących budynków.

6. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka 7.7 i 7.9 KS/ZP - teren garaży

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję zapisy planu uniemożliwiające docelową możliwość przekształcenia terenu garaży w parkingi lub garaże wielopoziomowe.

7. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

§ 8. 2 - podział funkcjonalny układu komunikacyjnego

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję zapis dla ulic: ul. Borowej, ul. Mania, ul. Jęczmiennej, ul. Praussa, ul. Perla, ul. Barona, ul. Jarzynowej, o przeznaczeniu ich na cele zaspokojenia potrzeb mieszkańców w zakresie zieleni i wypoczynku. Ww. ulice służą zabezpieczeniu obsługi komunikacyjnej mieszkańców osiedla - dojazd i parkowanie, a do wypoczynku w zieleni mamy park i przestrzeń zieloną między blokami, a nie ulice osiedlowe.

8. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

§ 8. 2 - podział funkcjonalny układu komunikacyjnego

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję zapis, że ul. Srebrzyńska jest tej samej rangi/klasy co ul. Jarzynowa – KDL. Wniosek o podniesienie ul. Srebrzyńskiej do klasy „zbiorcza - KDZ.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad 1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalone 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., określa kierunek zmian w przeznaczeniu działek, których dotyczy uwaga na tereny zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Z uwagi na bliskie sąsiedztwo dużych obszarów zieleni, m.in. publiczny Park im. Józefa Piłsudskiego, w projekcie planu wyznaczono tereny zieleni urządzonej na działkach będących we własności Miasta zgodnie z istniejącym użytkowaniem lub funkcją, do której mogą być adaptowane. Na pozostałych terenach umożliwiono uzupełnienie istniejącej struktury zabudowy.

Teren 9.2.MU znajduje się w granicach obszarów stanowiących zabytek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków: nr A/56 – osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstantynowskim oraz nr A387 – budynek mieszkalny oraz budynek regulatora gazu dawnej Gazowni Łódzkiej wraz z nieruchomościami gruntowymi, objęty jest ścisłą ochroną konserwatorską. Wprowadzenie zabudowy, zgodnie z projektem planu, zostało zaakceptowane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie opiniowania i uzgodnień projektu planu.

Ustalenie minimalnej powierzchni dla nowej działki budowlanej w wysokości 750 m² ma na celu umożliwić wyodrębnienie z nieruchomości nowej zabudowy proponowanej w tym terenie.

Ad 2 i 3. Wysokość 16 m odpowiada rzeczywistej wysokości budynków wielorodzinnych tworzących zabytkowe osiedle im. Montwiłła-Mireckiego. Dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy do wysokości 16 m w terenach 10.4.UO i 7.6.UO ma na celu zagwarantowanie możliwości rozwoju istniejących obiektów oświaty w związku z powiększającym się osiedlem i zwiększającą się liczbą mieszkańców na obszarze objętym projektem planu oraz w najbliższym sąsiedztwie. Ustalone linie zabudowy kształtują obudowę ulic i podkreślają układ osiedla.

Dopuszczenie realizacji innych funkcji usługowych jako uzupełniających, ma na celu dopasowanie zabudowy do potrzeb mieszkańców oraz dopełnienie funkcji oświatowych, np. umożliwiając utworzenie sklepiu szkolnego. Ustalony w projekcie szeroki zakres przeznaczeń terenu ma na celu zwiększenie elastyczności możliwości zagospodarowania terenu oraz dostosowania funkcji budynku do potrzeb bez konieczności zmiany planu miejscowego.

Ad 4. W zgodzie ze Studium na obszarach zurbanizowanych dopuszcza się możliwość realizacji nowej zabudowy w celu uzupełnienia istniejącej struktury.

Ustalony w projekcie szeroki zakres przeznaczeń terenu ma na celu zwiększenie elastyczności możliwości zagospodarowania terenu oraz dostosowania funkcji budynku do potrzeb bez konieczności zmiany planu miejscowego. Możliwość realizowania usług oświaty została zapewniona w sposób wystarczający na potrzeby osiedla, to jest na nieruchomościach funkcjonujących obecnie obiektów szkolnych i przedszkolnych. Funkcję oświaty można także realizować w ramach przeznaczenia terenu ustalonego w projekcie planu dla terenu 7.10.MW/U. Ponadto w tym terenie jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się również garaże nadziemne i podziemne.

Ad 5. Tereny MWz znajdują się w granicach obszaru stanowiącego zabytek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków nr A/56 – osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstantynowskim. Osiedle objęte jest ścisłą ochroną, a parametry zabudowy w projekcie planu uniemożliwiają ingerencję w istniejącą zabudowę. Linie zabudowy zostały wyznaczone dokładnie po ścianach budynków, co powoduje, że nie może powstać nowa zabudowa, jak również istniejące budynki nie mogą zostać rozbudowane. Ponadto, ustalona w projekcie planu maksymalna wysokość zabudowy – 17 m oraz ograniczenie maksymalnej intensywności zabudowy – 1,7 uniemożliwiają nadbudowę. Wysokość istniejących budynków w tych terenach sięga prawie 17 m.

Dopuszczona minimalna powierzchnia działek dla przedmiotowych terenów została dopasowana do wielkości istniejących działek, z których najmniejsze mają 900 m² powierzchni.

W projekcie planu dla terenów MWz dopuszczono przeznaczenie uzupełniające w postaci terenów zabudowy usługowej w celu umożliwienia prowadzenia działalności usługowej w istniejącej zabudowie, takiej jak: np. sklepy spożywcze lub kancelarie adwokackie.

Ad 6. Dla terenów 7.7.KS/ZP i 7.9.KS/ZP projekt planu ustala m.in. przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji kołowej – powierzchniowe parkingi wielostanowiskowe. Uniemożliwienie przekształcenia garaży w parkingi jest możliwe wobec czego uwaga w tym zakresie jest bezzasadna.

Odnosząc się do uniemożliwienia przekształcenia istniejących garaży w garaże wielopoziomowe należy zauważyć, że budowa budynków w tym terenie wiązałaby się ze zniszczeniem istniejących drzew zlokalizowanych przy ul. Jarzynowej oraz na granicy z terenami 7.6.UO oraz 7.10.MW/U.

Ad 7. Dla wymienionych w uwadze ulic w § 8 pkt 2 lit. b ustalono, że są to ulice wskazane do prowadzenia, zabezpieczenia i obsługi ruchu drogowego, stanowiące elementy systemu przestrzeni publicznych służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkańców w zakresie zieleni i ma na celu określenie ich charakteru jako ulic

osiedlowych o uspokojonym ruchu. Mają służyć dojazdowi do nieruchomości, podobnie jak pozostałe ulice, jednak mają podwyższone wymagania co do zagospodarowania zielenią.

Ad 8. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”.

Ustalenie ul. Srebrzyńskiej jako ulicy klasy lokalnej jest zgodne z dokumentem kierunkowym określającym kierunki polityki przestrzennej Miasta, tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. W kierunkach dotyczących systemu transportowego ul. Srebrzyńska na tym fragmencie została zakwalifikowana do dróg o klasie niższej niż zbiorcza.

Uwaga nr 40

- wpłynęła 20 maja 2022 r.,

- dotyczy działek ewidencyjnych o numerach: 275/43, 275/44, 275/45 w obrębie P-6 oraz działki nr 5/41 w obrębie P-16.

Treść uwagi:

„Uwaga 1 dotyczy:

Dz. 275/43, 275/44, 275/44 obręby P-6 Srebrzyńska ul. Srebrzyńska

Projekt jest sprzeczny z uzyskanymi przez spółkę warunkami zabudowy dla powyższego terenu (decyzja nr DRPG-UA-VII.1178.2021 w załączeniu). Wydanie warunków zabudowy o określonej treści potwierdziło, że planowane zamierzenie jest zgodne z dotychczasowym sposobem zagospodarowania terenu. Zachowane są zasady ładu urbanistycznego. Dlatego wnoszę o:

1) *Wprowadzenie dla wskazanych działek maksymalnej wysokości zabudowy wynoszącej co najmniej 22,5 m (dotyczy zabudowy frontowej oraz zabudowy innej niż frontowa).*

2) *Wprowadzenie linii zabudowy nieprzekraczalnej w miejsce linii zabudowy obowiązującej, gdyż zgodnie ze wskazaną decyzją wz przyszyły budynek jest cofnięty względem projektowanej linii o ok. 2,8-3,9 m.*

3) *Wprowadzenie w terenach w terenach oznaczonych symbolem 3.1.MW/U współczynnika intensywności zabudowy wynoszącego minimum 1,0 i maksimum 3,1.*

Uwaga nr 2 dotyczy:

Dz. nr 5/41 obręb P-16 Srebrzyńska ul. Srebrzyńska

Na działce nr 5/41 obręb P-16 Srebrzyńska trwa budowa budynku, który nie jest zgodny z projektem miejscowego planu zagospodarowania. Plan powinien uwzględniać istniejącą lub powstającą zabudowę.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku planu miejscowego, uzyskuje się decyzję o warunkach zabudowy. Sama treść decyzji nie rozstrzyga o przeznaczeniu terenu, lecz jedynie jest promesą określającą prawnie dopuszczalny sposób zagospodarowania nieruchomości. Warunki zabudowy mogą się różnić od ustaleń planistycznych, o czym jednoznacznie przesądził ustawodawca w przepisie art. 65 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy, stanowiąc, że stwierdza się wygaśnięcie decyzji, jeżeli dla terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji. Stan taki wynika z dualistycznie ukształtowanego systemu określania zasad zagospodarowania terenu. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe zawsze, jeżeli są spełnione warunki ustawowe oraz przeprowadzono wszystkie czynności proceduralne. Gmina ma obowiązek wydania warunków zabudowy po

spełnieniu warunków określonych w art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalone 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., określa maksymalne wysokości zabudowy oraz maksymalne intensywności w poszczególnych jednostkach funkcjonalno-przestrzennych. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Dla jednostki WZ3, w granicach której leżą wskazane w uwadze nieruchomości, maksymalna wysokość ustalona w Studium to nie więcej niż 15 m. Proponowana w uwadze wysokość 22,5 m jest więc niezgodna z ustaleniami Studium. Dla terenu 3.1.MW/U ustalono wysokość maksymalnie 12 m oraz wyznaczono strefę przewyższeń do 16 m, zgodnie z rysunkiem projektu planu. Maksymalna intensywność określana w Studium brutto dla całości jednostki, tj. wliczając w to tereny dróg, to 1,5. Zwiększenie maksymalnego wskaźnika intensywności, jak wskazano w uwadze, miałoby wpływ na przekroczenie ustaleń Studium. Ponadto intensywność została dopasowana do innych parametrów, m.in. do maksymalnej wysokości.

Wyznaczenie linii zabudowy obowiązującej od ulicy Srebrzyńskiej służy uporządkowaniu przestrzeni, kształtowaniu ładu przestrzennego i stworzeniu obudowy ulicy oraz projektowanego placu. Zmiana na linię nieprzekraczalną, jak wskazano w uwadze, spowoduje zwiększenie chaosu urbanistycznego na tym obszarze.

W zakresie nieuwzględnienia budowy na działce o nr ewidencyjnym 5/41 w obrębie P-16 uwaga jest nieprecyzyjna. Projekt planu uwzględnia wysokość zabudowy i zagospodarowanie terenu z realizowanego pozwolenia na budowę.

Uwaga nr 45

- wpłynęła 20 maja 2022 r.,

- dotyczy działki nr 335/2, ul. Srebrzyńska 77

Treść uwagi:

Zwracam się z prośbą o uwzględnienie poniższych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W części rysunkowej planu:

- 1. Wnioskuje o niewprowadzanie linii nieprzekraczalnej na terenie działki nr 335/2 przy ul. Srebrzyńskiej 77.*
- 2. Wnioskuje o wprowadzenie wytycznych i zapisów nawiązujących do tych określonych w Decyzji o Warunkach Zabudowy nr PPZ.I.5/2009 z dnia 12.01.2009 r. (nr. Sygn.PPZ.I.AD7331-314/07) w zakresie gabarytów, formy i lokalizacji nowej zabudowy.*

a. Ograniczenia wynikające z przepisów technicznych:

Z uwagi na liczne ograniczenia, wynikające z ogólnych przepisów technicznych dotyczących projektowania (warunki techniczne dotyczące budynków i ich usytuowania, przepisy dotyczące lokalizacji budynków pod względem ochrony ppoż, w tym również lokalizacji dróg pożarowych, odległości wynikające z analiz dotyczących możliwości przepisowego nasłonecznienia pomieszczeń mieszkalnych, w szczególności oddziaływania obiektów istniejących o wys. ok. 17 m na planowaną zabudowę), zwraca się uwagę, że nowa zabudowa po spełnieniu wszystkich tych wymagań i tak podlega tak dużej ilości ograniczeń, że jakiegokolwiek dodatkowe warunki w postaci linii zabudowy na działce 335/2 spowodują bardzo dużą minimalizację możliwości zabudowy, a wręcz brak możliwości zaprojektowania przepisowo usytuowanych pomieszczeń mieszkalnych w dopuszczalnej bryle zabudowy. Lokalizacja pomieszczeń mieszkalnych w każdym przypadku musi być poparta szczegółową analizą projektową oddziaływania ze strony otoczenia; zbadano, że przy zaproponowanych w projekcie MPZP liniach zabudowy znaczna część obszaru pozostawionego pod zabudowę jest stracona dla funkcji mieszkalnej przez oddziaływanie wysokiego budynku sąsiedniego, podczas gdy część działki znajdująca się już poza wyznaczonymi liniami zabudowy posiada już odpowiednie możliwości lokalizacji mieszkań z uwagi na zdecydowanie mniejszą zależność od budynków istniejących w otoczeniu.

MPZP nie powinien tworzyć warunków zabudowy niemożliwych do uzyskania w etapie projektowym, a przez to fikcyjnych. Dodatkowo wskaźniki urbanistyczne określone w projekcie MPZP dla terenu 9.2MU po wzięciu

pod uwagę ograniczeń wynikających z proponowanych linii zabudowy są całkowicie nie do uzyskania (nawet nie biorąc pod uwagę ograniczeń przepisowych opisanych wcześniej),

b. Kontekst historycznej zabudowy oraz obowiązującej Decyzji o Warunkach Zabudowy z jej wytycznymi konserwatorskimi:

Należy nadmienić, że historycznie przez wiele dziesiątek lat działka posiadała zabudowę w postaci dużo większej bryły byłego zbiornika gazu (wkomponowanego w założenie osiedla oraz związanego z nim również instalacyjnie), w zupełnie innym miejscu działki, niż wskazują zaproponowane w projekcie MPZP linie nieprzekraczalne. Kluczową informacją dla przygotowywanego projektu MPZP powinien być fakt wydania dla przedmiotowego terenu Decyzji o Warunkach Zabudowy nr PPZ.I.5/2009 z dnia 12.01.2009 r. (nr. Sygn.PPZ.I.AD7331-314/07), która bardzo precyzyjnie określiła warunki dla budowy budynku wielorodzinnego w miejscu zbiornika w oparciu o oczekiwania Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków określone w jego wytycznych do tej Decyzji.

