

ZARZĄDZENIE Nr 1115/2022
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 18 maja 2022 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Przyjacielskiej, Małego Rycerza, Tomaszowskiej do terenów kolejowych.

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583 i 1005) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w wykonaniu uchwały Nr XXVIII/934/20 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 8 lipca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Przyjacielskiej, Małego Rycerza, Tomaszowskiej do terenów kolejowych

zarządzam, co następuje:

§ 1. Rozpatruję uwagi złożone do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Przyjacielskiej, Małego Rycerza, Tomaszowskiej do terenów kolejowych, zgodnie z rozstrzygnięciem, stanowiącym załącznik do niniejszego zarządzenia.

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

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.

PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA

Załącznik
do zarządzenia Nr 1115/2022
Prezydenta Miasta Łodzi

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Przyjacielskiej, Małego Rycerza, Tomaszowskiej do terenów kolejowych.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Przyjacielskiej, Małego Rycerza, Tomaszowskiej do terenów kolejowych został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 3 marca 2022 r. do 24 marca 2022 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu zmiany planu tj. do dnia 8 kwietnia 2022 r. **wpłynęło 9 uwag**. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji.

Uwaga nr 1

- wpłynęła 5 kwietnia 2022 r.,
- dotyczy terenu objętego zmianą planu oznaczonego symbolem 1P przy ul. Przyjacielskiej i Jędrzejowskiej,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem zmiany planu przedmiotowy obszar znajduje się w terenie objętym zmianami oznaczonym symbolem 1P o przeznaczeniu – zabudowa produkcyjna, składy i magazyny wraz z usługami związanymi z działalnością prowadzoną w terenie.

Pani [REDAKTOWANE] **i Pan** [REDAKTOWANE] w swojej uwadze wskazują na zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, która zakłada zabudowę produkcyjną, składy i magazyny w bezpośrednim sąsiedztwie osiedla mieszkaniowego przy ul. Przyjacielskiej 14. Ponadto podnoszą, że zmiana zakłada budowę drogi po której będą poruszały się TIR-y bezpośrednio pod oknami składających uwagę, co powodować będzie ogromny ruch i hałas. Zdaniem wnoszących uwagę hale będą mocno oświetlone, co będzie powodowało dyskomfort w nocy. Dodatkowo składający uwagę wskazują na wycięty las zlokalizowany tuż przed wspomnianym osiedlem. Zdaniem składających uwagę las gwarantował kameralność tego miejsca. Po zmianie zagospodarowania wnoszący uwagę uważają, iż będą posiadali dom z widokiem na hale i drogę pełną TIR-ów przez cały dzień.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z decyzją Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 8 lipca 2020 r. podjęto uchwałę Nr XXVIII/934/20 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Przyjacielskiej, Małego Rycerza, Tomaszowskiej do terenów kolejowych. Zmiana planu dotyczy wyłącznie części tekstowej uchwały Nr XXXVI/939/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 19 października 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Przyjacielskiej, Małego Rycerza, Tomaszowskiej do terenów kolejowych (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 4570) w zakresie sześciu terenów oznaczonych symbolami: 1P, 1U, 2U, 3U, 4U i 5U. Zmiana planu obejmuje następujące zapisy obowiązującego planu:

- 1) ustalenia dla całego obszaru objętego planem dotyczące:
 - a) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla terenu oznaczonego symbolem 1U,
 - b) minimalnej liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych;
- 2) ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych w przyjętym dokumencie symbolami: 1P, 1U, 2U, 3U, 4U i 5U, w zakresie aktualizacji:
 - a) niektórych wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy,
 - b) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych,
 - c) zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji w terenach oznaczonych symbolem U.

Projekt nie prowadzi do zmiany części graficznej (wyznaczonych linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu oraz linii zabudowy), ani głównych ustaleń uchwalonego w 2016 r. planu miejscowego. Zakres zmiany planu miejscowego nie obejmuje: przeznaczenia terenów, również zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej terenów przyległych, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Oznacza to między innymi, że zmiana projektu planu nie wprowadza nowego układu komunikacyjnego oraz nowych funkcji terenów, w tym przemysłowo-magazynowych.

Obszar wskazany w uwadze (osiedle mieszkaniowe) położony na zachód od ul. Przyjacielskiej w obrębie geodezyjnym G-30, nie jest objęty zmianą planu, znajduje się natomiast w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Przyjacielskiej, Zygmunta, Bałtyckiej, Lotnej, Sądzińskiej, do terenów kolejowych uchwalonego uchwałą Nr XXIX/972/20 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 26 sierpnia 2020 r., (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2021 r. poz. 4025). Plan miejscowy ustala dla wspomnianych nieruchomości przeznaczenie terenu pod zieleń naturalną (3ZN), w ramach którego uwzględniona jest istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. W zakresie ochrony przed hałasem obowiązujący plan wskazuje tę zabudowę, jako należącą do „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

Przytoczony w uwadze teren oznaczony symbolem 1P objęty zmianą projektu planu, został przeznaczony w obowiązującym planie miejscowym pod zabudowę produkcyjną, składy i magazyny wraz z usługami związanymi z działalnością prowadzoną w terenie. Na znacznej części wspomnianego terenu zostały już rozpoczęte procesy inwestycyjne w formie centrów magazynowych i logistycznych, które realizowane są na podstawie wydawanych pozwoleń na budowę zgodnie z obowiązującym planem miejscowym uchwalonym w 2016 r. W związku z powyższym obszar zlokalizowany w granicach terenu 1P, z punktu widzenia prowadzonej przez miasto polityki przestrzennej, której obrazem są również kierunki rozwoju określone w 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., nie jest przewidziany do pełnienia funkcji przyrodniczej. Ponadto w kontekście wskazanej w uwadze wycinki „lasu” w terenie 1P należy zaznaczyć, że zasady dotyczące usuwania drzewa lub krzewu z terenu nieruchomości lub jej części regulowane są przepisami ustawy z dnia 16

kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 i 1718 oraz z 2022 r. poz. 84) i nie decydują o tym ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana. Zmiana planu nie przyczyni się do zmniejszenia powierzchni terenów biologicznie czynnych w stopniu większym niż obowiązujący plan, gdyż zmiana nie dotyczy przeznaczenia terenów, ani nie zwiększa ustalonych wielkości wskaźnika powierzchni zabudowy ani nie zmniejsza wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, a jedynie nieznacznie koryguje wskaźniki intensywności zabudowy.

Ustalenia obowiązującego planu miejscowego, które nie zostały zmienione, w szczególności zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, wynikające z potrzeb ochrony środowiska, obligują do stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nakazujących zachowanie standardów jakości środowiska na podstawie przepisów odrębnych, w tym standardów akustycznych na terenach chronionych akustycznie. Podczas procedury wydawania pozwolenia na budowę dla konkretnej inwestycji sąsiadującej z terenami chronionymi akustycznie, w przypadku stwierdzenia w decyzjach i raportach środowiskowych zagrożenia niedotrzymania przez realizowane przedsięwzięcie standardów akustycznych, zostaną wskazane do zastosowania metody sprzyjające obniżeniu poziomu hałasu.

Zapobieganie negatywnemu oddziaływaniu sztucznego światła na obszary sąsiednie, którego źródłem może być zabudowa produkcyjno-magazynowa, powinno być brane pod uwagę przez inwestora na etapie realizacji projektu budowlanego. Działania niwelujące zanieczyszczenie światłem wykraczają poza zakres ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 15 ust. 2 i 3 oraz art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W przypadku uciążliwości związanych z ruchem drogowym należy zaznaczyć, że organizacja ruchu (jak na przykład wprowadzenie zakazu wjazdu dla samochodów ciężarowych) nie podlega ustaleniom planu miejscowego, zgodnie z art. 15 ust. 2 i 3 oraz art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. O organizacji ruchu drogowego stanowi właściwy zarządca drogi w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 i 1595 oraz z 2022 r. poz. 32 i 655).

Uwaga nr 2

- wpłynęła 5 kwietnia 2022 r.,
- dotyczy działki o nr ewid. 228/8, obręb G-30, przy ul. Przyjacielskiej 25 (nieruchomość zlokalizowana poza obszarem zmiany planu) oraz terenu objętego zmianą planu oznaczonego symbolem 1P,
- teren oznaczony symbolem 1P zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem zmiany planu to teren o przeznaczeniu – zabudowa produkcyjna, składy i magazyny wraz z usługami związanymi z działalnością prowadzoną w terenie.

Pan [REDAKTOR] w swojej uwadze wyraża opinię, że na terenie oznaczonym symbolem, 1P znajdującym się w bezpośrednim sąsiedztwie działki 228/8 obręb G-30 planowane są zmiany, mające na względzie jedynie zwiększenie atrakcyjności dla przemysłu. Ponadto wyraża zdanie, że „mieszkańcy działek znajdujących się w obrębie G-30 na żadnym etapie projektowania lub wprowadzania późniejszych zmian nie byli objęci przepisami, a tereny te opisywane są jako w zakresie ochrony przed hałasem, nie zostały zaliczone do terenów podlegających ochronie akustycznej, jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”, w rozumieniu przepisów odrębnych, dla których dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określają przepisy z zakresu prawa ochrony środowiska.” Składający uwagę wskazuje, że nie

został wyznaczony żaden teren oddzielający tereny 1P oraz działki w obrębie G-30 pasem terenu zieleni izolacyjnej. Jednocześnie podnosi, że tereny w obrębie G-30 znajdujące się po zachodniej stronie terenu 1P opisywane są jako łąki i zadrzewienia w dolinie rzeki Olechówki, a w aktualnym stanie są to tereny zabudowy mieszkalnej.

Wskazuje również, że aktualnie na terenie oznaczonym symbolem 1P prowadzone są prace, które doprowadziły do wycięcia bardzo dużej ilości dużych drzew i krzewów, które stanowiły tereny zielone i były siedliskiem dla zamieszkujących tu zwierząt.

Zdaniem składającego uwagę w wyniku wprowadzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Przyjacielskiej, Małego Rycerza, Tomaszowskiej do terenów kolejowych mieszkańcy domów jednorodzinnych znajdujących się na działkach w obrębie G-30, będą narażeni na ciągły hałas, zanieczyszczenie światłem, zanieczyszczenia powietrza oraz zmniejszenie dostępności do wody. Ciągły ruch ciężarowy będzie powodował dodatkowy hałas oraz zanieczyszczenie powietrza. Wpłynie również na bezpieczeństwo mieszkańców.

Realizacja ustaleń planu i planowana zmiana sposobu użytkowania terenów wpłynie na wzrost temperatury, wilgotności, pogorszy się czystość mas powietrza oraz możliwość ich przepływu.

W uwadze wskazano, iż z planowaną zabudową produkcyjną, składami, magazynami i zabudową usługową oraz obsługą komunikacyjną terenów związana jest emisja sztucznego światła, a tym samym zanieczyszczenie światłem. Zanieczyszczenie takie negatywnie wpływa na zdrowie ludzi oraz faunę, a pośrednio także na rośliny. U ludzi zmiana naturalnego rytmu dobowego powoduje zakłócenia w funkcjonowaniu zegara biologicznego (hamowanie uwalniania melatoniny), co prowadzi do nasilenia problemów zdrowotnych.

Dodatkowo zdaniem składającego uwagę realizacja założeń planu może prowadzić do obniżenia się zwierciadła wód podziemnych. Zabudowa oraz utwardzenie i wyasfaltowanie znaczącej powierzchni wskazanego terenu 1P ograniczy możliwość zasilania wód gruntowych, i jednocześnie zmieni kierunki i intensywność spływu powierzchniowego. Składający uwagę zaznacza także, iż będzie miało miejsce przyspieszenie i zwiększenie spływu wód opadowych i roztopowych, w związku ze zmianą pokrycia terenu i uszczelnieniem znacznej części podłoża - zastosowaniem nieprzepuszczalnych nawierzchni, utrudniających wsiąkanie wód w głąb podłoża. Wszystkie te zmiany mogą jednocześnie spowodować zmniejszenie dostępności wody dla gospodarstw mieszkalnych znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie tego terenu.