Najbardziej istotną informacją ww. dokumentu jest zawarty w niej zapis: linie zabudowy, wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, szerokość elewacji frontowej, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki, geometria dachu – ustala się w oparciu o wytyczne konserwatorskie. Poniżej przywołane w pkt. 3 ww. Decyzji warunki dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: początek cytatu: „Przedstawione opracowanie dotyczy nieruchomości położonej w kwartale ulic: Srebrzyńska, Al. Unii, Jarzynowa w osiedlu im. Montwilla-Mireckiego objętym wpisem do rejestru zabytków A/56. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Łodzi, pismem znak: WUOZ-641/015/2008 z dnia 28.04.2008 r. oraz pismem znak: WUOZ-641/107/BW/2008 z dnia 11.12.2008 r. określił następujące warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

— Budynek mieszkalny dozoru (obecnie własność inwestora) winien zostać poddany kompleksowym pracom konserwatorsko-rekonstrukcyjnym z pieczołowitym odtworzeniem pierwotnego wyglądu, w pierwotnych technologiach i materiałach. Dopuszczalna funkcja użytkowa obiektu.

— Teren zajmowany pierwotnie przez zbiornik gazu świetlnego miejskiego (koksowniczego), tzw. gazometr, może zostać zabudowany budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, powtarzającym wymiary i kubaturę dawnego gazometru (spłaszczony walec na planie koła). Zgodnie z pismem znak: WUOZ 641/107/BW/2008 z dnia 11.12.2008 r. w następujący sposób:

- nowy budynek należy usytuować w miejscu dawnego zbiornika gazu z 1909 r.;
- formy architektoniczne oraz rozwiązania materiałowe powinny zdecydowanie nawiązywać do pierwotnego wyglądu zbiornika, w oparciu o zachowane materiały archiwalne i ikonografię;
- określa się następujące gabaryty budynku: średnica 31m, wysokość elewacji 19 m, maksymalna wysokość 21,5 m. Powyższe wymiary nie dotyczą zewnętrznej konstrukcji kratownicowej;
- Projekt należy uzgodnić z WKZ na etapie projektu budowlanego;
- Realizacja powyższych zaleceń konserwatorskich wymaga, aby nową zabudowę potraktować jako śródmiejską zabudowę uzupełniającą.

Zarówno relacje architektoniczne z pozostałą zabudową, w tym utrzymanie przepisowych odległości i zachowanie możliwości zaprojektowania mieszkań przy odwołaniu się np. do bryły zbiornika w jego dawnej lokalizacji byłoby możliwe do zrealizowania, w przeciwieństwie do obecnie zaproponowanych w MPZP warunków. W związku z tym proszę o odstąpienie od wskazywania ograniczeń w postaci linii zabudowy dla terenu obejmującego działkę nr 335/2 przy ul. Srebrzyńskiej 77.” – koniec cytatu.

Decyzja nie została nigdy wycofana z obrotu i w świetle prawa jej warunki są obowiązujące do momentu wejścia w życie planu miejscowego, dlatego przy braku konkretnych i rzetelnych okoliczności i podstaw do podważania jej zapisów, wnioskujemy, aby je w całości uwzględnić, nie pogarszając w ten sposób warunków zabudowy i szanując tym samym interes Właściciela terenu (pomimo, że jeszcze nie został fizycznie wykorzystany w postaci realizacji inwestycji w formie dopuszczonej w obowiązujących Warunkach Zabudowy dla działki przy ul. Srebrzyńskiej 77). Zaproponowane w projekcie MPZP warunki zabudowy w sposób nieuzasadniony pozbawiają teren możliwości zabudowy, zbliżonych do określonych w obowiązującej Decyzji o Warunkach Zabudowy.

Należy podkreślić, że Decyzja została wydana na podstawie bardzo wyraźnie określonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oczekiwań co do możliwości realizacji nowej zabudowy na terenie: jedynie pod warunkiem utrzymania dla nowego budynku konkretnych gabarytów i lokalizacji budynku, precyzyjnie określonych w nawiązaniu do dawnego zbiornika gazu.

W obecnym projekcie MPZP dopuszczona zabudowa zupełnie nie odnosi się do tych wytycznych konserwatorskich, co w naszej opinii nie znajduje żadnego uzasadnienia.

Proponowane w projekcie planu linie i parametry zabudowy wprowadzają zupełnie obce dla zagospodarowania kwartału formy, co jest niewłaściwe zarówno z uwagi na brak ochrony kontekstu historycznego miejsca, jak i interes prywatny Właściciela terenu.

c. Zagadnienie ochrony własności prywatnej oraz określenia kontekstu dla nowej zabudowy w odniesieniu do zabudowy historycznej oraz przeważającej skalą w kwartale:

Należy również podkreślić, że argumenty podnoszone podczas dyskusji publicznej na temat wyłożonego projektu MPZP z dnia 05.05.2022 r. wygłaszane przez strony sąsiadujące z terenem działki 335/2 są niesłuszne, gdyż osoby wypowiadające je jako przeciwnicy inwestycji przywłaszczają sobie prawo do dysponowania funkcją działki (proponowana zieleń lub usługi, np. gastronomiczne) oraz wielkością zabudowy (oczekiwanie całkowitej rezygnacji lub minimalizacji parametrów zabudowy do tych wskazanych w projekcie MPZP) i są zupełnie nieuprawnionym żądaniem, ingerującym w wartość prywatną (co w Państwie prawa nie może mieć miejsca), a także w wartość historyczną miejsca (brak odniesienia do wieloletniej zabudowy zbiornika stanowiącego przez dziesięciolecia część osiedla i tło dla życia jego mieszkańców).

W naszej opinii projekt MPZP nie powinien iść w tym kierunku. Przesłanką do wskazania warunków zabudowy powinno być jedynie odniesienie się do historii miejsca, uszanowanie własności prywatnej oraz ład przestrzenny (odniesienie się do dominujących skalą obiektów na terenie kwartału, ład zaistnieje też przy uszanowaniu gabarytów nawiązujących do zabudowy historycznej, czyli do zbiornika).

d. Podsumowanie

W podsumowaniu prosimy, aby przychylić się do naszej prośby wprowadzenia wytycznych i zapisów nawiązujących do tych określonych w Decyzji o Warunkach Zabudowy nr PPZ.I.5/2009 z dnia 12.01.2009 r. (nr. Sygn.PPZ.I.AD7331-314/07).

W części tekstowej planu:

1. Wnioskujemy o przywołanie w treści MPZP zapisów, które wskazał jako wytyczne do wydania Decyzji o Warunkach Zabudowy Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Łodzi, pismem znak: WUOZ-641/015/2008 z dnia 28.04.2008 r. oraz pismem znak: WUOZ-641/107/BW/2008 z dnia 11.12.2008 r. (przywołane w treści powyżej jako cytaty), przede wszystkim: teren może zostać zabudowany budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, powtarzającym wymiary i kubaturę dawnego gazometru (spłaszczony walec na planie koła; nowy budynek należy usytuować w miejscu dawnego zbiornika gazu z 1909 r.; określa się następujące gabaryty budynku: średnica 31 m, wysokość elewacji 19 m, maksymalna wysokość 21,5 m. Powyższe wymiary nie dotyczą zewnętrznej konstrukcji kratownicowej;).

2. Jako dopuszczalne wnioskujemy o zmianę:

- § 20 pkt 2- dopuszczenie zabudowy do wysokości sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, czyli do ok 17 m wysokości,

- § 20 pkt a lit. a – dopuszczenie intensywności do 1,7,

3. § 5 pkt 5 lit. a – dopuszczenie materiałów wykończeniowych dla nowej zabudowy w postaci włókocementu oraz ceramiki budowlanej,

4. §9 pkt 2 lit. a – dopuszczenie wskaźnika 1 miejsce postojowe dla rowerów na 2 mieszkania,

Jako potencjalny Inwestor na terenie nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Srebrzyńskiej 77 w Łodzi argumentuję swoje prośby i stanowisko dot. zmian ww. zakresie poniższymi aspektami funkcjonalno-przestrzennymi:

a. Kontekst wytycznych ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi:

Powołując się na zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi w części Kierunki rozwoju z sierpnia 2021 r. już w głównych założeniach rozwoju przestrzennego Miasta czytamy, że: „Na podstawie wniosków wynikających z uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego zostały sformułowane główne założenia dla kształtowania polityki rozwoju przestrzennego Miasta. Są nimi: „powrót do Miasta”, stop suburbanizacji, rozwój jakościowy, aktywizacja gospodarcza, racjonalizacja rezerw, stop depopulacji.”.

Można wnioskować, że głównym kierunkiem polityki przestrzennej staje się kierunek „ku wnętrzu” Miasta i ograniczenie rozprzestrzeniania się zagospodarowania na zewnątrz. Jasno określony został proces umożliwiający intensyfikację zabudowy bliżej centrum, a co za tym idzie również zezwalanie na zagospodarowanie terenów niezabudowanych, które znajdują się w ramach większych, zurbanizowanych struktur miasta Łodzi.

Jak czytamy dalej: struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta na I miejscu charakteryzuje się: „utrzymaniem terenów wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej w granicach Strefy Wielkomiejskiej wraz z dopełnianiem istniejących układów urbanistycznych i uzupełnieniem struktury zabudowy na terenach nieużytkowanych”.

Wskazując na powyższe założenia Studium, które jest dokumentem bazowym dla stworzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w rejonie ulic: Srebrzyńskiej, Jarzynowej, Solec i Alei Unii Lubelskiej uważam, że te podstawowe założenia polityki miejskiej powinny być nadrzędne.

Działka nr 335/2 zlokalizowana jest na terenie objętym obszarową ochroną konserwatorską nałożoną drogą decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr A-56 – Osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstantynowskim z dn. 20.01.1971 r., czyli obecnie Osiedle im. Józefa Montwilla-Mireckiego. Ponadto na terenie planowanej inwestycji znajduje się również budynek mieszkalny (willa), który został objęty ochroną konserwatorską dzięki decyzji nr A-387 z dn. 12.01.2019 r.

Jednocześnie teren planowanej inwestycji jest jedną z nielicznych przestrzeni ww. założenia, które nie zostały do tej pory zagospodarowane. Biorąc pod uwagę przytoczone powyżej kierunki polityki zagospodarowania przestrzennego Łodzi oraz mając na uwadze najlepsze rozwiązanie przestrzenne dla tego terenu w kontekście uzupełnienia osiedla, uważamy i wnioskujemy o możliwość dowiązania się nową zabudową do gabarytów i wskaźników urbanistycznych osiedla.

b. Zagadnienie określenia kontekstu dla nowej zabudowy w odniesieniu do zabudowy historycznej oraz przeważającej skalą w kwartale:

Obecne propozycje zapisów oraz ograniczeń określających możliwości zabudowy przedmiotowego terenu 9.2MU nawiązują do dwóch niewielkich budynków mieszkalnych związanych z obecnie nieistniejącą Gazownią Łódzką, których wpływ na ład przestrzenny i charakter zabudowy całego kwartału osiedla jest pomijany, zwłaszcza w kontekście faktu przez wiele dziesięcioleci teren posiadał zabudowę o dużo większej kubaturze a także wysokości (zbiornik gazu o wymiarach głównej bryły śr. 31,0 m i wysokości 19,5-21 m, a gabaryty te były w rzeczywistości jeszcze większe z uwagi na kratownice na elewacji). Obiekt tej skali był stałym elementem zagospodarowania kwartału osiedla Montwilla-Mireckiego, co potwierdzają materiały archiwalne ukazujące życie mieszkańców w jego bezpośrednim sąsiedztwie.

Pomimo faktu, że kubatura zbiornika od jakiegoś czasu nie istnieje z uwagi na brak potrzeb takiej funkcji, nowa zabudowa powstająca na działce zajmowanej przez lata przez zbiornik powinna swoimi gabarytami wynikającymi ze wskaźników urbanistycznych nawiązywać do zabudowy osiedla ($h = \text{ok. } 17 \text{ m}$), a nie dwóch niewielkich budynków pozostałych po terenie byłej Gazowni Łódzkiej. Tylko w ten sposób możliwe będzie właściwe przestrzenno-funkcjonalne uzupełnienie tkanki Osiedla im. Józefa Montwilla-Mireckiego.

c. Kontekst wspierania inicjatywy inwestycyjnej poprzez stwarzanie dobrych warunków zabudowy jako narzędzie do rewitalizacji, kształtowania i ochrony zabytkowych przestrzeni:

Należy nadmienić, że dzięki możliwości zainwestowania w ten teren przez inwestora prywatnego możliwe będzie także uchronienie przed zniszczeniem budynku mieszkalnego (willi), która stanowi zabytek nieruchomy.

d. Kontekst nieścisłości pomiędzy częścią opisową projektu MPZP, a jego częścią rysunkową, powodujących niemożliwość wykorzystania wskaźników określonych dla terenu oraz porównanie parametrów dla całego kwartału zabudowy osiedla.

Dodatkowo chcielibyśmy wskazać na kilka nieścisłości w ramach projektu planu, który działa na niekorzyść inwestora. Dotyczy to wskaźnika (1) maksymalnej powierzchni zabudowy oraz (2) intensywności:

·Maksymalna powierzchnia zabudowy w części tekstowej została określona w wysokości 0,45. Jednak uwzględniając nieprzekraczalną linię zabudowy, która została określona w rysunku planu, współczynnik dla tego terenu wynosi maksymalnie 0,25. Porównanie obu wskaźników jednoznacznie odzwierciedla wielkość ograniczenia możliwości zabudowy dla tego terenu.

·Wskaźnik intensywności zabudowy w części tekstowej określono od 0,4 do 1,4. Jednak analizując możliwą zabudowę z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz dopuszczalnych wysokości dla tego terenu rzeczywista intensywność wynosi 0,78. Jest to prawie dwukrotnie mniejsza wartość niż jest proponowana w zapisach tekstu projektu planu. Nadmienić należy, że intensywność zabudowy całego osiedla im. Montwiłła-Mireckiego wynosi z terenami przyległymi ok. 1,25.

· Wskazanie powyższych nieścisłości jest kolejną przesłanką do usunięcia z projektu planu zaproponowanych linii zabudowy dla terenu 9.2MU na terenie działki 335/2 przy ul. Srebrzyńskiej 77 oraz wprowadzenia korekt w ustaleniu wskaźników dla terenu 9.2MU.

e. Podsumowanie

Podsumowując powyższe argumenty oraz wskazane ograniczenia w możliwości zabudowy przedmiotowej musimy stwierdzić, że uchwalenie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla rejonu ulic: Srebrzyńskiej, Jarzynowej, Solec i Alei Unii Lubelskiej w jego zaproponowanej obecnie wersji uniemożliwi lub prawie całkowicie ograniczy inwestycję na przedmiotowej działce ze względów ekonomiczno-gospodarczych.

Wnioskujemy o przychylenie się do naszej prośby o wskazane zmiany w projekcie MPZP, które umożliwią zainwestowanie oraz zagospodarowanie terenu tak ważnego ze względu na założenia historycznego osiedla na Placu Konstancyńskim z uwzględnieniem zabudowań byłej Gazowni Łódzkiej."

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Teren 9.2.MU znajduje się w granicach obszarów stanowiących zabytek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków: nr A/56 – osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstancyńskim oraz nr A387 – budynek mieszkalny oraz budynek regulatora gazu dawnej Gazowni Łódzkiej wraz z nieruchomościami gruntowymi i objęty jest ścisłą ochroną konserwatorską. Wprowadzenie zabudowy zgodnie z projektem planu zostało zaakceptowane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie opiniowania i uzgodnień. Należy podkreślić, że ochronie podlega istniejąca zabudowa i jej układ. Wprowadzenie nowego obiektu o kubaturze i parametrach dawnego zbiornika gazu oraz o odmiennej funkcji zaburzy charakter osiedla. Obiekt o tak dużej intensywności będzie miał wpływ na sposób zagospodarowania terenu.

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku planu miejscowego, uzyskuje się decyzję o warunkach zabudowy. Sama treść decyzji nie rozstrzyga o przeznaczeniu terenu, lecz jedynie jest promesą określającą prawnie dopuszczalny sposób zagospodarowania nieruchomości. Warunki zabudowy mogą się różnić od ustaleń planistycznych, o czym jednoznacznie przesądził ustawodawca w przepisie art. 65 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy, stanowiąc, że stwierdza się wygaśnięcie decyzji, jeżeli dla terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji. Stan taki wynika z dualistycznie ukształtowanego systemu określania zasad zagospodarowania terenu. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe zawsze, jeżeli są spełnione warunki ustawowe oraz przeprowadzono wszystkie czynności proceduralne. Gmina ma obowiązek wydania warunków zabudowy po spełnieniu warunków określonych w art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W zakresie dopuszczenia zabudowy do wysokości 17 m w terenach MU

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalone 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., określa maksymalne wysokości zabudowy w poszczególnych jednostkach funkcjonalno-przestrzennych. Zgodnie z art. 9 ust. 4

ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Dla jednostki WZ3, w której znajdują się tereny 2.6.MU i 2.7.MU, maksymalna wysokość ustalona w Studium to nie więcej niż 15 m; dla jednostki M1, w której znajduje się teren 9.2.MU – nie więcej niż 21 m. Proponowana w uwadze wysokość zabudowy do 17 m jest niezgodna ze Studium dla terenów 2.6.MU i 2.7.MU.

W zakresie zwiększenia intensywności zabudowy do 1,7

Intensywność zabudowy została dopasowana do proponowanej w projekcie planu wysokości zabudowy oraz parametru maksymalnej powierzchni zabudowy.

W zakresie dopuszczalnych materiałów wykończeniowych

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w obszarze objętym ścisłą ochroną konserwatorską. Katalog dopuszczalnych materiałów wykończeniowych zostało zaakceptowane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie opiniowania i uzgodnień.

W zakresie miejsc postojowych dla rowerzystów

Brak jest uzasadnienia dla proponowanej w uwadze zmiany tj. zmniejszenia liczby miejsc postojowych dla rowerów. Zmiana taka wymusiłaby na mieszkańcach przechowywanie rowerów np. w mieszkaniach, co jest znaczącym obniżeniem standardów nowej zabudowy wprowadzanej w osiedle.

W zakresie nieściśłości pomiędzy częścią opisową projektu planu, a częścią rysunkową

Wskaźniki zagospodarowania dla terenu 9.2.MU zostały ustalone tak, aby w przypadku podziału nieruchomości i wyodrębnienia działki pod nową zabudowę, ograniczoną liniami zabudowy nieprzekraczalnej, możliwości inwestycyjne nie zostały pogorszone.

W zakresie nieściśłości pomiędzy częścią opisową projektu planu, a częścią rysunkową

Wskaźniki zagospodarowania dla terenu 9.2.MU zostały ustalone tak, aby w przypadku podziału nieruchomości i wyodrębnienia działki pod nową zabudowę, ograniczoną liniami zabudowy nieprzekraczalnej, możliwości inwestycyjne nie zostały pogorszone.

Uwaga nr 47

- wpłynęła 20 maja 2022 r.,
- dotyczy działki nr 313/2, obręb P-6, ul. Jęczmienna 27.

Treść uwagi:

„Działka niniejsza jest oznaczona jako obszar 4.2 MW/U, a więc jest na niej wyznaczona możliwość zabudowy o wysokości do 12 m, jak po drugiej stronie ulicy Mani. Taka wysokość zabudowy uczyni z tej wąskiej ulicy, ulicę o charakterze śródmiejskim. Dla zachowania ładui działka ta powinna należeć do obszaru 4.3 MN.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Obszar 4.2MW/U został wyodrębniony, aby podkreślić obudowę dla terenu 6.1ZP poprzez stworzenie narożnika między ul. Jęczmienną, a ul. Mania, odpowiadającego charakterem przeciwległemu narożnikowi. Jest to też teren przejściowy pomiędzy zabudową wielorodzinną znajdującą się od strony południowej, a jednorodzinną zlokalizowaną od strony północnej.

Uwaga nr 48

- wpłynęła 20 maja 2022 r.,
- dotyczy działki wzdłuż ulic: Jęczmiennej, Solec, Jarzynowej, obręb P-6.

Treść uwagi:

„Dla działek tych na obszarach wyznaczonych jako zabudowa jednorodzinna (4.1 MN/U, 4.3 MN, 6.3 MN) ustalono maksymalny kąt nachylenia połaci dachu na 30 stopni. Jest to znaczne ograniczenie brył budynku i brak podstaw, aby tak ustawić ograniczenie. W zabudowie przedwojennej przeważały dachy płaskie, ale niektóre domy stawiane w ostatnich latach mają większe kąty nachylenia połaci. Należy umożliwić dowolne kształtowanie połaci dachowych.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Określanie dopuszczalnych parametrów zabudowy ma na celu ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez wskazanie sposobu docelowego zagospodarowania i zabudowy. Dla terenów MN/U i MN w projekcie planu ustalono możliwość realizacji dachów płaskich lub dachów o spadku połaci do 30°, gdyż dachy o większym spadku nie są charakterystyczne dla tego obszaru. Zapisy takie wywołają docelowo ujednolicenie form architektonicznych na Osiedlu.

Uwaga nr 49

- wpłynęła 20 maja 2022 r.,

- dotyczy działki 342/3 342/5, ul Praussa 4, obręb P-6.

Treść uwagi:

„Na ww. działkach znajduje się budynek dawnego technikum, obecnie wykorzystywany przez Okręgową Komisję egzaminacyjną. Wyznaczono tu liniami zabudowy równoległej trzy obszary, dla których wyznaczono maksymalną wysokość zabudowy 16 metrów, określając ten teren jako obszar zabudowy wielorodzinnej z możliwością usług. Otwiera to możliwość intensywniej zabudowy tych działek, podczas gdy znajdują się one na obszarze ochrony konserwatorskiej Osiedla im. Montwiłła Mireckiego i ich zabudowa zagrażać będzie integralności Osiedla, stanowiącego do tej pory enklawę zabudowy wielorodzinnej, w sposób czytelny wydzieloną w przestrzeni Miasta zielenią oraz zabudowaniami o funkcji edukacyjnej. Mimo pozostawienia korytarza widokowego znacznie ograniczona zostanie też dostępność widokowa założenia Osiedla. Należy zdecydowanie zlikwidować przeznaczenie ww. działek pod zabudowę mieszkaniową i pozostawić jedynie, istniejącego budynku funkcję edukacyjną, bez możliwości intensyfikacji zabudowy.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Na obszarach zurbanizowanych dopuszcza się możliwość realizacji nowej zabudowy w celu uzupełnienia istniejącej struktury. Co więcej, teren wskazany w uwadze jest położony po drugiej stronie ul. Praussa i jego zagospodarowanie nie ma bezpośredniego wpływu na integralność osiedla. Ponadto wprowadzenie zabudowy, zgodnie z projektem planu zostało zaakceptowane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie opiniowania i uzgodnień projektu planu.

Ustalony w projekcie szeroki zakres przeznaczeń terenu ma na celu zwiększenie elastyczności możliwości zagospodarowania terenu oraz zmiany funkcji budynku bez konieczności zmiany planu miejscowego. Możliwość realizowania usług oświaty została zapewniona w sposób wystarczający na potrzeby osiedla, to jest na nieruchomościach funkcjonujących obecnie obiektów szkolnych i przedszkolnych.

Uwaga nr 50

- wpłynęła 20 maja 2022 r.,

- dotyczy terenów 4.1 MN/U, 4.3 MN i 6.3 MN (działki wzdłuż ulic: Solec i Jęczmiennej), obręb P-6.

Treść uwagi:

„Oznaczone na Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego obowiązujące linie zabudowy dla tych działek nie pokrywają się z pierwotnie założoną linią zabudowy, która przebiegała wzdłuż frontowej granicy działek. W taki sposób powstawała pierwotna, przedwojenna zabudowa tych ulic, określając ich

charakter. Ta zabudowa nadal dominuje w przestrzeni obu ulic, a nowa zabudowa, powstająca w okresie powojennym nie zachowuje żadnej linii zabudowy (oraz nie znajduje się na nowo wyznaczonej linii). Sposób, w jaki wyznaczono w planie linię zabudowy pogłębi chaos budowlany i uniemożliwi kontynuację przeważającego typu zabudowy tych działek. Nieprzekraczalna linia zabudowy powinna być wyznaczona wzdłuż frontów działek, zgodnie z pierwotnymi założeniami planistycznymi dla ww. ulic."

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

W projekcie planu linie zabudowy zostały wyznaczone tak, aby podkreślać obudowę i charakter ulic. Dlatego od strony przestrzeni publicznych ustalono linię zabudowy obowiązującą, bazując na lokalizacji przeważającej liczby budynków frontowych, charakterystycznych dla tej części osiedla. Założenia projektu planu są więc równoznaczne z celami uporządkowania zabudowy wskazanymi w uwadze.

Uwaga nr 51

- wpłynęła 20 maja 2022 r.,

- dotyczy ul. Srebrzyńska 77, obręb P-6, działka 354/2.

Treść uwagi:

„Na niniejszej działce określonej jako obszar zabudowy 9.2 MU wytyczono obrys nieprzekraczalnych linii zabudowy o formie litery L. Jest to działka chroniona wpisem obszarowym do rejestru zabytków wraz z całym Osiedlem im. Montwilli – Mireckiego. Na działce tej znajduje się budynek mieszkalny dla pracowników gazowni, wpisany do rejestru zabytków, powstały ok. 1912 roku, a więc jeszcze przed zaplanowaniem Osiedla. Według pierwotnych planów Osiedla w miejscu tym miał również stanąć blok mieszkalny, jednak nie doszło do wybudowania wszystkich zaplanowanych bloków na Osiedlu i usunięcia zabudowy gazowni. O ile na działce tej miałyby pojawić się jakakolwiek dodatkowa zabudowa to musiałaby ona odpowiadać w zakresie wysokości, sposobu ukształtowania dachu i wymiarach istniejącej zabudowie Osiedla – a więc albo parterowemu pawilonowi dawnej suszarni (obecnej Izby Pamięci, przy ul. Perla 2) albo sąsiadującym blokom Osiedla. Jedynie w ten sposób – kontynuując zastane formy i wymiary, można zachować integralność Osiedla i jego podstawową wartość, jaką jest kompozycja przestrzenna, pierwotnie gwarantująca ład i estetykę, gdzie wszystkie bloki zachowywały tę samą wysokość i ogólny detal, przy dopuszczeniu pewnej różnorodności planów, przez co Osiedle było z jednej strony spójne, a z drugiej uniknięto nadmiernej monotonii. Podany zakres dozwolonej wysokości budynku – 5 do 10 metrów – wprowadza w obszar Osiedla nowe wysokości, nieodpowiadające zastanym budynkom. Rola Miejscowego Planu jest tu niezwykle istotna, gdyż w tak atrakcyjnym miejscu każda możliwość powiększenia kubatury budynku będzie wykorzystana."

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Teren 9.2.MU, w którym położona jest przedmiotowa działka, znajduje się w granicach obszarów stanowiących zabytek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków: nr A/56 – osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstantynowskim oraz nr A387 – budynek mieszkalny oraz budynek regulatora gazu dawnej Gazowni Łódzkiej wraz z nieruchomościami gruntowymi i objęty jest ścisłą ochroną konserwatorską. Możliwości i warunki wprowadzenia nowej zabudowy były dyskutowane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i zaakceptowane na etapie opiniowania i uzgodnień projektu planu. Co do zachowania spójności nowej architektury i jej detali z zabudową istniejącą, należy zwrócić uwagę, że w obszarze objętym ochroną konserwatorską nadzór nad relacją nowych obiektów z tkanką historyczną należy do kompetencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i będzie podlegała ona weryfikacji w toku wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Uwaga nr 52

- wpłynęła 20 maja 2022 r.,

- dotyczy działki nr 280, obręb P-6, ul. Srebrzyńska 101.

Treść uwagi:

„Budynek mieszkalny oraz gospodarczy znajdujące się na w/w działce, figurujące w Gminnej Ewidencji Zabytków są ostatnią pozostałością założenia fabrycznego Osady Fabrycznej Mania Ludwika Meyera i powstał jako rozbudowa budynku karczmy, figurującego na planach Osady Mania już w 1864 roku. Założona w rozdz. 3 par 19, pkt. 3 dopuszcza się możliwość przebudowy oraz nadbudowy tego budynku co jest zagrożeniem dla wartości historycznej tego obiektu. Zmiana kubatury oraz wysokości a także wszelkie zmiany wyglądu jego elewacji niebędące ścisłym odtworzeniem stanu znanego z ikonografii tego obiektu spowodują, że nie będzie on pełnił swojej roli świadka historii miejsca, a odwołanie do jego funkcji jako domu robotniczego przestanie być zrozumiałe. Ponadto należy uwzględnić, że część tego budynku ma dawniejszą metrykę i stąd jest on tym bardziej cenny. Wnoszę o wykreślenie w punkcie 3 wspomnianego paragrafu wszelkich określeń umożliwiających prowadzenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, w tym wykonania balkonów, loggi czy tarasów oraz zmianę układu otworów okiennych i drzwiowych i zwiększenie ich liczby.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

W zakresie możliwości przekształcania budynku figurującego w Gminnej Ewidencji Zabytków projekt planu nakazuje dla tego obiektu zachowanie cech historycznych budynku, a określenie cech podlegających zachowaniu leży w kompetencjach Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w ramach procedury uzgadniania przy wydawaniu pozwolenia na budowę. Projekt planu został uzgodniony z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Uwaga nr 53

- wpłynęła 20 maja 2022 r.,

- dotyczy działek ewidencyjnych o numerach: 275/43, 275/44, 275/45 w obrębie P-6 oraz działki nr 5/41 w obrębie P-16.

Treść uwagi:

„Kwestionuję zapisy planu umożliwiające przekształcenie garaży na inne cele niż drzewa, a w szczególności na parkingi wielostanowiskowe.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

W projekcie planu przewidziano możliwość przekształcenia substandardowej zabudowy garaży w teren parkingów powierzchniowych o zwiększonym udziale zieleni.

Uwaga nr 54

- wpłynęła 20 maja 2022 r.,

- dotyczy terenów 9.2.MU, 10.4.UO, 7.6.UO, 7.10/MW/U, terenów MWz, terenów 7.7.KS/ZP i 7.9.KS/ZP, ulicy Srebrzyńskiej.

Treść uwagi:

„1. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka planu 9. MU - teren po gazowni ul. Srebrzyńska 77

Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko dopuszczeniu nowej zabudowy (o funkcji nie tylko mieszkaniowej i usługowej, ale nawet drobnej wytwórczości produkcyjnej) między blokami mieszkalnymi na terenie po zbiorniku gazu. Kwestionuję także wydzielenie z powyższego terenu nowych działek budowlanych o pow. min. 750 m².

Wnoszę o ustalenie dla terenu nakazu zachowania istniejących obiektów zabytkowych i zakazu zabudowy nowymi obiektami. Proponuję przeznaczenie terenu na zieleń urządzoną dostępną dla mieszkańców.