Ponadto nadmienia, że już na etapie realizacji inwestycji oddziaływanie na środowisko będzie związane z prowadzeniem prac budowlanych, w tym wykopów i fundamentów i będzie obejmowało przekształcenia powierzchni ziemi, emisję zanieczyszczeń i hałasu mających wpływ na samopoczucie i zdrowie okolicznych mieszkańców.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z decyzją Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 8 lipca 2020 r. podjęto uchwałę Nr XXVIII/934/20 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Przyjacielskiej, Małego Rycerza, Tomaszowskiej do terenów kolejowych. Zmiana planu dotyczy wyłącznie części tekstowej uchwały Nr XXXVI/939/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 19 października 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Przyjacielskiej, Małego Rycerza, Tomaszowskiej do terenów kolejowych w zakresie sześciu terenów

oznaczonych symbolami: 1P, 1U, 2U, 3U, 4U i 5U. Zmiana planu obejmuje następujące zapisy obowiązującego planu:

- 1) ustalenia dla całego obszaru objętego planem dotyczące:
 - a) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla terenu oznaczonego symbolem 1U,
 - b) minimalnej liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych;
- 2) ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych w przyjętym dokumencie symbolami: 1P, 1U, 2U, 3U, 4U i 5U, w zakresie aktualizacji:
 - a) niektórych wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy,
 - b) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych,
 - c) zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji w terenach oznaczonych symbolem U.

Projekt nie prowadzi do zmiany części graficznej (wyznaczonych linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu oraz linii zabudowy), ani głównych ustaleń uchwalonego w 2016 r. planu miejscowego. Zakres zmiany planu miejscowego nie obejmuje: przeznaczenia terenów, również zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej terenów przyległych, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Co oznacza między innymi, że zmiana projektu planu nie wprowadza nowego układu komunikacyjnego oraz nowych funkcji terenów, w tym przemysłowo-magazynowych.

Nieruchomość wskazana w uwadze (dz. o nr ewid. 228/8 obręb G-30) oraz obszary sąsiednie położone na zachód od ul. Przyjacielskiej w obrębie geodezyjnym G-30, nie są objęte zmianą planu, znajdują się natomiast w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Przyjacielskiej, Zygmunta, Bałtyckiej, Lotnej, Sąsiedzkiej, do terenów kolejowych uchwalonego uchwałą Nr XXIX/972/20 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 26 sierpnia 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2021 r. poz. 4025). Plan miejscowy ustala dla wspomnianych nieruchomości przeznaczenie terenu pod zieleń naturalną (3ZN), w ramach którego uwzględniona jest istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. W zakresie ochrony przed hałasem obowiązujący plan wskazuje tę zabudowę, jako należącą do „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

Przytoczony w uwadze teren oznaczony symbolem 1P objęty zmianą projektu planu, został przeznaczony w obowiązującym planie miejscowym pod zabudowę produkcyjną, składy i magazyny wraz z usługami związanymi z działalnością prowadzoną w terenie. Na znacznej części wspomnianego terenu zostały już rozpoczęte procesy inwestycyjne w formie centrów magazynowych i logistycznych, które realizowane są na podstawie wydawanych pozwoleń na budowę zgodnie z obowiązującym planem miejscowym uchwalonym w 2016 r. W związku z powyższym obszar zlokalizowany w granicach terenu 1P, z punktu widzenia prowadzonej przez miasto polityki przestrzennej, której obrazem są również kierunki rozwoju określone w 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., nie jest przewidziany do pełnienia funkcji przyrodniczej. Ponadto w kontekście wskazanej w uwadze wycinki drzew i krzewów w terenie 1P należy zaznaczyć, że zasady dotyczące usuwania drzewa lub krzewu z terenu nieruchomości lub jej części regulowane są przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody i nie decydują o tym ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana. Zmiana planu nie przyczyni się do

zmniejszenia powierzchni terenów biologicznie czynnych w stopniu większym niż obowiązujący plan, gdyż zmiana nie dotyczy przeznaczenia terenów, ani nie zwiększa ustalonych wielkości wskaźnika powierzchni zabudowy ani nie zmniejsza wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, a jedynie nieznacznie koryguje wskaźniki intensywności zabudowy.

Ustalenia obowiązującego planu miejscowego, które nie zostały zmienione, w szczególności zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, wynikające z potrzeb ochrony środowiska, obligują do stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nakazujących zachowanie standardów jakości środowiska na podstawie przepisów odrębnych, w tym standardów akustycznych na terenach chronionych akustycznie. Podczas procedury wydawania pozwolenia na budowę dla konkretnej inwestycji sąsiadującej z terenami chronionymi akustycznie, w przypadku stwierdzenia w decyzjach i raportach środowiskowych zagrożenia niedotrzymania przez realizowane przedsięwzięcie standardów akustycznych, zostaną wskazane do zastosowania metody sprzyjające obniżeniu poziomu hałasu.

Zapobieganie negatywnemu oddziaływaniu sztucznego światła na obszary sąsiednie, którego źródłem może być zabudowa produkcyjno-magazynowa, powinno być brane pod uwagę przez inwestora na etapie realizacji projektu budowlanego. Działania niwelujące zanieczyszczenie światłem wykraczają poza zakres ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 15 ust. 2 i 3 oraz art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto należy zwrócić uwagę, iż zabudowa zlokalizowana wzdłuż ul. Przyjacielskiej posiada dostęp do istniejącej miejskiej sieci wodociągowej, która zapewnia podłączonym do niej użytkownikom stały dostęp do wody.

Sposób prowadzenia i organizacji procesu budowlanego w związku z realizacją inwestycji na terenach przewidzianych pod zabudowę nie podlega ustaleniom planów miejscowych, zgodnie z art. 15 ust. 2 i 3 oraz art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nadzór nad robotami budowlanymi i ich zgodnością z przepisami prawa prowadzony jest przez odpowiednie do tego organy określone w przepisach z zakresu prawa budowlanego.

Uwaga nr 3

- wpłynęła 7 kwietnia 2022 r.,
- dotyczy nieruchomości o numerach: 2, 3, 5/1, 7, 8, obręb 031 (G-31) położonych w Łodzi u zbiegu ulic Jędrzejowskiej i Przyjacielskiej, terenu objętego zmianą planu oznaczonego symbolem 1P,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem zmiany planu przedmiotowy obszar znajduje się w terenie objętym zmianami oznaczonym symbolem 1P o przeznaczeniu – zabudowa produkcyjna, składy i magazyny wraz z usługami związanymi z działalnością prowadzoną w terenie.

Pan [REDAKTOWANE] w swojej uwadze wnosi o cyt.: „Z uwagi na znajdujące się po drugiej stronie ulicy Przyjacielskiej osiedle domów mieszkaniowych uważam, że powinny zostać zabezpieczone interesy mieszkańców osiedla „Osiedle Przyjacielska”, takie jak brak możliwości korzystania z przejazdu ulicą Przyjacielską dla samochodów o masie przekraczającej 3,5tony. Ponadto powinien zostać wydany całkowity zakaz usunięcia drzew znajdujących się na działkach, na których przewiduje się zmianę planu zagospodarowania przestrzennego. Z uwagi na fakt, że drzewa te zostały już częściowo usunięte, w trakcie okresu objętego ochroną związaną z wylęgami ptaków, inwestor, który tego dokonał

powinien zostać ukarany i zobowiązany do przywrócenia tych nasadzeń. Od ulicy Przyjacielskiej znajduje się teren ochrony rzeki Olechówki, tak więc wycinka naruszyła ważny ekosystem tego obszaru. Sprzeciwiam się stawianiu jakichkolwiek budowli na obszarze wskazanym we wniosku, zwłaszcza hal, które miałyby się znajdować w odległości mniejszej niż 300 metrów od osiedla. W takim samym oddaleniu powinna pozostawać wszelka infrastruktura, której celem miało by zapewnienie dojazdów, parkingów, wsparcia dla innych niż mieszkaniowe lub chroniące przyrodę cele. Inwestor powinien zostać zobligowany do uzyskania zgody mieszkańców osiedla na wszelkie zmiany. W przypadku braku reakcji planujemy podjęcie dalszych kroków, w celu ograniczenia szkodliwej działalności inwestora i miasta, które wyraziło zgodę na zmiany planu zagospodarowania mimo ewidentnego wpływu takiej decyzji na ważne przyrodniczo tereny miasta. Warto też zwrócić uwagę na to, że korzystające z lasu zwierzęta, jak sarny, dziki, lisy w tej chwili zostały skazane na wyginięcie. Rozumiem interesy inwestora, ale jeżeli stają się one jedynym ważnym priorytetem kosztem wielu ludzi i zwierząt nie powinny być brane pod uwagę w tak radykalny sposób i muszą uwzględniać plany mniejszości.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Wskazane w uwadze tzw. „Osiedle Przyjacielska” położone jest w terenie sąsiednim, poza granicami obszaru, dla którego opracowywana jest zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Przyjacielskiej, Małego Rycerza, Tomaszowskiej do terenów kolejowych, uchwalonego uchwałą Nr XXXVI/939/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 19 października 2016 r.

Zmiana obowiązującego planu miejscowego dotyczy wyłącznie części tekstowej w zakresie sześciu terenów oznaczonych symbolami: 1P, 1U, 2U, 3U, 4U i 5U i obejmuje następujące zapisy obowiązującego planu:

- 1) ustalenia dla całego obszaru objętego planem dotyczące:
 - a) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla terenu oznaczonego symbolem 1U,
 - b) minimalnej liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych;
- 2) ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych w przyjętym dokumencie symbolami: 1P, 1U, 2U, 3U, 4U i 5U, w zakresie aktualizacji:
 - a) niektórych wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy,
 - b) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych,
 - c) zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji w terenach oznaczonych symbolem U.

Projekt nie prowadzi do zmiany części graficznej (wyznaczonych linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu oraz linii zabudowy), ani głównych ustaleń uchwalonego w 2016 r. planu miejscowego. Zakres zmiany planu miejscowego nie obejmuje: przeznaczenia terenów, również zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej terenów przyległych, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zmiana projektu planu nie wprowadza nowego układu komunikacyjnego oraz nowych funkcji terenów, w tym przemysłowo-magazynowych.

Przytoczony w uwadze teren oznaczony symbolem 1P objęty zmianą projektu planu, został przeznaczony w obowiązującym planie miejscowym pod zabudowę produkcyjną, składy i magazyny wraz z usługami związanymi z działalnością prowadzoną w terenie. Na znacznej części wspomnianego terenu zostały już rozpoczęte procesy inwestycyjne

w formie centrów magazynowych i logistycznych, które realizowane są na podstawie wydawanych pozwoleń na budowę zgodnie z obowiązującym planem miejscowym uchwalonym w 2016 r. W związku z powyższym obszar zlokalizowany w granicach terenu 1P, z punktu widzenia prowadzonej przez miasto polityki przestrzennej, której obrazem są również kierunki rozwoju określone w 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., nie jest przewidziany do pełnienia funkcji przyrodniczej. Ponadto w kontekście wskazanej w uwadze wycinki drzew w terenie 1P należy zaznaczyć, że zasady dotyczące usuwania drzewa lub krzewu z terenu nieruchomości lub jej części regulowane są przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody i nie decydują o tym ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana. Zmiana planu nie przyczyni się do zmniejszenia powierzchni terenów biologicznie czynnych w stopniu większym niż obowiązujący plan, gdyż zmiana nie dotyczy przeznaczenia terenów, ani nie zwiększa ustalonych wielkości wskaźnika powierzchni zabudowy ani nie zmniejsza wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, a jedynie nieznacznie koryguje wskaźniki intensywności zabudowy.