Dodatkowo mam ogólną prośbę o ograniczenie zabudowy mieszkalnej w sensie zwiększania liczby mieszkańców na „jednostkę przestrzeni”. Jest to chyba jeden z głównych powodów tego, że Łódź jest jednym z najbardziej zakorkowanych miast w Europie. Ograniczenie pozwoleń na budowę patodeweloperki, wciskania „kurników” na każdym możliwym skrawku zieleni na pewno ograniczyłoby ten problem. Dodatkowo zmniejszyłby się problem „betonozy”. Kiedyś na przykład atutem Retkini była dość luźna zabudowa, która na pewno zwiększała komfort życia mieszkańców, teraz na wielu placach między blokami wciska się kolejne budynki. Proszę też nie wierzyć deweloperom, czy innym lobbystom, że brakuje ileś milionów mieszkań. Gdzie się wcześniej mieścili wszyscy mieszkańcy Polski, ile osób wyjechało za granicę, i czy demografia Polski nie ma przypadkiem ujemnego wskaźnika, ile domów jednorodzinnych się pobudowało na peryferiach miast? Z własnych obserwacji, na podstawie nieruchomości, które znam wynika, że jakieś 15% mieszkań stoi pustych. Podsumowując patodeweloperka – stop, „betonoza” – stop, zwiększanie zagęszczenia mieszkańców – stop, modernizacja i poprawa komfortu tego, co obecnie istnieje – tak, ogólnie – równowaga.

2. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka planu 10.4 UO - teren przedszkola

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję wprowadzenie na teren przedszkola funkcji usług ogólnych, w tym: usługi gastronomii, handlu, biur i rzemiosła oraz zamieszkania zbiorowego - hotelu. Protestuję przeciwko powiększeniu dwukrotne powierzchni zabudowy na terenie przedszkola z możliwością wznoszenia obiektów do 16 m wysokości.

Wnoszę o zachowanie dla terenu funkcji usług nauki i oświaty – przedszkole z możliwością jego niewielkiej rozbudowy do 20% kubatury.

3. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka 7.6 UO - teren szkoły podstawowej i liceum

Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko wprowadzeniu w planie na teren szkoły podstawowej i liceum funkcji usług ogólnych, w tym: usługi gastronomii, handlu, biur i rzemiosła oraz zamieszkania zbiorowego - hotelu z możliwością wznoszenia nowych obiektów o wysokości do 16 m. Kwestionuję trzykrotne powiększenie powierzchni zabudowy dla nowych obiektów na terenie szkół.

Wnoszę o zachowanie dla terenu funkcji usług nauki i oświaty – szkoła podstawowa i liceum z terenami sportowymi w dyspozycji szkół. Dopuszczenie możliwości rozbudowy do 20% istniejącej kubatury obiektami szkolnymi – duża sala gimnastyczna, pływalnia, strzelnica itp.

4. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka 7.10 MW/U - teren okręgowej komisji edukacyjnej, dawna szkoła gastronomiczna

Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko wprowadzeniu na teren szkolny, i to w ilości kilkakrotnie przekraczającej obecną zabudowę, obiektów o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej, a nawet drobnej wytwórczości produkcyjnej.

Postuluję zachowanie funkcji usług oświaty (okręgowa komisja edukacyjna) z możliwością wprowadzenia obiektów infrastruktury w postaci parkingów lub garaży wielopoziomowych w południowej części działki.

5. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostki planu oznaczone symbolami MWz – teren istniejących budynków mieszkalnych.

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję możliwość wprowadzania nowej zabudowy (w planie o wys. do 17 m), nowych funkcji (w planie propozycja usług) i wydzielania nowych działek budowlanych (w planie o pow. min. 900 m²) z terenów osiedla z istniejącymi obiektami mieszkalnymi.

Dla zabytkowego terenu osiedla - jednostki planu MWz, wnioskuję o wprowadzenie jednoznacznego nakazu zachowania istniejących obiektów i funkcji (mieszkaniowa wielorodzinna z infrastrukturą techniczną) bez możliwości budowy nowych obiektów i rozbudowy oraz nadbudowy istniejących budynków.

6. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka 7.7 i 7.9 KS/ZP - teren garaży.

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję zapisy planu uniemożliwiające docelową możliwość przekształcenia terenu garaży w parkingi lub garaże wielopoziomowe.

7. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

§ 8. 2 - podział funkcjonalny układu komunikacyjnego

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję zapis dla ulic: ul. Borowej, ul. Mania, ul. Jęczmiennej, ul. Praussa, ul. Perla, ul. Barona, ul. Jarzynowej, o przeznaczeniu ich na cele zaspokojenia potrzeb mieszkańców w zakresie zieleni i wypoczynku. Ww. ulice służą zabezpieczeniu obsługi komunikacyjnej mieszkańców osiedla - dojazd i parkowanie, a do wypoczynku w zieleni mamy park i przestrzeń zieloną między blokami a nie ulice osiedlowe.

8. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

§ 8. 2 - podział funkcjonalny układu komunikacyjnego

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję zapis, że ul. Srebrzyńska jest tej samej rangi/klasy co ul. Jarzynowa – KDL. Wniosek o podniesienie ul. Srebrzyńskiej do klasy „zbiorcza - KDZ.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad 1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalone 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., określa kierunek zmian w przeznaczeniu działek, których dotyczy uwaga na tereny zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Z uwagi na bliskie sąsiedztwo dużych obszarów zieleni, m.in. publiczny Park im. Józefa Piłsudskiego, w projekcie planu wyznaczono tereny zieleni urządzonej na działkach będących we własności Miasta, zgodnie z istniejącym użytkowaniem lub funkcją, do której mogą być adaptowane. Na pozostałych terenach umożliwiono uzupełnienie istniejącej struktury zabudowy.

Teren 9.2.MU znajduje się w granicach obszarów stanowiących zabytek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków: nr A/56 – osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstantynowskim oraz nr A387 – budynek mieszkalny oraz budynek regulatora gazu dawnej Gazowni Łódzkiej wraz z nieruchomościami gruntowymi, objęty jest ścisłą ochroną konserwatorską. Wprowadzenie zabudowy, zgodnie z projektem planu zostało zaakceptowane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie opiniowania i uzgodnień projektu planu.

Ustalenie minimalnej powierzchni dla nowej działki budowlanej w wysokości 750 m² ma na celu umożliwić wyodrębnienie z nieruchomości nowej zabudowy proponowanej w tym terenie.

Ad 2 i 3. Wysokość 16 m odpowiada rzeczywistej wysokości budynków wielorodzinnych tworzących zabytkowe osiedle im. Montwiłła-Mireckiego. Dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy do wysokości 16 m w terenach 10.4.UO i 7.6.UO ma na celu zagwarantowanie możliwości rozwoju istniejących obiektów oświaty w związku z powiększającym się osiedlem i zwiększającą się liczbą mieszkańców na obszarze objętym

projektem planu oraz w najbliższym sąsiedztwie. Ustalone linie zabudowy kształtują obudowę ulic i podkreślają układ osiedla.

Dopuszczenie realizacji innych funkcji usługowych jako uzupełniających, ma na celu dopasowanie zabudowy do potrzeb mieszkańców oraz dopełnienie funkcji oświatowych, np. umożliwiając utworzenie sklepiku szkolnego. Ustalony w projekcie szeroki zakres przeznaczeń terenu ma na celu zwiększenie elastyczności możliwości zagospodarowania terenu oraz dostosowania funkcji budynku do potrzeb bez konieczności zmiany planu miejscowego.

Ad 4. W zgodzie ze Studium na obszarach zurbanizowanych dopuszcza się możliwość realizacji nowej zabudowy w celu uzupełnienia istniejącej struktury.

Ustalony w projekcie szeroki zakres przeznaczeń terenu ma na celu zwiększenie elastyczności możliwości zagospodarowania terenu oraz dostosowania funkcji budynku do potrzeb bez konieczności zmiany planu miejscowego. Możliwość realizowania usług oświaty została zapewniona w sposób wystarczający na potrzeby osiedla, to jest na nieruchomościach funkcjonujących obecnie obiektów szkolnych i przedszkolnych. Funkcję oświaty można także realizować w ramach przeznaczenia terenu ustalonego w projekcie planu dla terenu 7.10.MW/U. Ponadto w tym terenie jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się również garaże nadziemne i podziemne.

Ad 5. Tereny MWz znajdują się w granicach obszaru stanowiącego zabytek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków nr A/56 – osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstantynowskim. Osiedle objęte jest ścisłą ochroną, a parametry zabudowy w projekcie planu uniemożliwiają ingerencję w istniejącą zabudowę. Linie zabudowy zostały wyznaczone dokładnie po ścianach budynków, co powoduje, że nie może powstać nowa zabudowa, jak również istniejące budynki nie mogą zostać rozbudowane. Ponadto, ustalona w projekcie planu maksymalna wysokość zabudowy – 17 m oraz ograniczenie maksymalnej intensywności zabudowy – 1,7 uniemożliwiają nadbudowę. Wysokość istniejących budynków w tych terenach sięga prawie 17 m.

Dopuszczona minimalna powierzchnia działek dla przedmiotowych terenów została dopasowana do wielkości istniejących działek, z których najmniejsze mają 900 m² powierzchni.

W projekcie planu dla terenów MWz dopuszczono przeznaczenie uzupełniające w postaci terenów zabudowy usługowej w celu umożliwienia prowadzenia działalności usługowej w istniejącej zabudowie, takiej jak np. sklepy spożywcze lub kancelarie adwokackie.

Ad 6. Dla terenów 7.7.KS/ZP i 7.9.KS/ZP projekt planu ustala m.in. przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji kołowej – powierzchniowe parkingi wielostanowiskowe. Uniemożliwienie przekształcenia garaży w parkingi jest możliwe wobec czego uwaga w tym zakresie jest bezzasadna.

Odnosząc się do uniemożliwienia przekształcenia istniejących garaży w garaże wielopoziomowe należy zauważyć, że budowa budynków w tym terenie wiązałaby się ze zniszczeniem istniejących drzew zlokalizowanych przy ul. Jarzynowej oraz na granicy z terenami 7.6.UO oraz 7.10.MW/U.

Ad 7. Dla wymienionych w uwadze ulic w § 8 pkt 2 lit. b ustalono, że są to ulice wskazane do prowadzenia, zabezpieczenia i obsługi ruchu drogowego, stanowiące elementy systemu przestrzeni publicznych służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkańców w zakresie zieleni i ma na celu określenie ich charakteru jako ulic osiedlowych o uspokojonym ruchu. Mają służyć dojazdowi do nieruchomości, podobnie jak pozostałe ulice, jednak mają podwyższone wymagania co do zagospodarowania zielenią.

Ad 8. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”.

Ustalenie ul. Srebrzyńskiej jako ulicy klasy lokalnej jest zgodne z dokumentem kierunkowym określającym kierunki polityki przestrzennej Miasta, tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. W kierunkach dotyczących systemu transportowego ul. Srebrzyńska na tym fragmencie została zakwalifikowana do dróg o klasie niższej niż zbiorcza.

Uwaga nr 55

- wpłynęła 20 maja 2022 r.,
- dotyczy terenów 7.7.KS/ZP i 7.9.KS/ZP.

Treść uwagi:

„Kwestionuję możliwość przekształcenia terenu garaży na jakiegokolwiek inne cele. Trwa proces przekształcania-uwalaszczania się właścicieli garaży na tym terenie (obecnie ponad 95%).

Nie dopuszcza się innej formy zabudowy.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

W projekcie planu przewidziano utrzymanie funkcji parkingowej, umożliwiając przekształcenie substandardowej zabudowy garaży w teren parkingów powierzchniowych o zwiększonym udziale zieleni. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, możliwe jest funkcjonowanie obecnego zagospodarowania terenu do czasu realizacji ustaleń projektu planu.

Uwaga nr 56

- wpłynęła 20 maja 2022 r.,
- dotyczy terenu 9.2.MU.

Treść uwagi:

„Uprzejmie prosimy o przekształcenie terenu byłej Gazowni Łódzkiej - strefy 9.MU - w strefę zabudowy jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi (lub usługami kultury), zgodnie z ustaleniami, na podstawie których dokonano podziału i sprzedaży części działki nr 355, oraz uszanowanie woli mieszkańców osiedla im. Józefa Montwiłła-Mireckiego w Łodzi stanowczo sprzeciwiających się wprowadzaniu nowej zabudowy na teren zespołu architektoniczno-urbanistycznego objętego ochroną konserwatorską decyzją Ldz. KI. 111-680/56/71 z dnia 20 stycznia 1971 roku.

Uzasadnienie

Jesteśmy właścicielami budynku mieszkalnego przy ul. Srebrzyńskiej 79, budynku dawnego regulatora gazu. Kupiliśmy go, kierując się odruchem serca, nie zważając na to, że jest w fatalnym stanie technicznym i postanowiliśmy go odrestaurować. W ubiegłym roku zdołaliśmy zażegnać zagrożenie katastrofą budowlaną poprzez usunięcie pokrycia dachowego oraz uszkodzonej części komina. Wkrótce przystąpimy do kolejnego etapu prac, których celem jest dokładne odtworzenie zabytkowego obiektu z zachowaniem jak największej liczby oryginalnych elementów. Zależy nam na tym, by jego odbudowa stała się impulsem do renowacji pozostałej części osiedla im. Józefa Montwiłła-Mireckiego, przywrócenia mu dawnej świetności i podkreślenia jego unikatowego charakteru.

Bardzo zaniepokoiły nas ostatnie doniesienia o planowanej budowie siedmiokondygnacyjnego apartamentowca tuż obok naszego domu oraz próby wprowadzenia nowej zabudowy na teren objęty ochroną konserwatorską. Dowiedzieliśmy się o kontrowersyjnej decyzji o warunkach zabudowy nr PPZ.I.5/09 z dnia 12 stycznia 2009 r. sprzecznej z ustaleniami, na podstawie których wyrażono zgodę na sprzedaż działki nr 355/2. Nie możemy beczynnie czekać na dalsze rozstrzygnięcia w tej sprawie z nadzieją, że decyzja nr DPRG-UA.VII.523.2022 o umorzeniu postępowania w sprawie przeniesienia ww. decyzji o warunkach zabudowy na nowego właściciela nieruchomości zostanie utrzymana w mocy przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze oraz Sądy I i II instancji. Liczymy na to, że wcześniej zostanie uchwalony nowy plan, na mocy którego decyzja o warunkach zabudowy, która wywołała ogromne oburzenie wśród mieszkańców osiedla, wygaśnie.

Serdecznie prosimy o uwzględnienie naszych uwag i powrót do wcześniejszych ustaleń, które zobowiązywały właściciela działki nr 355/2 i jego następców prawnych do odrestaurowania willi (od 2019 roku objętej ochroną konserwatorską) oraz znacznie ograniczał możliwości zabudowy pozostałej części terenu.

Najbliższe otoczenie willi powinno zostać zagospodarowane jako ogród. Wytyczne dopuszczały jedynie wykorzystanie fragmentu działki, na którym znajdują się zabudowania gospodarcze (metalowe garaże) pod zabudowę gabarytami i stylistyką zbliżonymi do willi. W związku z typowo mieszkalnym charakterem zabudowy osiedla nie dopuszczono uciążliwej działalności gospodarczej (produkcja) lub handlowej (hurtownia, market), wymagających dużej ilości miejsc postojowych i zwiększonego ruchu pojazdów.

Rozwiązania proponowane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy 9.MU są sprzeczne z ww. ustaleniami, a także z historycznym przeznaczeniem tego terenu, zarówno w zakresie funkcji, układu urbanistycznego, jak i parametrów zabudowy.

Na działce nr 355/2, oprócz willi, obecnie znajdują się ruiny parterowych budynków gospodarczych, które zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi mogą zostać zniesione: kotłowni (we wschodniej części działki) oraz wiaty garażowej (w zachodniej części działki). Wcześniej w centralnej części działki nr 355 (obecnie 355/2) znajdował się ażurowy, teleskopowy zbiornik gazu posadowiony na płytkich fundamentach (0,65 m), który został rozebrany, ponieważ, ze względu na swoją wysokość i funkcję, od początku kolidował z zabudową osiedla. W Archiwum Miejskim zachowały się dokumenty z 1946 roku wskazujące na konieczność jego usunięcia oraz będące wyrazem sprzeciwu wobec dalszej zabudowy terenu gazowni.