Jak wspomniano wyżej, projekt nie prowadzi do zmiany części graficznej planu, w tym wyznaczonych na rysunku linii zabudowy. Niezależnie od tego, oddalenie obiektów wraz z niezbędną infrastrukturą o 300 m na wschód od ul. Przyjacielskiej, o co wnioskuje składający uwagę, wymagałoby przesunięcia linii zabudowy w ramach terenu oznaczonego symbolem 1P, co zdecydowanie utrudniłoby możliwość racjonalnego zagospodarowania działek budowlanych zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w obowiązującym planie. Należy nadmienić, że w obowiązującym planie miejscowym w terenie oznaczonym symbolem 1P wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy. Zdefiniowano ją jako wyznaczoną na rysunku planu linię, określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania (...). Oznacza to, że budynki można sytuować w dowolnej odległości od tej linii, w oddaleniu od ul. Przyjacielskiej, a nie wyłącznie w jej śladzie.

Organizacja ruchu (jak na przykład wprowadzenie zakazu wjazdu dla samochodów ciężarowych) nie podlega ustaleniom planu miejscowego, zgodnie z art. 15 ust. 2 i 3 oraz art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. O organizacji ruchu drogowego stanowi właściwy zarządca drogi w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

Uwaga nr 4

- wpłynęła 11 kwietnia 2022 r. (data stempla pocztowego - 7 kwietnia 2022 r.),
- dotyczy działki o nr ewid. 228/17, obręb G-30, przy ul. Przyjacielskiej 14 (nieruchomość zlokalizowana poza obszarem zmiany planu) oraz terenu objętego zmianą planu oznaczonego symbolem 1P,
- teren oznaczony symbolem 1P zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem zmiany planu to teren o przeznaczeniu – zabudowa produkcyjna, składy i magazyny wraz z usługami związanymi z działalnością prowadzoną w terenie.

Pani [REDAKTOWANE] w swojej uwadze wnosi o cyt.: „usytuowanie w miejscowym planie zagospodarowania hal w pobliżu „Osiedla Przyjacielska”, na które składają się 7 domów jednorodzinnych. Proszę o uwzględnienie naszej nieruchomości przy projektowaniu hal.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Działka o nr ewid. 228/17, obręb G-30, przy ul. Przyjacielskiej 14 położona jest w terenie sąsiednim, poza granicami obszaru, dla którego opracowywana jest zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Przyjacielskiej, Małego Rycerza, Tomaszowskiej do terenów kolejowych, uchwalonego uchwałą Nr XXXVI/939/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 19 października 2016 r.

Projektowanie hal nie jest przedmiotem projektu zmiany ww. obowiązującego dokumentu. Rozpoczęte procesy inwestycyjne w formie centrów magazynowych i logistycznych (czyli sytuowanie hal) realizowane są na podstawie wydawanych pozwoleń na budowę zgodnie z ww. obowiązującym planem miejscowym uchwalonym w 2016 r.

Zmiana obowiązującego planu miejscowego dotyczy wyłącznie części tekstowej w zakresie sześciu terenów oznaczonych symbolami: 1P, 1U, 2U, 3U, 4U i 5U i obejmuje następujące zapisy obowiązującego planu:

- 1) ustalenia dla całego obszaru objętego planem dotyczące:
 - a) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla terenu oznaczonego symbolem 1U,
 - b) minimalnej liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych;
- 2) ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych w przyjętym dokumencie symbolami: 1P, 1U, 2U, 3U, 4U i 5U, w zakresie aktualizacji:
 - a) niektórych wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy,
 - b) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych,
 - c) zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji w terenach oznaczonych symbolem U.

Projekt nie prowadzi do zmiany części graficznej (wyznaczonych linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu oraz linii zabudowy), ani głównych ustaleń uchwalonego w 2016 r. planu miejscowego. Zakres zmiany planu miejscowego nie obejmuje: przeznaczenia terenów, również zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej terenów przyległych, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zmiana projektu planu nie wprowadza nowego układu komunikacyjnego oraz nowych funkcji terenów, w tym przemysłowo-magazynowych.

Uwaga nr 5

- wpłynęła 11 kwietnia 2022 r. (data stempla pocztowego - 7 kwietnia 2022 r.),
- dotyczy działki o nr ewid. 228/17, obręb G-30, przy ul. Przyjacielskiej 14 (nieruchomość zlokalizowana poza obszarem zmiany planu) oraz terenu objętego zmianą planu oznaczonego symbolem 1P,
- teren oznaczony symbolem 1P zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem zmiany planu to teren o przeznaczeniu – zabudowa produkcyjna, składy i magazyny wraz z usługami związanymi z działalnością prowadzoną w terenie.

Pani [REDAKTOWANA] zwraca uwagę na uciążliwy hałas i oświetlenie hal usytuowanych w pobliżu „Osiedla Przyjacielska”. W planowanym projekcie zmiany prosi o cyt.: „uwzględnienie mieszkańców Przyjacielskiej róg Jędrzejowskiej; chodzi o ustawienie

dźwiękoszczelnych ścian i zachowanie odpowiedniej odległości od zabudowań mieszkalnych.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Działka o nr ewid. 228/17, obręb G-30, przy ul. Przyjacielskiej 14 położona jest w terenie sąsiednim, poza granicami obszaru, dla którego opracowywana jest zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Przyjacielskiej, Małego Rycerza, Tomaszowskiej do terenów kolejowych, uchwalonego uchwałą Nr XXXVI/939/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 19 października 2016 r.

Projektowanie hal nie jest przedmiotem projektu zmiany ww. obowiązującego dokumentu. Rozpoczęte procesy inwestycyjne w formie centrów magazynowych i logistycznych (czyli sytuowanie hal) realizowane są na podstawie wydawanych pozwoleń na budowę zgodnie z ww. obowiązującym planem miejscowym uchwalonym w 2016 r.

Zmiana obowiązującego planu miejscowego dotyczy wyłącznie części tekstowej w zakresie sześciu terenów oznaczonych symbolami: 1P, 1U, 2U, 3U, 4U i 5U i obejmuje następujące zapisy obowiązującego planu:

- 1) ustalenia dla całego obszaru objętego planem dotyczące:
 - a) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla terenu oznaczonego symbolem 1U,
 - b) minimalnej liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych;
- 2) ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych w przyjętym dokumencie symbolami: 1P, 1U, 2U, 3U, 4U i 5U, w zakresie aktualizacji:
 - a) niektórych wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy,
 - b) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych,
 - c) zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji w terenach oznaczonych symbolem U.

Projekt nie prowadzi do zmiany części graficznej (wyznaczonych linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu oraz linii zabudowy), ani głównych ustaleń uchwalonego w 2016 r. planu miejscowego. Zakres zmiany planu miejscowego nie obejmuje: przeznaczenia terenów, również zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej terenów przyległych, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zmiana projektu planu nie wprowadza nowego układu komunikacyjnego oraz nowych funkcji terenów, w tym przemysłowo-magazynowych.

Ustalenia obowiązującego planu miejscowego, które nie zostały zmienione, w szczególności zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, wynikające z potrzeb ochrony środowiska, obligują do stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nakazujących zachowanie standardów jakości środowiska na podstawie przepisów odrębnych, w tym standardów akustycznych na terenach chronionych akustycznie. Podczas procedury wydawania pozwolenia na budowę dla konkretnej inwestycji sąsiadującej z terenami chronionymi akustycznie, w przypadku stwierdzenia w decyzjach i raportach środowiskowych zagrożenia niedotrzymania przez realizowane przedsięwzięcie standardów akustycznych, zostaną wskazane do zastosowania metody sprzyjające obniżeniu poziomu hałasu.

Zapobieganie negatywnemu oddziaływaniu sztucznego światła na obszary sąsiednie, którego źródłem może być zabudowa produkcyjno-magazynowa, powinno być brane pod

- a) niektórych wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy,
- b) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych,
- c) zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji w terenach oznaczonych symbolem U.

Projekt nie prowadzi do zmiany części graficznej (wyznaczonych linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu oraz linii zabudowy), ani głównych ustaleń uchwalonego w 2016 r. planu miejscowego. Zakres zmiany planu miejscowego nie obejmuje: przeznaczenia terenów, również zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej terenów przyległych, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zmiana projektu planu nie wprowadza nowego układu komunikacyjnego oraz nowych funkcji terenów, w tym przemysłowo-magazynowych.

Organizacja ruchu (jak na przykład wprowadzenie zakazu wjazdu dla samochodów ciężarowych) nie podlega ustaleniom planu miejscowego, zgodnie z art. 15 ust. 2 i 3 oraz art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. O organizacji ruchu drogowego stanowi właściwy zarządca drogi w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych. Natomiast zapobieganie negatywnemu oddziaływaniu sztucznego światła na obszary sąsiednie, którego źródłem może być zabudowa produkcyjno-magazynowa, powinno być brane pod uwagę przez inwestora na etapie realizacji projektu budowlanego. Działania niwelujące zanieczyszczenie światłem również wykraczają poza zakres ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 15 ust. 2 i 3 oraz art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwaga nr 7

- wpłynęła 11 kwietnia 2022 r. (data stempla pocztowego - 7 kwietnia 2022 r.),
- dotyczy działki o nr ewid. 228, obręb G-30, przy ul. Przyjacielskiej 14 (nieruchomość zlokalizowana poza obszarem zmiany planu) oraz terenu objętego zmianą planu oznaczonego symbolem 1P,
- teren oznaczony symbolem 1P zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem zmiany planu to teren o przeznaczeniu – zabudowa produkcyjna, składy i magazyny wraz z usługami związanymi z działalnością prowadzoną w terenie.

Pan [REDAKTOR] zwraca uwagę na zachowanie odpowiedniej odległości przy usytuowaniu planowanych hal przy ul. Przyjacielskiej róg ul. Jędrzejowskiej. Wnioskodawca ma na myśli uciążliwy hałas i oświetlenie. Prosi także o cyt. „uwzględnienie wszystkich przepisów prawnych jakie powinna spełnić hala stojąca w pobliżu budynków mieszkalnych.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Działka o nr ewid. 228, obręb G-30, przy ul. Przyjacielskiej 14 położona jest w terenie sąsiednim, poza granicami obszaru, dla którego opracowywana jest zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Przyjacielskiej, Małego Rycerza, Tomaszowskiej do terenów kolejowych, uchwalonego uchwałą Nr XXXVI/939/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 19 października 2016 r.

Projektowanie hal nie jest przedmiotem projektu zmiany ww. obowiązującego dokumentu. Rozpoczęte procesy inwestycyjne w formie centrów magazynowych i logistycznych (czyli sytuowanie hal) realizowane są na podstawie wydawanych pozwoleń na budowę zgodnie z ww. obowiązującym planem miejscowym uchwalonym w 2016 r.

Zmiana obowiązującego planu miejscowego dotyczy wyłącznie części tekstowej w zakresie sześciu terenów oznaczonych symbolami: 1P, 1U, 2U, 3U, 4U i 5U i obejmuje następujące zapisy obowiązującego planu:

- 1) ustalenia dla całego obszaru objętego planem dotyczące:
 - a) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla terenu oznaczonego symbolem 1U,
 - b) minimalnej liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych;
- 2) ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych w przyjętym dokumencie symbolami: 1P, 1U, 2U, 3U, 4U i 5U, w zakresie aktualizacji:
 - a) niektórych wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy,
 - b) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych,
 - c) zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji w terenach oznaczonych symbolem U.

Projekt nie prowadzi do zmiany części graficznej (wyznaczonych linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu oraz linii zabudowy), ani głównych ustaleń uchwalonego w 2016 r. planu miejscowego. Zakres zmiany planu miejscowego nie obejmuje: przeznaczenia terenów, również zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej terenów przyległych, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zmiana projektu planu nie wprowadza nowego układu komunikacyjnego oraz nowych funkcji terenów, w tym przemysłowo-magazynowych.