Ewentualne wzniesienie budynku mieszkalno-usługowego o gabarytach przypominających wypełniony zbiornik gazu lub innych wielorodzinnych obiektów mieszkalno-usługowych sprawiłoby, że na osiedle powrócą stare problemy. Naszym zdaniem należy temu zapobiec, ponieważ zabytki powinny łączyć, integrować lokalną społeczność, a nie ją dzielić. Presja inwestycyjna, będąca w tym wypadku przejawem działania z niskich pobudek, może sprawić, że zespół architektoniczno-urbanistyczny o ogromnej wartości historycznej na zawsze utraci swoje walory.

Podobnie jak mieszkańcy okolicznych bloków, mamy nadzieję, że teren zielony na działce nr 355/2 (obecnie nieco zdziczały ogród lub las) zostanie zachowany i uporządkowany. Zaniepokoiło nas to, że niedawno zinwentaryzowano rosnące tam drzewa oraz te na naszej działce przy granicy z nieruchomością sąsiednią. Nie chcemy, by na całej szerokości wschodniej granicy naszej działki zamiast drzew znalazły się miejsca parkingowe lub droga dojazdowa i wjazd na parking podziemny, ujęte na niezrealizowanych planach zagospodarowania terenu, które znaleźliśmy w archiwum.

Liczymy na to, że w najbliższym otoczeniu naszego domu nie powstaną wielorodzinne obiekty mieszkalno-usługowe generujące duży ruch ani, co gorsza, zakłady rzemieślnicze czy budynki z dwiema kondygnacjami podziemnymi i garaże.

Wprowadzenie nowej zabudowy na teren osiedla im. Józefa Montwilli-Mireckiego doprowadzi do konfliktów społecznych, zniweczy starania ludzi, którzy przez wiele lat dbali i dbają o zachowanie zabytkowego układu architektoniczno-urbanistycznego oraz uwydatni brak ładu przestrzennego w okolicy, o którym świadczą chociażby wiszące na balkonach pierwszego apartamentowca, który powstał przy parku im. Józefa Piłsudskiego, ogłoszenia o sprzedaży wykończonych mieszkań, obecnie z widokiem na blokowisko.

Reasumując, serdecznie prosimy o:

- usunięcie z projektu strefy 9.MU obszaru przeznaczonego pod nową zabudowę na działce nr 355/2 i powrót do pierwotnych wytycznych konserwatorskich, które obowiązywały w czasie podziału działki nr 355 i sprzedaży działki nr 355/2. Warto nadmienić, że nawet w kontrowersyjnej decyzji o warunkach zabudowy nr PPZ.1.5/09 z dnia 12 stycznia 2009 roku warunkiem ewentualnego wprowadzenia nowej zabudowy na teren działki nr 355/2 było poddanie budynku dozoru (willi) kompleksowym pracom konserwatorsko-rekonstrukcyjnym z pieczołowitym odtworzeniem pierwotnego wyglądu, w pierwotnych technologiach i materiałach. Podobne wytyczne dotyczyły również obiektu, który obecnie jest naszą własnością. Powyższych warunków nie spełniono.

- niewydziałanie na terenie strefy 9.MU nowych działek budowlanych o powierzchni min. 750 m². Kwestia podziału działki nr 355 została rozstrzygnięta decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Ldz. WUOZ-640/15/2005 z dnia 19 stycznia 2005 r. wydaną na wniosek Gminy m. Łódź.

- zmianę zapisów dopuszczających budowę obiektów o kondygnacjach podziemnych oraz takich, które wymagają wielu miejsc parkingowych.

- *usunięcie rzemiosła z listy dopuszczalnych funkcji terenu strefy 9.MU. Niestety wiemy z doświadczenia, że sąsiedztwo zakładów rzemieślniczych na terenie zabudowy mieszkalnej jest bardzo uciążliwe.*
- *ograniczenie dopuszczalnych usług do usług nieuciążliwych oraz ewentualne podkreślenie usług kultury. Po odbudowie zamierzamy przekształcić część naszej nieruchomości w galerię sztuki, mini muzeum lub kawiarnię.*
- *zmianę strefy 9.MU ze strefy zabudowy w wielorodzinnej w strefę zabudowy jednorodzinnej 9.Mn-U lub 9.Mn-UK. Wiemy, że willa była kiedyś budynkiem wielorodzinnym, jednak według dzisiejszych standardów bardziej przypomina budynek jednorodzinny z dużym ogrodem. Mamy nadzieję, że wkrótce zostanie odrestaurowana i będzie pełniła właśnie taką funkcję.*

Uprzejmie prosimy również o spełnienie postulatów mieszkańców oraz Rady Osiedla im. Józefa Montwilli-Mireckiego w Łodzi dotyczących planów wprowadzania nowej zabudowy nie tylko w strefie 9.MU, ale i w strefach: 10.4 UO, 7.6 UO, 7.10 MW/U, MWz oraz 7.7 i 7.9 KS/ZP na terenie zespołu architektoniczno-urbanistycznego objętego ochroną konserwatorską decyzją Ldz. KI. 111-680/56/71 z dnia 20 stycznia 1971 roku."

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

W terenie 9.2.MU projekt planu dopuszcza zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Z uwagi na bliskie sąsiedztwo dużych obszarów zieleni, m.in. publiczny Park im. Józefa Piłsudskiego, w projekcie planu wyznaczono tereny zieleni urządzonej na działkach będących we własności Miasta, zgodnie z istniejącym użytkowaniem lub funkcją, do której mogą być adaptowane. Na pozostałych terenach umożliwiono uzupełnienie istniejącej struktury zabudowy.

Konsekwencją dopuszczenia realizacji nowej zabudowy w tym terenie jest ustalenie minimalnej powierzchni dla nowej działki budowlanej w wysokości 750 m², dzięki czemu będzie możliwe wyodrębnienie jej z nieruchomości.

Teren 9.2.MU znajduje się w granicach obszarów stanowiących zabytek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków: nr A/56 – osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstantynowskim oraz nr A387 – budynek mieszkalny oraz budynek regulatora gazu dawnej Gazowni Łódzkiej wraz z nieruchomościami gruntowymi i objęty jest ścisłą ochroną konserwatorską. Wprowadzenie zabudowy zgodnie z projektem planu zostało zaakceptowane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie opiniowania i uzgodnień.

Projekt planu dopuszcza realizację kondygnacji podziemnych ze względu na dużą potrzebę realizacji miejsc parkingowych dla mieszkańców osiedla oraz potrzebę zachowania jak największej powierzchni terenów biologicznie czynnych. Dla terenu 9.2.MU projekt planu nie dopuszcza samodzielnych budynków garażowych, niezwiązanych funkcjonalnie z przeznaczeniem ustalonym w projekcie. Projekt planu ustala minimalną liczbę miejsc postojowych zależną od funkcji, jaka zostanie wprowadzona na dany teren. Z uwagi na aktualny brak wystarczającej liczby miejsc parkingowych na osiedlu, nie ustala się górnej granicy limitu tych miejsc.

W terenie 9.2.MU dopuszczono usługi wyłącznie nieuciążliwe, w tym m.in. usługi kultury oraz drobną wytwórczość niekolidującą z zabudową mieszkaniową. Usunięcie rzemiosła z listy dopuszczalnych funkcji uniemożliwiłoby prowadzenie drobnej działalności produkcyjnej (jak np. rękodzieło artystyczne), która może odbywać się w mieszkaniach.

W zakresie lokalizacji nowej zabudowy w terenach 10.4.UO, 7.6.UO i 7.10.MW/U projekt planu dopuszcza możliwość rozwoju usług zlokalizowanych na tych terenach oraz uzupełnienie struktury zabudowy budownictwem wielorodzinnym (w przypadku terenu 7.10.MW/U), zgodnie z potrzebami rozwijającego się osiedla.

W zakresie lokalizacji nowej zabudowy w terenach MWz oraz 7.7.KS/ZP i 7.9.KS/ZP projekt planu nie dopuszcza możliwości lokalizacji nowej zabudowy, uwaga jest w tym zakresie bezzasadna.

Uwaga nr 57

- wpłynęła 20 maja 2022 r.,

- dotyczy terenów 7.7.KS/ZP i 7.9.KS/ZP.

Treść uwagi:

„Kwestionuję zapisy planu umożliwiające docelowo przekształcenie terenu garaży na inne cele niż obecnie wykorzystywane.

Trwa proces uwłaszczania się właścicieli garaży na tym terenie.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

W projekcie planu przewidziano utrzymanie funkcji parkingowej, umożliwiając przekształcenie substandardowej zabudowy garaży w teren parkingów powierzchniowych o zwiększonym udziale zieleni. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, możliwe jest funkcjonowanie obecnego zagospodarowania terenu do czasu realizacji ustaleń projektu planu.

Uwagi nr 58, 59, 66, 67

- wpłynęły 20 maja 2022 r.,

- dotyczy terenów 7.7.KS/ZP i 7.9.KS/ZP.

Treść uwagi:

„Nie wyrażam zgody na inną formę zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Kwestionuje możliwość przekształcenia obecnych garaży na jakiegokolwiek inne cele.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

W projekcie planu przewidziano utrzymanie funkcji parkingowej, umożliwiając przekształcenie substandardowej zabudowy garaży w teren parkingów powierzchniowych o zwiększonym udziale zieleni. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, możliwe jest funkcjonowanie obecnego zagospodarowania terenu do czasu realizacji ustaleń projektu planu.

Uwagi nr 60, 69

- wpłynęły 20 maja 2022 r.,

- dotyczy terenów 7.7.KS/ZP i 7.9.KS/ZP.

Treść uwagi:

„Nie dopuszcza się żadnej formy zabudowy. Kwestionuję możliwość przekształcenia terenu garaży na jakiegokolwiek inne cele. Trwa proces uwłaszczania się właścicieli garaży na tym terenie (obecnie powyżej 90%).”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

W projekcie planu przewidziano utrzymanie funkcji parkingowej, umożliwiając przekształcenie substandardowej zabudowy garaży w teren parkingów powierzchniowych o zwiększonym udziale zieleni. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, możliwe jest funkcjonowanie obecnego zagospodarowania terenu do czasu realizacji ustaleń projektu planu.

Uwagi nr 61, 70, 71, 72, 73

- wpłynęły 20 maja 2022 r.,

- dotyczy terenów 9.2.MU, 10.4.UO, 7.6.UO, 7.10/MW/U, terenów MWz.

Treść uwagi:

„1. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka planu 9. MU - teren po gazowni ul. Srebrzyńska 77

Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko dopuszczeniu nowej zabudowy (o funkcji nie tylko mieszkaniowej i usługowej, ale nawet drobnej wytwórczości produkcyjnej) między blokami mieszkalnymi na terenie po zbiorniku gazu. Kwestionuję także wydzielenie z powyższego terenu nowych działek budowlanych o pow. min. 750 m².

Wnoszę o ustalenie dla terenu nakazu zachowania istniejących obiektów zabytkowych i zakazu zabudowy nowymi obiektami. Proponuję przeznaczenie terenu na zieleni urządzonej dostępnej dla mieszkańców.

2. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka planu 10.4 UO - teren przedszkola

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję wprowadzenie na teren przedszkola funkcji usług ogólnych, w tym: usługi gastronomii, handlu, biur i rzemiosła oraz zamieszkania zbiorowego - hotelu. Protestuję przeciwko powiększeniu dwukrotnie powierzchni zabudowy na terenie przedszkola z możliwością wznoszenia obiektów do 16 m wysokości.

Wnoszę o zachowanie dla terenu funkcji usług nauki i oświaty – przedszkole z możliwością jego niewielkiej rozbudowy do 20% kubatury.

3. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka 7.6 UO - teren szkoły podstawowej i liceum

Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko wprowadzeniu w planie na teren szkoły podstawowej i liceum funkcji usług ogólnych, w tym: usługi gastronomii, handlu, biur i rzemiosła oraz zamieszkania zbiorowego - hotelu z możliwością wznoszenia nowych obiektów o wysokości do 16 m. Kwestionuję trzykrotne powiększenie powierzchni zabudowy dla nowych obiektów na terenie szkół.

Wnoszę o zachowanie dla terenu funkcji usług nauki i oświaty – szkoła podstawowa i liceum z terenami sportowymi w dyspozycji szkół. Dopuszczenie możliwości rozbudowy do 20% istniejącej kubatury obiektami szkolnymi – duża sala gimnastyczna, pływalnia, strzelnica itp.

4. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka 7.10 MW/U - teren okręgowej komisji edukacyjnej, dawna szkoła gastronomiczna

Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko wprowadzeniu na teren szkolny, i to w ilości kilkakrotnie przekraczającej obecną zabudowę, obiektów o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej, a nawet drobnej wytwórczości produkcyjnej.

Postuluję zachowanie funkcji usług oświaty (okręgowa komisja edukacyjna) z możliwością wprowadzenia obiektów infrastruktury w postaci parkingów lub garaży wielopoziomowych w południowej części działki.

5. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostki planu oznaczone symbolami MWz – teren istniejących budynków mieszkalnych.

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję możliwość wprowadzania nowej zabudowy (w planie o wys. do 17 m), nowych funkcji (w planie propozycja usług) i wydzielania nowych działek budowlanych (w planie o pow. min. 900 m²) z terenów osiedla z istniejącymi obiektami mieszkalnymi.

Dla zabytkowego terenu osiedla - jednostki planu MWz, wnoszę o wprowadzenie jednoznacznego nakazu zachowania istniejących obiektów i funkcji (mieszkaniowa wielorodzinna z infrastrukturą techniczną) bez możliwości budowy nowych obiektów i rozbudowy oraz nadbudowy istniejących budynków.

7. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

§ 8. 2 - podział funkcjonalny układu komunikacyjnego

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję zapis dla ulic: ul. Borowej, ul. Mania, ul. Jęczmiennej, ul. Praussa, ul. Perla, ul. Barona, ul. Jarzynowej, o przeznaczeniu ich na cele zaspokojenia potrzeb mieszkańców w zakresie zieleni i wypoczynku. Ww. ulice służą zabezpieczeniu obsługi komunikacyjnej mieszkańców osiedla - dojazd i parkowanie, a do wypoczynku w zieleni mamy park i przestrzeń zieloną między blokami a nie ulice osiedlowe."

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad 1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalone 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., określa kierunek zmian w przeznaczeniu działek, których dotyczy uwaga na tereny zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Z uwagi na bliskie sąsiedztwo dużych obszarów zieleni, m.in. publiczny Park im. Józefa Piłsudskiego, w projekcie planu wyznaczono tereny zieleni urządzonej na działkach będących we własności Miasta, zgodnie z istniejącym użytkowaniem lub funkcją, do której mogą być adaptowane. Na pozostałych terenach umożliwiono uzupełnienie istniejącej struktury zabudowy.

Teren 9.2.MU znajduje się w granicach obszarów stanowiących zabytek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków: nr A/56 – osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstantynowskim oraz nr A387 – budynek mieszkalny oraz budynek regulatora gazu dawnej Gazowni Łódzkiej wraz z nieruchomościami gruntowymi, objęty jest ścisłą ochroną konserwatorską. Wprowadzenie zabudowy zgodnie z projektem planu zostało zaakceptowane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie opiniowania i uzgodnień projektu planu.

Ustalenie minimalnej powierzchni dla nowej działki budowlanej w wysokości 750 m² ma na celu umożliwić wyodrębnienie z nieruchomości nowej zabudowy proponowanej w tym terenie.

Ad 2 i 3. Wysokość 16 m odpowiada rzeczywistej wysokości budynków wielorodzinnych tworzących zabytkowe osiedle im. Montwiłła-Mireckiego. Dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy do wysokości 16 m w terenach 10.4.UO i 7.6.UO ma na celu zagwarantowanie możliwości rozwoju istniejących obiektów oświaty w związku z powiększającym się osiedlem i zwiększającą się liczbą mieszkańców na obszarze objętym projektem planu oraz w najbliższym sąsiedztwie. Ustalone linie zabudowy kształtują obudowę ulic i podkreślają układ osiedla.

Dopuszczenie realizacji innych funkcji usługowych jako uzupełniających, ma na celu dopasowanie zabudowy do potrzeb mieszkańców oraz dopełnienie funkcji oświatowych, np. umożliwiając utworzenie sklepu szkolnego. Ustalony w projekcie szeroki zakres przeznaczeń terenu ma na celu zwiększenie elastyczności możliwości zagospodarowania terenu oraz dostosowania funkcji budynku do potrzeb bez konieczności zmiany planu miejscowego.

Ad 4. W zgodzie ze Studium na obszarach zurbanizowanych dopuszcza się możliwość realizacji nowej zabudowy w celu uzupełnienia istniejącej struktury.

Ustalony w projekcie szeroki zakres przeznaczeń terenu ma na celu zwiększenie elastyczności możliwości zagospodarowania terenu oraz dostosowania funkcji budynku do potrzeb bez konieczności zmiany planu miejscowego. Możliwość realizowania usług oświaty została zapewniona w sposób wystarczający na potrzeby osiedla, to jest na nieruchomościach funkcjonujących obecnie obiektów szkolnych i przedszkolnych. Funkcję oświaty można także realizować w ramach przeznaczenia terenu ustalonego w projekcie planu dla terenu 7.10.MW/U. Ponadto, w tym terenie jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się również garaże nadziemne i podziemne.

Ad 5. Tereny MWz znajdują się w granicach obszaru stanowiącego zabytek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków nr A/56 – osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstantynowskim. Osiedle objęte jest ścisłą ochroną, a parametry zabudowy w projekcie planu uniemożliwiają ingerencję w istniejącą zabudowę. Linie zabudowy zostały wyznaczone dokładnie po ścianach budynków, co powoduje, że nie może powstać nowa zabudowa, jak również istniejące budynki nie mogą zostać rozbudowane. Ponadto, ustalona w projekcie planu maksymalna wysokość zabudowy – 17 m oraz ograniczenie maksymalnej intensywności zabudowy – 1,7 uniemożliwiają nadbudowę. Wysokość istniejących budynków w tych terenach sięga prawie 17 m.

Dopuszczona minimalna powierzchnia działek dla przedmiotowych terenów została dopasowana do wielkości istniejących działek, z których najmniejsze mają 900 m² powierzchni.

W projekcie planu dla terenów MWz dopuszczono przeznaczenie uzupełniające w postaci terenów zabudowy usługowej w celu umożliwienia prowadzenia działalności usługowej w istniejącej zabudowie, takiej jak: np. sklepy spożywcze lub kancelarie adwokackie.

Ad 7. Dla wymienionych w uwadze ulic w § 8 pkt 2 lit. b ustalono, że są to ulice wskazane do prowadzenia, zabezpieczenia i obsługi ruchu drogowego, stanowiące elementy systemu przestrzeni publicznych służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkańców w zakresie zieleni i ma na celu określenie ich charakteru jako ulic osiedlowych o uspokojonym ruchu. Mają służyć dojazdowi do nieruchomości, podobnie jak pozostałe ulice, jednak mają podwyższone wymagania co do zagospodarowania zielenią.

Uwaga nr 62

- wpłynęła 20 maja 2022 r.,

- dotyczy terenów: 9.2.MU, 10.4.UO, 7.6.UO, 7.10/MW/U, terenów MWz, terenów: 7.7.KS/ZP i 7.9.KS/ZP.

Treść uwagi:

„1. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka planu 9. MU - teren po gazowni ul. Srebrzyńska 77

Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko dopuszczeniu nowej zabudowy (o funkcji nie tylko mieszkaniowej i usługowej, ale nawet drobnej wytwórczości produkcyjnej) między blokami mieszkalnymi na terenie po zbiorniku gazu. Kwestionuję także wydzielenie z powyższego terenu nowych działek budowlanych o pow. min. 750 m².

Wnioskuje o ustalenie dla terenu nakazu zachowania istniejących obiektów zabytkowych i zakazu zabudowy nowymi obiektami. Proponuję przeznaczenie terenu na zieleń urządzoną dostępną dla mieszkańców.

2. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka planu 10.4 UO - teren przedszkola

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję wprowadzenie na teren przedszkola funkcji usług ogólnych, w tym: usługi gastronomii, handlu, biur i rzemiosła oraz zamieszkania zbiorowego - hotelu. Protestuję przeciwko powiększeniu dwukrotne powierzchni zabudowy na terenie przedszkola z możliwością wznoszenia obiektów do 16 m wysokości.

Wnioskuje o zachowanie dla terenu funkcji usług nauki i oświaty – przedszkole z możliwością jego niewielkiej rozbudowy do 20% kubatury.

3. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka 7.6 UO - teren szkoły podstawowej i liceum

Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko wprowadzeniu w planie na teren szkoły podstawowej i liceum funkcji usług ogólnych, w tym: usługi gastronomii, handlu, biur i rzemiosła oraz zamieszkania zbiorowego - hotelu z możliwością wznoszenia nowych obiektów o wysokości do 16 m. Kwestionuję trzykrotne powiększenie powierzchni zabudowy dla nowych obiektów na terenie szkół.

Wnoszę o zachowanie dla terenu funkcji usług nauki i oświaty – szkoła podstawowa i liceum z terenami sportowymi w dyspozycji szkół. Dopuszczenie możliwości rozbudowy do 20% istniejącej kubatury obiektami szkolnymi – duża sala gimnastyczna, pływalnia, strzelnica itp.

4. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka 7.10 MW/U - teren okręgowej komisji edukacyjnej, dawna szkoła gastronomiczna

Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko wprowadzeniu na teren szkolny, i to w ilości kilkakrotnie przekraczającej obecną zabudowę, obiektów o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej, a nawet drobnej wytwórczości produkcyjnej.

Postuluję zachowanie funkcji usług oświaty (okręgowa komisja edukacyjna) z możliwością wprowadzenia obiektów infrastruktury w postaci parkingów lub garaży wielopoziomowych w południowej części działki.

5. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostki planu oznaczone symbolami MWz – teren istniejących budynków mieszkalnych.

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję możliwość wprowadzania nowej zabudowy (w planie o wys. do 17 m), nowych funkcji (w planie propozycja usług) i wydzielania nowych działek budowlanych (w planie o pow. min. 900 m²) z terenów osiedla z istniejącymi obiektami mieszkalnymi.

Dla zabytkowego terenu osiedla - jednostki planu MWz, wnoszę o wprowadzenie jednoznacznego nakazu zachowania istniejących obiektów i funkcji (mieszkaniowa wielorodzinna z infrastrukturą techniczną) bez możliwości budowy nowych obiektów i rozbudowy oraz nadbudowy istniejących budynków.

6. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka 7.7 i 7.9 KS/ZP - teren garaży.

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję zapisy planu uniemożliwiające docelową możliwość przekształcenia terenu garaży w parkingi lub garaże wielopoziomowe.

7. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

§ 8. 2 - podział funkcjonalny układu komunikacyjnego

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję zapis dla ulic: ul. Borowej, ul. Mania, ul. Jęczmiennej, ul. Praussa, ul. Perla, ul. Barona, ul. Jarzynowej, o przeznaczeniu ich na cele zaspokojenia potrzeb mieszkańców w zakresie zieleni i wypoczynku. Ww. ulice służą zabezpieczeniu obsługi komunikacyjnej mieszkańców osiedla - dojazd i parkowanie, a do wypoczynku w zieleni mamy park i przestrzenie zielone między blokami a nie ulice osiedlowe."

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad 1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalone 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., określa kierunek zmian w przeznaczeniu działek, których dotyczy uwaga na tereny zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Z uwagi na bliskie sąsiedztwo dużych obszarów zieleni, m.in. publiczny Park im. Józefa Piłsudskiego, w projekcie planu wyznaczono tereny zieleni urządzonej na działkach będących we własności Miasta, zgodnie z istniejącym użytkowaniem lub funkcją, do której mogą być adaptowane. Na pozostałych terenach umożliwiono uzupełnienie istniejącej struktury zabudowy.

Teren 9.2.MU znajduje się w granicach obszarów stanowiących zabytek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków: nr A/56 – osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstantynowskim oraz nr A387 – budynek mieszkalny oraz budynek regulatora gazu dawnej Gazowni Łódzkiej wraz z nieruchomościami gruntowymi, objęty jest ścisłą ochroną konserwatorską. Wprowadzenie zabudowy, zgodnie z projektem planu zostało zaakceptowane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie opiniowania i uzgodnień projektu planu.

Ustalenie minimalnej powierzchni dla nowej działki budowlanej w wysokości 750 m² ma na celu umożliwić wyodrębnienie z nieruchomości nowej zabudowy proponowanej w tym terenie.

Ad 2 i 3. Wysokość 16 m odpowiada rzeczywistej wysokości budynków wielorodzinnych tworzących zabytkowe osiedle im. Montwiłła-Mireckiego. Dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy do wysokości 16 m w terenach 10.4.UO i 7.6.UO ma na celu zagwarantowanie możliwości rozwoju istniejących obiektów oświaty w związku z powiększającym się osiedlem i zwiększającą się liczbą mieszkańców na obszarze objętym projektem planu oraz w najbliższym sąsiedztwie. Ustalone linie zabudowy kształtują obudowę ulic i podkreślają układ osiedla.

Dopuszczenie realizacji innych funkcji usługowych jako uzupełniających, ma na celu dopasowanie zabudowy do potrzeb mieszkańców oraz dopełnienie funkcji oświatowych, np. umożliwiając utworzenie sklepiu szkolnego. Ustalony w projekcie szeroki zakres przeznaczeń terenu ma na celu zwiększenie elastyczności możliwości zagospodarowania terenu oraz dostosowania funkcji budynku do potrzeb bez konieczności zmiany planu miejscowego.

Ad 4. W zgodzie ze Studium na obszarach zurbanizowanych dopuszcza się możliwość realizacji nowej zabudowy w celu uzupełnienia istniejącej struktury.

Ustalony w projekcie szeroki zakres przeznaczeń terenu ma na celu zwiększenie elastyczności możliwości zagospodarowania terenu oraz dostosowania funkcji budynku do potrzeb bez konieczności zmiany planu miejscowego. Możliwość realizowania usług oświaty została zapewniona w sposób wystarczający na potrzeby osiedla, to jest na nieruchomościach funkcjonujących obecnie obiektów szkolnych i przedszkolnych. Funkcję oświaty można także realizować w ramach przeznaczenia terenu ustalonego w projekcie planu dla terenu 7.10.MW/U. Ponadto w tym terenie jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się również garaże nadziemne i podziemne.

Ad 5. Tereny MWz znajdują się w granicach obszaru stanowiącego zabytek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków nr A/56 – osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstantynowskim. Osiedle objęte jest ścisłą ochroną, a parametry zabudowy w projekcie planu uniemożliwiają ingerencję w istniejącą zabudowę. Linie zabudowy zostały wyznaczone dokładnie po ścianach budynków, co powoduje, że nie może powstać nowa zabudowa, jak również istniejące budynki nie mogą zostać rozbudowane. Ponadto, ustalona w projekcie planu maksymalna wysokość zabudowy – 17 m oraz ograniczenie maksymalnej intensywności zabudowy – 1,7 uniemożliwiają nadbudowę. Wysokość istniejących budynków w tych terenach sięga prawie 17 m.

Dopuszczona minimalna powierzchnia działek dla przedmiotowych terenów została dopasowana do wielkości istniejących działek, z których najmniejsze mają 900 m² powierzchni.

W projekcie planu dla terenów MWz dopuszczono przeznaczenie uzupełniające w postaci terenów zabudowy usługowej w celu umożliwienia prowadzenia działalności usługowej w istniejącej zabudowie, takiej jak: np. sklepy spożywcze lub kancelarie adwokackie.

Ad 6. Dla terenów 7.7.KS/ZP i 7.9.KS/ZP projekt planu ustala m.in. przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji kołowej – powierzchniowe parkingi wielostanowiskowe. Uniemożliwienie przekształcenia garaży w parkingi jest możliwe wobec czego uwaga w tym zakresie jest bezzasadna.

Odnosząc się do uniemożliwienia przekształcenia istniejących garaży w garaże wielopoziomowe należy zauważyć, że budowa budynków w tym terenie wiązałaby się ze zniszczeniem istniejących drzew zlokalizowanych przy ul. Jarzynowej oraz na granicy z terenami 7.6.UO oraz 7.10.MW/U.

Ad 7. Dla wymienionych w uwadze ulic w § 8 pkt 2 lit. b ustalono, że są to ulice wskazane do prowadzenia, zabezpieczenia i obsługi ruchu drogowego, stanowiące elementy systemu przestrzeni publicznych służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkańców w zakresie zieleni i ma na celu określenie ich charakteru jako ulic

osiedlowych o uspokojonym ruchu. Mają służyć dojazdowi do nieruchomości, podobnie jak pozostałe ulice, jednak mają podwyższone wymagania co do zagospodarowania zielenią.

Uwaga nr 63

- wpłynęła 20 maja 2022 r.,
- dotyczy terenów 7.7.KS/ZP i 7.9.KS/ZP.

Treść uwagi:

„Kwestionuje możliwość przekształcenia terenu garaży przy ul. Jarzynowej na jakiekolwiek cele. Trwa proces uwłaszczania się właścicieli na tym terenie (obecnie ponad 90%).”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

W projekcie planu przewidziano utrzymanie funkcji parkingowej, umożliwiając przekształcenie substandardowej zabudowy garaży w teren parkingów powierzchniowych o zwiększonym udziale zieleni. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, możliwe jest funkcjonowanie obecnego zagospodarowania terenu do czasu realizacji ustaleń projektu planu.

Uwaga nr 64

- wpłynęła 20 maja 2022 r.,
- dotyczy terenów: 7.7.KS/ZP i 7.9.KS/ZP.

Treść uwagi:

„Nie wyrażam zgody na zmianę formy zabudowy i zagospodarowania terenu. Kwestionuje możliwość przekształcenia obecnych garaży na jakiekolwiek inne cele.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

W projekcie planu przewidziano utrzymanie funkcji parkingowej, umożliwiając przekształcenie substandardowej zabudowy garaży w teren parkingów powierzchniowych o zwiększonym udziale zieleni. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, możliwe jest funkcjonowanie obecnego zagospodarowania terenu do czasu realizacji ustaleń projektu planu.

Uwaga nr 65

- wpłynęła 23 maja 2022 r. (data stempla pocztowego 19.05.2022 r.),
- dotyczy terenów: 7.7.KS/ZP i 7.9.KS/ZP.

Treść uwagi:

„Kwestionuję zapisy planu umożliwiające docelowo przekształcenie garaży na inne cele niż obecnie.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

W projekcie planu przewidziano utrzymanie funkcji parkingowej, umożliwiając przekształcenie substandardowej zabudowy garaży w teren parkingów powierzchniowych o zwiększonym udziale zieleni. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, możliwe jest funkcjonowanie obecnego zagospodarowania terenu do czasu realizacji ustaleń projektu planu.

Uwaga nr 68

- wpłynęła 20 maja 2022 r.,

- dotyczy terenów: 7.7.KS/ZP i 7.9.KS/ZP.

Treść uwagi:

„Nie zgadzam się na zabudowę i zagospodarowanie terenu na jakiegokolwiek inne cele niż garaże aktualnie istniejące na tym terenie.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

W projekcie planu przewidziano utrzymanie funkcji parkingowej, umożliwiając przekształcenie substandardowej zabudowy garaży w teren parkingów powierzchniowych o zwiększonym udziale zieleni. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, możliwe jest funkcjonowanie obecnego zagospodarowania terenu do czasu realizacji ustaleń projektu planu.

Uwaga nr 74

- wpłynęła 20 maja 2022 r.,

- dotyczy terenów: 7.7.KS/ZP i 7.9.KS/ZP.

Treść uwagi:

„Kwestionuję możliwość przekształcenia terenu garaży na jakiegokolwiek inne cele. Trwa proces uwłaszczania się właścicieli garaży na tym terenie (obecnie powyżej 90%).”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

W projekcie planu przewidziano utrzymanie funkcji parkingowej, umożliwiając przekształcenie substandardowej zabudowy garaży w teren parkingów powierzchniowych o zwiększonym udziale zieleni. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, możliwe jest funkcjonowanie obecnego zagospodarowania terenu do czasu realizacji ustaleń projektu planu.

Uwaga nr 75

- wpłynęła 20 maja 2022 r.,

- dotyczy terenów: 7.7.KS/ZP i 7.9.KS/ZP.

Treść uwagi:

„Kwestionuję możliwość przekształcenia terenu garaży na ww. terenie, przy ul. Jarzynowej w Łodzi na jakiegokolwiek inne cele niż istniejące garaże. Teren garaży znajduje się przy zabytkowym os. Montwiłła-Mireckiego i stanowi swoistą lokalną, specyficzną tkankę wrośniętą w w/w osiedle. Od lat mieszkańcy okolicy są przyzwyczajeni do nich i z tego, co się orientuję nie chcą w tym temacie zmian. Jeśli chodzi o inne cele np. o tereny zielone, to w okolicy jest już wystarczająco dużo zieleni i park czy skwer w/w nadmienionych terenach nie jest potrzebny. Mieszkańcy os. Montwiłła-Mireckiego bardzo cenią sobie osiedle takie jakie jest.

Na ul. Jarzynowej rosną od lat piękne, stare drzewa wzdłuż ww. garaży i osobiście uważam, iż Miasto mogłoby o nie dobrze dbać nadal, ponieważ z punktu widzenia ekologii oraz korzyści wynikających ze starego drzewostanu stare drzewa dają tych korzyści o wiele więcej niż młode (nowo nasadzone).

Ponadto uważam, iż urządzenia/tereny sportu i rekreacji w tym miejscu nie są zbyt dobrym wyborem. Uważam, jako mieszkanka okolicy, iż na osiedlu są tereny zielone, (np. przy ul. Jarzynowa a teren szkoły), które można z powodzeniem, mniejszym kosztem ekonomicznym i ekologicznym rozdysponować jako rekreacyjne.

Nadmienię ponadto, iż mieszkańcy bloku mieszkalnego znajdującego się na przeciwko ww. terenów, z rozmów, także nie chcą tam zmian.

Jako pomysł na przyszłość poddaję zagospodarowanie ciągu wolnego/ terenu rzeki Łódki od ul. Mania do torów kolejowych, bądź dalej na ciąg pieszo-rowerowy.

Nadmienię również, iż garaże na ul. Jarzynowej, a właściwie grunty pod nim są w formie uwłaszczenia.

Bardzo prosimy jako mieszkańcy o osobiste konsultacje społeczne w razie jakichkolwiek zmian na tym terenie w celu zawiadomienia wszystkich zainteresowanych stron."

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

W projekcie planu przewidziano utrzymanie funkcji parkingowej, umożliwiając przekształcenie substandardowej zabudowy garaży w teren parkingów powierzchniowych o zwiększonym udziale zieleni. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, możliwe jest funkcjonowanie obecnego zagospodarowania terenu do czasu realizacji ustaleń projektu planu.

W zakresie realizacji ciągu pieszo–rowerowego wzdłuż rzeki Łódki, w związku z wystarczającym wyposażeniem osiedla w ciągi komunikacyjne, w tym także kameralne, sprzyjające ruchowi pieszemu i rowerowemu oraz w ogólnodostępne tereny zieleni, projekt planu nie przewiduje dodatkowej ingerencji w grunty prywatne.

Uwaga nr76

- wpłynęła 24 maja 2022 r. (data stempla pocztowego 20.05.2022),

- dotyczy terenów: 2.7.MU, 2.6.MU, 2.8.MU.

Treść uwagi:

„1. Postuluję objęcie nakazem określonym w § 11 ust. 5 pkt a) przedmiotowej uchwały również drzewostanu znajdującego się na terenie 2.7.MU i 2.6.MU i 2.8.MU. Na tym obszarze rośnie wiele drzew ponad trzydziestoletnich, a drzewostan ten tworzy spójną kompozycję przestrzenną z sąsiadującymi bezpośrednio parkiem im. Marszałka Józefa Piłsudskiego. Postulowana zmiana uchroni tereny przylegające do parku przed nadmierną urbanizacją i pozytywnie wpłynie na zachowanie ładu przestrzennego okolicy.

2. Zasadnym byłaby zmiana treści § 20 ust. 2 pkt 1 tir. 1 przedmiotowej uchwały poprzez ustalenie przeznaczenia terenu pod zabudowę jednorodzinną. Ustalenie przeznaczenia przedmiotowego terenu pod zabudowę jednorodzinną odpowiada nie tylko sposobowi zagospodarowania tego terenu w przeszłości, ale także obecnie. Aktualnie istniejąca zabudowa wkomponowuje się w przestrzeń sąsiedniego parku i wraz z istniejącym na tym terenie drzewostanem tworzą spójną urbanistyczną całość. Posadowienie na tym terenie zabudowy wielorodzinnej zaburzy istniejącą równowagę między przestrzenią zabytkowego parku im. Marszałka Józefa Piłsudskiego, a aktualną jednorodzinną (o niewielkiej kubaturze) zabudową mieszkaniową i spowoduje nadmierną urbanizację terenu bezpośrednio przylegającego do tego parku.

3. W § 20 ust. 2 pkt 1 tir 2 przedmiotowej uchwały, biorąc pod uwagę potrzeby związane z ochroną przyrody, krajobrazu i przeznaczenia aktualnego przedmiotowego obszaru, zasadnym byłoby wprowadzenie następujących ograniczeń:

- ustalenie funkcji usługowej jako dodatkowej (uzupełniającej) w stosunku do zabudowy mieszkaniowej;*
- wprowadzenie ograniczenia powierzchni zabudowy dla funkcji usług lokalnych do 70 m².*

Brak takiego ograniczenia może skutkować powstaniem na tym terenie dużego obiektu handlowego czy usługowego w bezpośrednim sąsiedztwie parku wpisanego do rejestru zabytków. Biorąc zaś pod uwagę uciążliwości generowane przez tego typu obiekty (np. ruch samochodowy i pieszy, zaśmiecanie terenu), oczywistym jest, iż skutki te dotkną nie tylko mieszkańców, ale też nie zostaną bez wpływu na sąsiedni zabytkowy park.

4. Odnosnie § 20 ust. 3 pkt 1 przedmiotowej uchwały – z uwagi na fakt, że park im. Marszałka Józefa Piłsudskiego stanowi wyjątkowy i unikalny w skali Miasta i regionu walor przyrodniczy i kulturowy postuluję, aby tereny, które posiadają możliwość zabudowy i bezpośrednio przylegają do granicy parku w maksymalnym stopniu chronić przed przekształceniami i tym samym określić maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 30% oraz wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na minimum 60%. Uchroni to tereny przylegające do parku przed nadmierną urbanizacją i pozytywnie wpłyną na zachowanie ładu przestrzennego tej okolicy.

W § 20 ust. 3 pkt 2 ppkt a tir 1 przedmiotowej uchwały sugeruję zmianę dopuszczalnej wysokości zabudowy z 10 do 8 m. Powyższe uzasadnione jest aktualnym i historycznym stanem zabudowy na przedmiotowym terenie. Dominuje tam zabudowa niska (ok. 6 m), a wysokość żadnego z budynków nie przekracza 8 m w szczycie. Zasadnym jest zachowanie istniejącego poziomu ingerencji urbanistycznej w przestrzeń bezpośrednio sąsiadującą z unikalnym w skali kraju parkiem miejskim i wpływającą na jego krajobraz....

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad 1. Plan miejscowy reguluje ilość terenu biologicznie czynnego na działkach przeznaczonych pod zabudowę. Drzewa na nich rosnące, niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, są chronione regulacjami zawartymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

Ad 2. Dla wskazanych terenów projekt planu dopuszcza realizację zabudowy jednorodzinnej. W tym kwartale zabudowy zaczęła już powstawać nowa zabudowa wielorodzinna. W projekcie planu ograniczono parametry nowej zabudowy i dopuszczono jej powstanie na tych samych zasadach jak dla zabudowy jednorodzinnej. Gabaryty i intensywność zabudowy jedno- i wielorodzinnej pozostaną takie same. W celu uporządkowania relacji pomiędzy zabudową a przestrzenią parku wprowadzono w projekcie planu linie zabudowy eksponowanej, która kształtuje zabudowę na styku z granicą parku wymagając zakomponowania elewacji otworami okiennymi.

Ad 3. Projekt planu ustala przeznaczenie usługowe jako równorzędne z przeznaczeniem mieszkaniowym z uwagi na potrzebę zapewnienia lepszej dostępności usług dla mieszkańców osiedla. Ograniczenie powierzchni usługowej znacznie zawęzi rodzaje działalności, jakie będą mogły się tam znajdować. Projekt planu zakłada dążenie do kompaktowości osiedla w celu zmniejszenia liczby podróży mieszkańców dla realizacji podstawowych potrzeb.

Ad 4. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalone 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., określa minimalne i maksymalne wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Wskazany w uwadze obszar objęty jest granicami jednostki WZ3, dla której minimalna powierzchnia biologicznie czynna to 15%. Ponadto ustalone w projekcie planu parametry zabudowy dopasowane są do charakterystyki tego fragmentu osiedla.

Ad 5. W przedmiotowym terenie występują budynki o wysokości do 9 m. Z uwagi na to, że w najbliższym sąsiedztwie powstaje zabudowa w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy znacznie przewyższająca istniejącą, w projekcie planu zaproponowano takie wysokości, aby następowała płynna zmiana typologii zabudowy.

Uwaga nr 78

- wpłynęła 20 maja 2022 r.,

- dotyczy terenów: 9.MU, 10.4.UO, 7.6.UO, 7.10/MW/U, terenów MWz, terenów: 7.7.KS/ZP i 7.9.KS/ZP.

Treść uwagi:

„1. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka planu 9. MU - teren po gazowni ul. Srebrzyńska 77

Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko dopuszczeniu nowej zabudowy (o funkcji nie tylko mieszkaniowej i usługowej, ale nawet drobnej wytwórczości produkcyjnej) między blokami mieszkalnymi na terenie po zbiorniku gazu. Kwestionuję także wydzielenie z powyższego terenu nowych działek budowlanych o pow. min. 750 m².

Wnoszę o ustalenie dla terenu nakazu zachowania istniejących obiektów zabytkowych i zakazu zabudowy nowymi obiektami. Proponuję przeznaczenie terenu na zieleni urządzonej dostępną dla mieszkańców.

2. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka planu 10.4 UO - teren przedszkola

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję wprowadzenie na teren przedszkola funkcji usług ogólnych, w tym: usługi gastronomii, handlu, biur i rzemiosła oraz zamieszkania zbiorowego - hotelu. Protestuję przeciwko powiększeniu dwukrotne powierzchni zabudowy na terenie przedszkola z możliwością wznoszenia obiektów do 16 m wysokości.

Wnoszę o zachowanie dla terenu funkcji usług nauki i oświaty – przedszkole z możliwością jego niewielkiej rozbudowy do 20% kubatury.

3. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka 7.6 UO - teren szkoły podstawowej i liceum

Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko wprowadzeniu w planie na teren szkoły podstawowej i liceum funkcji usług ogólnych, w tym: usługi gastronomii, handlu, biur i rzemiosła oraz zamieszkania zbiorowego - hotelu z możliwością wznoszenia nowych obiektów o wysokości do 16 m. Kwestionuję trzykrotne powiększenie powierzchni zabudowy dla nowych obiektów na terenie szkół.

Wnoszę o zachowanie dla terenu funkcji usług nauki i oświaty – szkoła podstawowa i liceum z terenami sportowymi w dyspozycji szkół. Dopuszczenie możliwości rozbudowy do 20% istniejącej kubatury obiektami szkolnymi – duża sala gimnastyczna, pływalnia, strzelnica itp.

4. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka 7.10 MW/U - teren okręgowej komisji edukacyjnej, dawna szkoła gastronomiczna

Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko wprowadzeniu na teren szkolny, i to w ilości kilkakrotnie przekraczającej obecną zabudowę, obiektów o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej, a nawet drobnej wytwórczości produkcyjnej.

Postuluję zachowanie funkcji usług oświaty (okręgowa komisja edukacyjna) z możliwością wprowadzenia obiektów infrastruktury w postaci parkingów lub garaży wielopoziomowych w południowej części działki.

5. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostki planu oznaczone symbolami MWz – teren istniejących budynków mieszkalnych.

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję możliwość wprowadzania nowej zabudowy (w planie o wys. do 17 m), nowych funkcji (w planie propozycja usług) i wydzielania nowych działek budowlanych (w planie o pow. min. 900 m²) z terenów osiedla z istniejącymi obiektami mieszkalnymi.

Dla zabytkowego terenu osiedla - jednostki planu MWz, wnoszę o wprowadzenie jednoznacznego nakazu zachowania istniejących obiektów i funkcji (mieszkaniowa wielorodzinna z infrastrukturą techniczną) bez możliwości budowy nowych obiektów i rozbudowy oraz nadbudowy istniejących budynków.

6. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka 7.7 i 7.9 KS/ZP - teren garaży.

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję zapisy planu uniemożliwiające docelową możliwość przekształcenia terenu garaży w parkingi lub garaże wielopoziomowe.

7. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

§ 8. 2 - podział funkcjonalny układu komunikacyjnego

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję zapis dla ulic: ul. Borowej, ul. Mania, ul. Jęczmiennej, ul. Praussa, ul. Perla, ul. Barona, ul. Jarzynowej, o przeznaczeniu ich na cele zaspokojenia potrzeb mieszkańców w zakresie zieleni i wypoczynku. Ww. ulice służą zabezpieczeniu obsługi komunikacyjnej mieszkańców osiedla - dojazd i parkowanie, a do wypoczynku w zieleni mamy park i przestrzeń zieloną między blokami a nie ulice osiedlowe.

8. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

§ 8. 2 - podział funkcjonalny układu komunikacyjnego

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję zapis, że ul. Srebrzyńska jest tej samej rangi/klasz co ul. Jarzynowa – KDL. Wniosek o podniesienie ul. Srebrzyńskiej do klasy „zbiorcza – KDZ”.

Korzystając z okazji parę słów dodam od siebie. Proszę zostawcie to osiedle w spokoju. Osiedle, które jest wpisane do Woj. Rej. Zabytków. Kiedyś piękne, zadbane mające swój niepowtarzalny klimat chcecie za wszelką cenę zburzyć. Dlaczego? Wepchnąć na samym froncie osiedla blok mieszkalny. Może najpierw trzeba zadbać o to, co jest. To osiedle ma tyle lat, cały czas jest, ma swoją piękną historię i cieszę się, że jest takie właśnie. Żadne nowości nie są nam tu potrzebne. Bloki, punkty gastronomiczne, hotel? Dla kogo to? Szanujmy i dbajmy o to, co jest. Nowe nie znaczy dobre i piękne, od momentu kiedy to Urząd Miasta się tym osiedlem zajmuje, popada w ruinę. O wszystko trzeba walczyć krzewy drzewa, trawniki. Nie wiadomo do kogo się zwracać. Krzewy jesienią były przycięte po 3 latach. Zarosło wszystko drzewa (do zieleni miejskiej na ul. Konstantynowską dzwoniłam 74 razy bez efektu. Posadzono drzewa jedno obok drugiego tak blisko że wrastają jedno w drugie. Lipy mają takie odrosty od pnia że są większe od korony. Kto to ma wyciąć?

Z ul. Praussa na Srebrzyńską nie można wyjechać. Może jak będzie wypadek, to ktoś się tym zajmie. Dziury w ulicach takie, że chodzić nie można, a co dopiero jeździć. Walka o bankomat na osiedlu trwa już od lat też bez efektu. Najbliższy jest albo na pl. Hallera albo na Złotnie. Może o tym ktoś by pomyślał. Samochodu nie ma gdzie zaparkować, bo nie ma miejsca. Wybudowaliście bloki w parku. Na ul. Jarzynowej obok cmentarza. Chociaż między Al. Unii, a ul. Jarzynową dajcie ludziom żyć spokojnie. Zastanawiam się, gdzie jest konserwator zabytków. Kto wydaje zgody na takie pomysły. Między starymi blokami chcecie blok wstawić? Trzeba być naprawdę wizjonerem. Tylko pieniądze są ważne? Może znajdzie się ktoś mądry i powie nie! Stawiacie mieszkańców przed faktem prawie dokonanym. Dlaczego?

Chcemy żeby osiedle nasze było piękne. To podobno perła łódzkiego modernizmu i niech takie zostanie. Dajcie żyć ludziom, którzy tu mieszkają od lat. Popsuć jest bardzo łatwo gorzej naprawić. Macie tyle innego miejsca zostawcie to osiedle i niech ono zostanie miejscem wyjątkowym na mapie w Łodzi.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad 1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalone 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., określa kierunek zmian w przeznaczeniu działek, których dotyczy uwaga na tereny zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Z uwagi na bliskie sąsiedztwo dużych obszarów zieleni, m.in. publiczny park im. Józefa Piłsudskiego, w projekcie planu wyznaczono tereny zieleni urządzonej na działkach będących we własności Miasta, zgodnie z istniejącym użytkowaniem lub funkcją, do której mogą być adaptowane. Na pozostałych terenach umożliwiono uzupełnienie istniejącej struktury zabudowy.

Teren 9.2.MU znajduje się w granicach obszarów stanowiących zabytek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków: nr A/56 – osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstantynowskim oraz nr A387 – budynek mieszkalny oraz budynek regulatora gazu dawnej Gazowni Łódzkiej wraz z nieruchomościami gruntowymi, objęty jest ścisłą ochroną konserwatorską. Wprowadzenie zabudowy, zgodnie z projektem planu zostało zaakceptowane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie opiniowania i uzgodnień projektu planu.

Ustalenie minimalnej powierzchni dla nowej działki budowlanej w wysokości 750 m² ma na celu umożliwić wyodrębnienie z nieruchomości nowej zabudowy proponowanej w tym terenie.

Ad 2 i 3. Wysokość 16 m odpowiada rzeczywistej wysokości budynków wielorodzinnych tworzących zabytkowe osiedle im. Montwiłła-Mireckiego. Dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy do wysokości 16 m w terenach 10.4.UO i 7.6.UO ma na celu zagwarantowanie możliwości rozwoju istniejących obiektów oświaty w związku z powiększającym się osiedlem i zwiększającą się liczbą mieszkańców na obszarze objętym projektem planu oraz w najbliższym sąsiedztwie. Ustalone linie zabudowy kształtują obudowę ulic i podkreślają układ osiedla. Dopuszczenie realizacji innych funkcji usługowych jako uzupełniających, ma na celu dopasowanie zabudowy do potrzeb mieszkańców oraz dopełnienie funkcji oświatowych, np. umożliwiając utworzenie sklepiu szkolnego. Ustalony w projekcie szeroki zakres przeznaczeń terenu ma na celu zwiększenie elastyczności możliwości zagospodarowania terenu oraz dostosowania funkcji budynku do potrzeb bez konieczności zmiany planu miejscowego.

Ad 4. W zgodzie ze Studium na obszarach zurbanizowanych dopuszcza się możliwość realizacji nowej zabudowy w celu uzupełnienia istniejącej struktury.

Ustalony w projekcie szeroki zakres przeznaczeń terenu ma na celu zwiększenie elastyczności możliwości zagospodarowania terenu oraz dostosowania funkcji budynku do potrzeb bez konieczności zmiany planu miejscowego. Możliwość realizowania usług oświaty została zapewniona w sposób wystarczający na potrzeby osiedla, to jest na nieruchomościach funkcjonujących obecnie obiektów szkolnych i przedszkolnych. Funkcję oświaty można także realizować w ramach przeznaczenia terenu ustalonego w projekcie planu dla terenu 7.10.MW/U. Ponadto w tym terenie jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się również garaże nadziemne i podziemne.

Ad 5. Tereny MWz znajdują się w granicach obszaru stanowiącego zabytek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków nr A/56 – osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstantynowskim. Osiedle objęte jest ścisłą ochroną, a parametry zabudowy w projekcie planu uniemożliwiają ingerencję w istniejącą zabudowę. Linie zabudowy zostały wyznaczone dokładnie po ścianach budynków, co powoduje, że nie może powstać nowa zabudowa, jak również istniejące budynki nie mogą zostać rozbudowane. Ponadto, ustalona w projekcie planu maksymalna wysokość zabudowy – 17 m oraz ograniczenie maksymalnej intensywności zabudowy – 1,7 uniemożliwiają nadbudowę. Wysokość istniejących budynków w tych terenach sięga prawie 17 m.

Dopuszczona minimalna powierzchnia działek dla przedmiotowych terenów została dopasowana do wielkości istniejących działek, z których najmniejsze mają 900 m² powierzchni.

W projekcie planu dla terenów MWz dopuszczono przeznaczenie uzupełniające w postaci terenów zabudowy usługowej w celu umożliwienia prowadzenia działalności usługowej w istniejącej zabudowie, takiej jak np. sklepy spożywcze lub kancelarie adwokackie.

Ad 6. Dla terenów 7.7.KS/ZP i 7.9.KS/ZP projekt planu ustala m.in. przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji kołowej – powierzchniowe parkingi wielostanowiskowe. Uniemożliwienie przekształcenia garaży w parkingi jest możliwe wobec czego uwaga w tym zakresie jest bezzasadna.

Odnosząc się do uniemożliwienia przekształcenia istniejących garaży w garaże wielopoziomowe należy zauważyć, że budowa budynków w tym terenie wiązałaby się ze zniszczeniem istniejących drzew zlokalizowanych przy ul. Jarzynowej oraz na granicy z terenami 7.6.UO oraz 7.10.MW/U.

Ad 7. Dla wymienionych w uwadze ulic w § 8 pkt 2 lit. b ustalono, że są to ulice wskazane do prowadzenia, zabezpieczenia i obsługi ruchu drogowego, stanowiące elementy systemu przestrzeni publicznych służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkańców w zakresie zieleni i ma na celu określenie ich charakteru jako ulic osiedlowych o uspokojonym ruchu. Mają służyć dojazdowi do nieruchomości, podobnie jak pozostałe ulice, jednak mają podwyższone wymagania co do zagospodarowania zielenią.

Ad 8. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”.

Ustalenie ul. Srebrzyńskiej jako ulicy klasy lokalnej jest zgodne z dokumentem kierunkowym określającym kierunki polityki przestrzennej Miasta, tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. W kierunkach dotyczących systemu transportowego ul. Srebrzyńska na tym fragmencie została zakwalifikowana do dróg o klasie niższej niż zbiorcza.

Pozostałe kwestie poruszone w uwadze tj. dotyczące przycinania krzewów i drzew, bankomatów oraz stanu dróg, są poza zakresem ustaleń planu miejscowego.

Uwagi nr 79, 80

- wpłynęły 26 maja 2022 r. (data stempla pocztowego 20.05.2022 r.),
- dotyczy terenów: 2.7.MU, 2.6.MU.

Treść uwagi:

„1. Postuluję objęcie nakazem określonym w § 11 ust. 5 pkt a przedmiotowej uchwały również drzewostanu znajdującego się na terenie 2.7.MU i 2.6.MU. Na tym obszarze rośnie wiele drzew ponad trzydziestoletnich, a drzewostan ten tworzy spójną kompozycję przestrzenną z sąsiadującymi bezpośrednio parkiem im. Marszałka Józefa Piłsudskiego. Postulowana zmiana uchroni tereny przylegające do parku przed nadmierną urbanizacją i pozytywnie wpłynie na zachowanie ładu przestrzennego okolicy.

2. Zasadnym byłaby zmiana treści § 20 ust. 2 pkt 1 tir. 1 przedmiotowej uchwały poprzez ustalenie przeznaczenia terenu pod zabudowę jednorodzinną. Ustalenie przeznaczenia przedmiotowego terenu pod zabudowę jednorodzinną odpowiada nie tylko sposobowi zagospodarowania tego terenu w przeszłości, ale także obecnie. Aktualnie istniejąca zabudowa wkomponowuje się w przestrzeń sąsiedniego parku i wraz z istniejącym na tym terenie drzewostanem tworzą spójną urbanistyczną całość. Posadowienie na tym terenie zabudowy wielorodzinnej zaburzy istniejącą równowagę między przestrzenią zabytkowego parku im. Marszałka Józefa Piłsudskiego, a aktualną jednorodzinną (o niewielkiej kubaturze) zabudową mieszkaniową i spowoduje nadmierną urbanizację terenu bezpośrednio przylegającego do tego parku.

3. W § 20 ust. 2 pkt 1 tir 2 przedmiotowej uchwały, biorąc pod uwagę potrzeby związane z ochroną przyrody, krajobrazu i przeznaczenia aktualnego przedmiotowego obszaru, zasadnym byłoby wprowadzenie następujących ograniczeń:

- ustalenie funkcji usługowej jako dodatkowej (uzupełniającej) w stosunku do zabudowy mieszkaniowej;*
- wprowadzenie ograniczenia powierzchni zabudowy dla funkcji usług lokalnych do 70 m².*

Brak takiego ograniczenia może skutkować powstaniem na tym terenie dużego obiektu handlowego czy usługowego w bezpośrednim sąsiedztwie parku wpisanego do rejestru zabytków. Biorąc zaś pod uwagę uciążliwości generowane przez tego typu obiekty (np. ruch samochodowy i pieszy, zaśmiecanie terenu), oczywistym jest, iż skutki te dotkną nie tylko mieszkańców, ale też nie zostaną bez wpływu na sąsiedni zabytkowy park.

4. Odnosnie § 20 ust. 3 pkt 1 przedmiotowej uchwały – z uwagi na fakt, że park im. Marszałka Józefa Piłsudskiego stanowi wyjątkowy i unikalny w skali Miasta i regionu walor przyrodniczy i kulturowy postuluję, aby tereny, które posiadają możliwość zabudowy i bezpośrednio przylegają do granicy parku w maksymalnym stopniu chronić przed przekształceniami i tym samym określić maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 30% oraz wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na minimum 60%. Uchroni to tereny przylegające do parku przed nadmierną urbanizacją i pozytywnie wpłyną na zachowanie ładu przestrzennego tej okolicy.

5. W § 20 ust. 3 pkt 2 ppkt a tir 1 przedmiotowej uchwały sugeruję zmianę dopuszczalnej wysokości zabudowy z 10 do 8 m. Powyższe uzasadnione jest aktualnym i historycznym stanem zabudowy na przedmiotowym terenie. Dominuje tam zabudowa niska (ok. 6 m), a wysokość żadnego z budynków nie przekracza 8 m w szczycie. Zasadnym jest zachowanie istniejącego poziomu ingerencji urbanistycznej w przestrzeń bezpośrednio sąsiadującą z unikalnym w skali kraju parkiem miejskim i wpływającą na jego krajobraz.

W odniesieniu do rysunku planu i wrysowanej na nim linii zabudowy dla terenu 2.7.MU postuluję przesunięcie tej linii w głąb działki do linii obecnie istniejącej zabudowy na odcinku graniczącym z terem

2.8.PP. Umożliwi to ochronę drzewostanu znajdującego się na działkach 7/3 oraz 7/4, które stanowią dużą wartość przyrodniczą na tym terenie."

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad 1. Plan miejscowy reguluje ilość terenu biologicznie czynnego na działkach przeznaczonych pod zabudowę. Drzewa na nich rosnące, niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, są chronione regulacjami zawartymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

Ad 2. Dla wskazanych terenów projekt planu dopuszcza realizację zabudowy jednorodzinnej. W tym kwartale zabudowy zaczęła już powstawać nowa zabudowa wielorodzinna. W projekcie planu ograniczono parametry nowej zabudowy i dopuszczono jej powstanie na tych samych zasadach jak dla zabudowy jednorodzinnej. Gabaryty i intensywność zabudowy jedno- i wielorodzinnej pozostaną takie same. W celu uporządkowania relacji pomiędzy zabudową a przestrzenią parku wprowadzono w projekcie planu linie zabudowy eksponowanej, która kształtuje zabudowę na styku z granicą parku wymagając zakomponowania elewacji otworami okiennymi.

Ad 3. Projekt planu ustala przeznaczenie usługowe jako równorzędne z przeznaczeniem mieszkaniowym z uwagi na potrzebę zapewnienia lepszej dostępności usług dla mieszkańców osiedla. Ograniczenie powierzchni usługowej znacznie zawęzi rodzaje działalności, jakie będą mogły się tam znajdować. Projekt planu zakłada dążenie do kompaktowości osiedla w celu zmniejszenia liczby podróży mieszkańców dla realizacji podstawowych potrzeb.

Ad 4. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalone 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., określa minimalne i maksymalne wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Wskazany w uwadze obszar objęty jest granicami jednostki WZ3, dla której minimalna powierzchnia biologicznie czynna to 15%. Ponadto ustalone w projekcie planu parametry zabudowy dopasowane są do charakterystyki tego fragmentu osiedla.

Ad 5. W przedmiotowym terenie występują budynki o wysokości do 9 m. Z uwagi na to, że w najbliższym sąsiedztwie powstaje zabudowa w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy znacznie przewyższająca istniejącą, w projekcie planu zaproponowano takie wysokości, aby następowała płynna zmiana typologii zabudowy.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Marcin Gołaszewski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXII/1882/22

Rady Miejskiej w Łodzi

z dnia 6 lipca 2022 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 należy:

- wydzielenie i wykup terenu pod ciągi pieszce publiczne i place publiczne,
- wydzielenie i wykup terenu pod poszerzenie istniejących i realizację nowych dróg publicznych,
- budowa bądź przebudowa dróg publicznych, w tym: jezdni, chodników, nawierzchni pieszo-jezdnych i sieci oświetlenia ulicznego,
- przebudowa i budowa sieci infrastruktury technicznej.

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

Finansowanie będzie się opierało o budżet gminy, z wykorzystaniem funduszy strukturalnych Unii Europejskiej oraz środków Funduszu Ochrony Środowiska, a także środków możliwych do pozyskania z Zintegrowanego Programu Operacyjnego Rozwoju Regionalnego.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Marcin Gołaszewski

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXII/1882/22

Rady Miejskiej w Łodzi

z dnia 6 lipca 2022 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