Ustalenia obowiązującego planu miejscowego, które nie zostały zmienione, w szczególności zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, wynikające z potrzeb ochrony środowiska, obligują do stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nakazujących zachowanie standardów jakości środowiska na podstawie przepisów odrębnych, w tym standardów akustycznych na terenach chronionych akustycznie. Podczas procedury wydawania pozwolenia na budowę dla konkretnej inwestycji sąsiadującej z terenami chronionymi akustycznie, w przypadku stwierdzenia w decyzjach i raportach środowiskowych zagrożenia niedotrzymania przez realizowane przedsięwzięcie standardów akustycznych, zostaną wskazane do zastosowania metody sprzyjające obniżeniu poziomu hałasu.

Zapobieganie negatywnemu oddziaływaniu sztucznego światła na obszary sąsiednie, którego źródłem może być zabudowa produkcyjno-magazynowa, powinno być brane pod uwagę przez inwestora na etapie realizacji projektu budowlanego. Działania niwelujące zanieczyszczenie światłem wykraczają poza zakres ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 15 ust. 2 i 3 oraz art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Pozwolenie na budowę to decyzja administracyjna, która jest niezbędną do rozpoczęcia i prowadzenia budowy (w tym budowy „hal”) lub wykonywania robót budowlanych. Decyzja ta wydawana jest przez organ administracji architektoniczno-budowlanej na podstawie obowiązujących przepisów prawa.

Uwaga nr 8

– wpłynęła 8 kwietnia 2022 r.,

- dotyczy nieruchomości przy ul. Przyjacielskiej 23 w obrębie G-30, (nieruchomość zlokalizowana poza obszarem zmiany planu) oraz terenu objętego zmianą planu oznaczonego symbolem 1P,
- teren oznaczony symbolem 1P zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem zmiany planu to teren o przeznaczeniu – zabudowa produkcyjna, składy i magazyny wraz z usługami związanymi z działalnością prowadzoną w terenie.

Pan [REDAKTOWANE] wnioskuje o wzięcie pod uwagę cyt.: „iż po drugiej stronie ulicy są domy jednorodzinne. Zbudowanie tam hal/magazynów oznacza wzmożony hałas, stałe światło (również nocą) oraz wzmożony ruch samochodów transportowych. Bardzo proszę o zastosowanie bezwzględnie wszelkich przepisów prawnych w takiej sytuacji aby spokój mieszkańców (nas) nie był naruszany.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z decyzją Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 8 lipca 2020 r. podjęto uchwałę Nr XXVIII/934/20 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Przyjacielskiej, Małego Rycerza, Tomaszowskiej do terenów kolejowych. Zmiana planu dotyczy wyłącznie części tekstowej uchwały Nr XXXVI/939/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 19 października 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Przyjacielskiej, Małego Rycerza, Tomaszowskiej do terenów kolejowych w zakresie sześciu terenów oznaczonych symbolami: 1P, 1U, 2U, 3U, 4U i 5U. Zmiana planu obejmuje następujące zapisy obowiązującego planu:

- 1) ustalenia dla całego obszaru objętego planem dotyczące:
 - a) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla terenu oznaczonego symbolem 1U,
 - b) minimalnej liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych;
- 2) ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych w przyjętym dokumencie symbolami: 1P, 1U, 2U, 3U, 4U i 5U, w zakresie aktualizacji:
 - a) niektórych wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy,
 - b) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych,
 - c) zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji w terenach oznaczonych symbolem U.

Projekt nie prowadzi do zmiany części graficznej (wyznaczonych linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu oraz linii zabudowy), ani głównych ustaleń uchwalonego w 2016 r. planu miejscowego. Zakres zmiany planu miejscowego nie obejmuje: przeznaczenia terenów, również zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej terenów przyległych, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Co oznacza między innymi, że zmiana projektu planu nie wprowadza nowego układu komunikacyjnego oraz nowych funkcji terenów, w tym przemysłowo-magazynowych.

Nieruchomość wskazana w uwadze oraz obszary sąsiednie położone na zachód od ul. Przyjacielskiej w obrębie geodezyjnym G-30, nie są objęte zmianą planu, znajdują się natomiast w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Przyjacielskiej, Zygmunta, Bałtyckiej, Lotnej, Sąsiedzkiej, do terenów kolejowych uchwalonego uchwałą

Nr XXIX/972/20 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 26 sierpnia 2020 r. Plan miejscowy ustala dla wspomnianych nieruchomości przeznaczenie terenu pod zielen naturalną (3ZN), w ramach którego uwzględniona jest istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. W zakresie ochrony przed hałasem obowiązujący plan wskazuje tę zabudowę, jako należącą do „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

Przytoczony w uwadze teren oznaczony symbolem 1P objęty zmianą projektu planu, został przeznaczony w obowiązującym planie miejscowym pod zabudowę produkcyjną, składy i magazyny wraz z usługami związanymi z działalnością prowadzoną w terenie. Na znacznej części wspomnianego terenu zostały już rozpoczęte procesy inwestycyjne w formie centrów magazynowych i logistycznych (czyli hale), które realizowane są na podstawie wydawanych pozwoleń na budowę zgodnie z obowiązującym planem miejscowym uchwalonym w 2016 r.

Ustalenia obowiązującego planu miejscowego, które nie zostały zmienione, w szczególności zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, wynikające z potrzeb ochrony środowiska, obligują do stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nakazujących zachowanie standardów jakości środowiska na podstawie przepisów odrębnych, w tym standardów akustycznych na terenach chronionych akustycznie. Podczas procedury wydawania pozwolenia na budowę dla konkretnej inwestycji sąsiadującej z terenami chronionymi akustycznie, w przypadku stwierdzenia w decyzjach i raportach środowiskowych zagrożenia niedotrzymania przez realizowane przedsięwzięcie standardów akustycznych, zostaną wskazane do zastosowania metody sprzyjające obniżeniu poziomu hałasu.

Zapobieganie negatywnemu oddziaływaniu sztucznego światła na obszary sąsiednie, którego źródłem może być zabudowa produkcyjno-magazynowa, powinno być brane pod uwagę przez inwestora na etapie realizacji projektu budowlanego. Działania niwelujące zanieczyszczenie światłem wykraczają poza zakres ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 15 ust. 2 i 3 oraz art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Pozwolenie na budowę to decyzja administracyjna, która jest niezbędną do rozpoczęcia i prowadzenia budowy (w tym budowy „hal”) lub wykonywania robót budowlanych. Decyzja ta wydawana jest przez organ administracji architektoniczno-budowlanej na podstawie obowiązujących przepisów prawa.

Uwaga nr 9

- wpłynęła 8 kwietnia 2022 r.,
- dotyczy nieruchomości przy ul. Przyjacielskiej 23 w obrębie G-30, (nieruchomość zlokalizowana poza obszarem zmiany planu) oraz terenu objętego zmianą planu oznaczonego symbolem 1P,
- teren oznaczony symbolem 1P zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem zmiany planu to teren o przeznaczeniu – zabudowa produkcyjna, składy i magazyny wraz z usługami związanymi z działalnością prowadzoną w terenie.

Pani [REDAKTOWANE] zwraca uwagę na to, że cyt.: „Plan dotyczy budowy magazynów po drugiej stronie ul. Przyjacielskiej. Jesteśmy niezmiernie zaniepokojeni konsekwencjami w postaci hałasu i zagrożenia ze względu na ruch pojazdów dostawczych. To samo tyczy zanieczyszczenia świetlnego nocą ze strony hal. Bardzo proszę o uwzględnienie dobra i spokoju mieszkańców wykorzystując wszelkie możliwe przepisy prawne mające zastosowanie.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z decyzją Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 8 lipca 2020 r. podjęto uchwałę Nr XXVIII/934/20 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Przyjacielskiej, Małego Rycerza, Tomaszowskiej do terenów kolejowych. Zmiana planu dotyczy wyłącznie części tekstowej uchwały Nr XXXVI/939/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 19 października 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Przyjacielskiej, Małego Rycerza, Tomaszowskiej do terenów kolejowych w zakresie sześciu terenów oznaczonych symbolami: 1P, 1U, 2U, 3U, 4U i 5U. Zmiana planu obejmuje następujące zapisy obowiązującego planu:

- 1) ustalenia dla całego obszaru objętego planem dotyczące:
 - a) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla terenu oznaczonego symbolem 1U,
 - b) minimalnej liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych;
- 2) ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych w przyjętym dokumencie symbolami: 1P, 1U, 2U, 3U, 4U i 5U, w zakresie aktualizacji:
 - a) niektórych wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy,
 - b) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych,
 - c) zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji w terenach oznaczonych symbolem U.

Projekt nie prowadzi do zmiany części graficznej (wyznaczonych linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu oraz linii zabudowy), ani głównych ustaleń uchwalonego w 2016 r. planu miejscowego. Zakres zmiany planu miejscowego nie obejmuje: przeznaczenia terenów, również zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej terenów przyległych, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Co oznacza między innymi, że zmiana projektu planu nie wprowadza nowego układu komunikacyjnego oraz nowych funkcji terenów, w tym przemysłowo-magazynowych.

Nieruchomość wskazana w uwadze oraz obszary sąsiednie położone na zachód od ul. Przyjacielskiej w obrębie geodezyjnym G-30, nie są objęte zmianą planu, znajdują się natomiast w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Przyjacielskiej, Zygmunta, Bałtyckiej, Lotnej, Sąsiedzkiej, do terenów kolejowych uchwalonego uchwałą Nr XXIX/972/20 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 26 sierpnia 2020 r. Plan miejscowy ustala dla wspomnianych nieruchomości przeznaczenie terenu pod zieleń naturalną (3ZN), w ramach którego uhonorowana jest istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. W zakresie ochrony przed hałasem obowiązujący plan wskazuje tę zabudowę, jako należącą do „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

Przytoczony w uwadze teren oznaczony symbolem 1P objęty zmianą projektu planu, został przeznaczony w obowiązującym planie miejscowym pod zabudowę produkcyjną, składy i magazyny wraz z usługami związanymi z działalnością prowadzoną w terenie. Na znacznej części wspomnianego terenu zostały już rozpoczęte procesy inwestycyjne w formie centrów magazynowych i logistycznych (czyli hale), które realizowane są na podstawie wydawanych pozwoleń na budowę zgodnie z obowiązującym planem miejscowym uchwalonym w 2016 r.

Ustalenia obowiązującego planu miejscowego, które nie zostały zmienione, w szczególności zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, wynikające z potrzeb ochrony środowiska, obligują do stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nakazujących zachowanie standardów jakości środowiska na podstawie przepisów odrębnych, w tym standardów akustycznych na terenach chronionych akustycznie. Podczas procedury wydawania pozwolenia na budowę dla konkretnej inwestycji sąsiadującej z terenami chronionymi akustycznie, w przypadku stwierdzenia w decyzjach i raportach środowiskowych zagrożenia niedotrzymania przez realizowane przedsięwzięcie standardów akustycznych, zostaną wskazane do zastosowania metody sprzyjające obniżeniu poziomu hałasu.

Zapobieganie negatywnemu oddziaływaniu sztucznego światła na obszary sąsiednie, którego źródłem może być zabudowa produkcyjno-magazynowa, powinno być brane pod uwagę przez inwestora na etapie realizacji projektu budowlanego. Działania niwelujące zanieczyszczenie światłem wykraczają poza zakres ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 15 ust. 2 i 3 oraz art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Sposób prowadzenia i organizacji procesu budowlanego w związku z realizacją inwestycji na terenach przewidzianych pod zabudowę nie podlega ustaleniom planów miejscowych, zgodnie z art. 15 ust. 2 i 3 oraz art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nadzór nad robotami budowlanymi i ich zgodnością z przepisami prawa prowadzony jest przez odpowiednie do tego organy określone w przepisach z zakresu prawa budowlanego.

Pozwolenie na budowę to decyzja administracyjna, która jest niezbędną do rozpoczęcia i prowadzenia budowy (w tym budowy „hal”) lub wykonywania robót budowlanych. Decyzja ta wydawana jest przez organ administracji architektoniczno-budowlanej na podstawie obowiązujących przepisów prawa.

PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA