

ZARZĄDZENIE Nr 2092/2024
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 02 października 2024 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Konstytucyjnej, płk. Stanisława Juszczakiewicza, Janusza Kusocińskiego oraz zachodniej granicy miasta Łodzi.

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 i 721) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), w wykonaniu uchwały Nr LXXII/1931/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Konstytucyjnej, płk. Stanisława Juszczakiewicza, Janusza Kusocińskiego oraz zachodniej granicy miasta Łodzi

zarządzam, co następuje:

§ 1. Rozpatruję uwagi złożone do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Konstytucyjnej, płk. Stanisława Juszczakiewicza, Janusza Kusocińskiego oraz zachodniej granicy miasta Łodzi, 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 2092/2024
Prezydenta Miasta Łodzi

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi, położonej w rejonie ulic: Konstantynowskiej, plk. Stanisława Juszcakiewicza, Janusza Kusocińskiego oraz zachodniej granicy miasta Łodzi.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Konstantynowskiej, plk. Stanisława Juszcakiewicza, Janusza Kusocińskiego oraz zachodniej granicy miasta Łodzi został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 18 lipca 2024 r. do 8 sierpnia 2024 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 22 sierpnia 2024 r. **wpłynęły 24 uwagi**. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji.

Uwaga Nr 1

- wpłynęła 13 sierpnia 2024 r.,
- złożona przez ██████████
- dotyczy działki nr 35/42 w obrębie P-21, przy ulicy Janusza Kusocińskiego w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, ww. działka nr 35/42, obręb P-21 jest przeznaczona na teren parkingu.

Treść uwagi:

„Wnioskuje o zmianę przeznaczenia działki P21-35/42 z „KSp – teren parkingów” na „ZP – teren zieleni urządzonej.”

Uzasadnienie wniosku:

1. *W bliskiej okolicy znajduje się już wystarczająca ilość miejsc parkingowych na parkingach wielostanowiskowych:*
 - *na bezpośrednio sąsiadujących działkach P21-89/15 (parking wielostanowiskowy nr. 1 na poniższym rysunku) oraz P21-88 (parking nr. 2 na rysunku).*
 - *kolejne parkingi wielostanowiskowe znajdują się w niedalekiej odległości przy ul. Armii Krajowej – 290 m do parkingu wielostanowiskowego nr. 3; 450 m do parkingu nr. 4; 550 m do parkingu nr. 5.*
 - *wszystkie w/w parkingi są dogodnie usytuowane – w pobliżu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, ale jednocześnie w odległości przynajmniej kilkunastu metrów od*

najbliższej zabudowy mieszkaniowej i zatem nienaruszające komfortu życia mieszkańców.

2. *Północna granica działki P21-35/42 leży w odległości tylko ok. 4 metrów od ściany frontowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego pod adresem Kusocińskiego 117, a jednocześnie obecny projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza możliwość zabudowania ww. działki wiatami parkingowymi do wysokości 3,5 m. Ewentualne powstanie parkingu wielostanowiskowego dosłownie kilka metrów od okien byłoby bardzo uciążliwe dla mieszkańców.*
3. *Wszystkie już istniejące mieszkania w budynkach pod adresami Kusocińskiego 115, 117 oraz obecnie budowane mieszkania pod adresami Kusocińskiego 119, 121 posiadają / będą posiadać własne miejsca parkingowe na terenie nieruchomości.*
4. *Jeśli zdaniem autorów projektu MPZP potrzebne są na terenie obszaru nr. 223 dodatkowe przestrzenie przeznaczone na parkowanie, proponuję przeznaczyć na ten cel inną, bardziej odpowiednią i też dogodnie położoną działkę nr. P21-35/18.”*

Treść uwagi została zilustrowana graficznie.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest określenie zasad zagospodarowania terenów z uwzględnieniem m. in. istniejącego stanu zagospodarowania i aktualnych potrzeb funkcjonalno-przestrzennych. Na cele zieleni urządzonej przeznaczone zostały rozległe tereny otwarte położone na północ od istniejącej przy ul. Janusza Kusocińskiego zabudowy o powierzchni około 14,7 ha. Tak wyznaczony teren zieleni urządzonej, bez prawa lokalizacji budynków zapewnia powiązanie ekologiczne z terenami sąsiednimi w kierunku zachód-wschód, stanowiąc jednocześnie element przestrzenny poprawiający jakość życia okolicznych mieszkańców.

Jednocześnie, mieszkańcy przedmiotowego obszaru i użytkownicy parkingów przy ulicy Janusza Kusocińskiego w toku trwania prac nad projektem planu miejscowego wyrażali zaniepokojenie ewentualnością likwidacji funkcjonujących parkingów i postulowali o zabezpieczenie w projekcie planu terenu pod miejsca parkingowe. Spośród gruntów objętych projektem planu, najlepiej predysponowana na ten cel jest właśnie działka nr 35/42, poprzez swoje położenie na zapleczu istniejącego parkingu oraz bliskość budynków mieszkalnych.

Działka, o której mowa w uwadze znajduje się pomiędzy terenem parkingu, a terenem niedawno powstałego osiedla mieszkaniowego. Przeznaczenie jej na cele zieleni urządzonej nie znajduje uzasadnienia przestrzennego ani funkcjonalnego.

Należy zaznaczyć, że zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: „*tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem (...)*”. Oznacza to, że plan miejscowy nie wprowadza obowiązku realizacji parkingu na przedmiotowej nieruchomości. To w gestii właściciela terenu leży decyzja o realizacji lub zaniechaniu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu miejscowego.

Uwagi Nr 2 - 23, tej samej treści

- wpłynęły 21 sierpnia 2024 r.,
- złożone przez:
 2. [REDACTED]
 3. [REDACTED]
 4. [REDACTED]
 5. [REDACTED]
 6. [REDACTED]
 7. [REDACTED]
 8. [REDACTED]
 9. [REDACTED]
 10. [REDACTED]
 11. [REDACTED]
 12. [REDACTED]
 13. [REDACTED]
 14. [REDACTED]
 15. [REDACTED]
 16. [REDACTED]
 17. [REDACTED]
 18. [REDACTED]
 19. [REDACTED]
 20. [REDACTED]
 21. [REDACTED]
 22. [REDACTED]
 23. [REDACTED]
- dotyczą działek nr: 35/48, 53, 35/22 w obrębie P-21,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu:
 - ww. działka nr 35/48, obręb P-21 jest przeznaczona na teren drogi publicznej – ulicy zbiorczej, teren zieleni naturalnej lub rolnictwa, teren zieleni naturalnej lub elektrowni słonecznej, teren wypoczynku, rekreacji i sportu, las, teren zieleni urządzonej,
 - ww. działka nr 35/22, obręb P-21 jest przeznaczona na teren zieleni naturalnej doliny rzecznej, las,
 - ww. działka nr 53, obręb P-21 jest przeznaczona na teren zieleni naturalnej lub rolnictwa.

Treść uwagi:

„Na całym terenie znajduje się wiele gatunków roślin i zwierząt, dla których przez ostatnie 40 lat ten teren był domem, wśród nich są gatunki pod całkowitą lub częściową ochroną. Do gatunków pod całkowitą ochroną należą np. sierpówki, wróble, kawki, sójki, szpaki, strzępotek hero, a z roślin można tu spotkać gwiazdosz węgierski, goździk kosmaty, dzwonki szerokolistne, zaś pod częściową ochroną: wiewiórki pospolite, jeże zachodnie, krety, sroki, gawrony, kruki, wrony siwe.

Dlatego wnoszę o zmniejszenie terenów oznaczonych jako 1ZN/PEF i 1RW/US, a zwiększenie 2ZL oraz wydzielenie ich od 2ZL strefą ochronną 10m oraz zwiększenie udziału terenów biologicznie czynnych do 75%.

W terenie 1ZN/PEF i 1RW/US znajdują się młodniki leśne, które są schronieniem dla licznie występujących w tym terenie zwierząt: zajęcy, saren, lisów, dzików oraz przepiórek i bażantów itp., wydzielenie tak dużych stref wpłynie negatywnie na faunę i florę w tym terenie, utwardzenie terenu wpłynie na obniżenie wód gruntowych i schnięcie istniejącego drzewostanu, co wiąże się z niszczeniem całego ekosystemu.

Wnoszę też o zmniejszenie możliwości zabudowy w części 1RW/US zwłaszcza w obrębie strefy chronionej A2 i oddalenie linii zabudowy od granicy strefy o 5m.

Dodatkowo proszę o oddzielenie 1KDZ od stref 1ZL, 2ZL, 5ZNR, 4ZNR 1PZ zielonych pasami ochronnymi.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie:

Linie rozgraniczające terenu 2ZL wyznaczone zostały zgodnie z ewidencją gruntów po obrysie użytku leśnego (Ls), uwzględniając tym samym istniejący las. Brak jest podstaw dla rozszerzenia funkcji leśnej na tereny sąsiednie – zalesienia tego obszaru nie zostały uwzględnione ani w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, ani w uproszczonym planie urządzenia lasu dla Miasta Łódź na okres gospodarczy od 1.01.2021 r. do 31.12.2030 r. Jednocześnie nie można wykluczyć naturalnej sukcesji leśnej na tereny sąsiednie.

Wszystkie wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalane w planie miejscowym są ściśle dostosowane do indywidualnych cech każdego terenu tj. położenia, wielkości, i przede wszystkim funkcji, na jaką jest przeznaczony. Ustalony w projekcie planu wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 70% dla terenu 1RW/US oraz 50% dla terenu 1ZN/PEF oprócz oczywistego utrzymania powierzchni zielonych i przepuszczalnych, służy także zabezpieczeniu możliwości realizacji zagospodarowania zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

Teren 1ZN/PEF, w granicach którego możliwa jest lokalizacja urządzeń fotowoltaicznych wyznaczony został w oparciu o ustalenia Studium, które m. in. w ramach jednostek funkcjonalno-przestrzennych o symbolu RW dopuszcza rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kW. Spośród rozpatrywanych lokalizacji wskazano obszar optymalny (tj. pozbawiony zabudowy i oddalony od jej większych skupisk, położony blisko ulic o tranzytowym znaczeniu, będący w sąsiedztwie infrastruktury elektroenergetycznej umożliwiającej włączenie do sieci, na gruntach o niskiej wartości przyrodniczej i pozbawionych roślinności wysokiej), mając na uwadze potrzebę minimalizacji konfliktów przestrzennych i krajobrazowych. Ponadto, należy zauważyć, że elektrownia słoneczna w postaci wolnostojących paneli fotowoltaicznych jest jedną z możliwych form zagospodarowania, jaka może być realizowana w terenie 1ZN/PEF. Projekt planu nie narzuca obowiązku jej realizacji, jednocześnie jednak aby taką możliwość zabezpieczyć, niezbędne było dobranie odpowiednich wskaźników urbanistycznych. Ustalony

na poziomie 50% wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zapewnia możliwość wykonania utwardzonych dojeżdż i dojazdów czy placów pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do funkcjonowania elektrowni słonecznej. Zagospodarowanie terenu 1ZN/PEF przewidziane planem nie budzi obaw w zakresie trwałego wyłączenia gruntów przepuszczalnych i aktywnych biologicznie z funkcji przyrodniczych na całej powierzchni zajmowanej przez panele. Ubytek powierzchni biologicznie czynnej nastąpi wyłącznie w miejscu sytuowania stelaży, na których panele fotowoltaiczne są montowane oraz w miejscach sytuowania niezbędnych do ich funkcjonowania elementów infrastruktury technicznej w postaci m. in. inwerterów, stacji transformatorowych. Ponadto, projekt planu wskazuje strefę, w której wszelka zabudowa jest wykluczona, a priorytetem jest zieleń w postaci skupisk drzew i krzewów.

Teren 1RW/US, w myśl zapisów Studium, znajdujących odzwierciedlenie w ustaleniach projektu planu, łączyć ma funkcje wypoczynku i rekreacji oraz usług sportu przy wykorzystaniu jego potencjału przyrodniczego. W jego granicach dopuszczona jest lokalizacja budynków, a dla zapewnienia możliwości realizacji obiektu wpisującego się w funkcję usług sportu, rekreacji i wypoczynku o minimalnej wielkości, w projekcie planu ustalono wskaźnik powierzchni zabudowy na maksymalnym poziomie 10%, co na tle terenów budowlanych jest wskaźnikiem bardzo niskim. Jednocześnie, przyjęty wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej gwarantuje pozostawienie co najmniej 70% terenu jako przepuszczalnego i aktywnego przyrodniczo. Zagospodarowanie na cele sportu, rekreacji, nawet przy ograniczonych możliwościach realizacji budynków wymaga wykonania minimalnej ilości utwardzonych dojeżdż i dojazdów czy placów pod lokalizację dopuszczonych elementów zagospodarowania w postaci np. urządzeń sportowych, scen.

Należy mieć również na uwadze, że ustalony w projekcie planu wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej określa minimalny jej udział procentowy, co oznacza, że w praktyce tereny aktywne przyrodniczo zarówno w terenie 1RW/US, jak i 1ZN/PEF mogą mieć szerszy zasięg, sięgający 75% powierzchni terenu lub więcej.

W zakresie zmniejszenia możliwości zabudowy w terenie 1RW/US w obrębie „strefy chronionej A2”, wyjaśnienia wymaga fakt, iż wskazana strefa, to wyznaczona w oparciu o wytyczne Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi strefa ochrony archeologicznej od zabytku archeologicznego. Ustalone planem zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków odpowiadają wymogom przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Nie ma uzasadnienia dla wprowadzania dodatkowych ograniczeń zabudowy. Jednocześnie, należy zauważyć, że wyznaczona planem linia zabudowy jest linią nieprzekraczalną, zatem nie przesądza o obowiązku lokalizacji budynku w tym miejscu.

Odnosząc się do treści uwagi dotyczącej wyznaczenia 10 metrowej strefy ochronnej od terenu 2ZL należy wskazać, że w kontekście przeznaczenia terenów sąsiednich (teren wypoczynku, rekreacji i sportu oraz teren zieleni naturalnej lub elektrowni słonecznej) nie ma potrzeby wprowadzania dodatkowej strefy, bowiem dopuszczone w ich granicach funkcje nie będą rodzić konfliktów przestrzennych ani środowiskowych w stosunku do terenów leśnych. Ponadto, odległość sytuowania budynków od terenów leśnych regulują przepisy odrębne z zakresu budownictwa (rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie Dz.

U. z 2022 r. poz. 1225, z 2023 r. poz. 2442 oraz z 2024 r. poz. 474 i 726), które obowiązują niezależnie od miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Odnosząc się do treści uwagi dotyczącej wyznaczenia „zielonych pasów ochronnych” wzdłuż projektowanej drogi 1KDZ, należy zauważyć, że w otoczeniu ww. drogi brak jest terenów, które wymagają ochrony przed jej negatywnym oddziaływaniem w postaci stref buforowych. Zagospodarowanie takich pasów ochronnych nie odbiegałoby niczym od ustalonego w projekcie planu przeznaczenia terenów sąsiednich, tj. na tereny zieleni naturalnej lub rolnictwa, las, teren zieleni urządzonej. Dodatkowo, zauważyć należy, że ustalenia projektu planu w zakresie przeznaczenia terenów wzdłuż ww. drogi oraz lokalizacji linii zabudowy w terenie 1RW/US stwarzają możliwość wytworzenia pasów, o jakich mowa w uwadze. Co więcej, w terenie 1ZN/PEF uzyskanie takiej strefy przewidziane zostało poprzez ustanowienie strefy ograniczeń w zabudowie.

Uwaga Nr 24

- wpłynęła 26 sierpnia 2024 r., data stempla pocztowego 22 sierpnia 2024 r.
- złożona przez PHN SPV 11 PHN K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.,
- dotyczy działek: nr 35/38, 89/15, 88, 35/42, 35/48, 53, 35/22 w obrębie P-21;
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu:
 - ww. działki nr: 35/42, 35/38, 88 i 89/15, obręb P-21 są przeznaczone na teren parkingu,
 - ww. działka nr 35/48, obręb P-21 jest przeznaczona na teren drogi publicznej: ulicy zbiorczej, teren zieleni naturalnej lub rolnictwa, teren zieleni naturalnej lub elektrowni słonecznej, teren wypoczynku, rekreacji i sportu, las, teren zieleni urządzonej,
 - ww. działka nr 35/22, obręb P-21 jest przeznaczona na teren zieleni naturalnej doliny rzecznej, las,
 - ww. działka nr 53, obręb P-21 jest przeznaczona na teren zieleni naturalnej lub rolnictwa.

Treść uwagi:

„(...) wnioskujemy o:

- 1) *przeznaczenie części działek numer ewidencyjny 35/38 oraz 89/15 i 88, na funkcje mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem nowej zabudowy oraz wyznaczenie strefy zieleni urządzonej lub zieleni naturalnej na pozostałej części działki 35/38,*
- 2) *wyznaczenie ciągów napowietrzających / korytarzy ekologicznych przez część nowej zabudowy, co pozwoli korzystnie kształtować pierzeję ulicy Kusocińskiego i umożliwi dostęp do terenów zieleni dla sąsiednich mieszkańców i innych zainteresowanych,*
- 3) *możliwość lokalizacji ciągu pieszo-rowerowego w ciągach napowietrzających,*
- 4) *usunięcie z projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego drogi 1KDZ,*
- 5) *przeznaczenie pasa terenu znajdującego się pomiędzy strefą bezpieczeństwa linii energetycznej a pasem drogowym pod zabudowę,*
- 6) *ustalenie dla pasa terenu znajdującego się między pasem drogowym ulicy Kusocińskiego, a linią napowietrzną o funkcji podstawowej, jako zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną,*

7) *ustalenie następujących parametrów i wskaźników urbanistycznych dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:*

- *przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,*
- *wskaźnik powierzchni zabudowy maksimum 45%,*
- *powierzchnia biologicznie czynna minimum 20%,*
- *wysokość zabudowy do 20,0 m,*
- *dachy płaskie lub o kącie nachylenia wynoszącym do 30 stopni,*

8) *wyznaczenie stref planistycznych zgodnie z załączoną mapką poglądową.*

Ponadto składamy uwagę do projektu planu miejscowego także w zakresie ustaleń dla obszaru znaczonego 1KSp i 2KSp. W projekcie planu obszar jest przeznaczony pod parkingi. Takie założenie nie dopuszcza wytworzenia pierzei w pasie terenu przyległym do ulicy Kusocińskiego, który jest już zagospodarowany i częściowo zurbanizowany.

Uzasadnienie uwagi:

Nieruchomości objęte uwagą do projektu planu znajdują się według Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miast Łodzi, na terenach o najniższych wartościach krajobrazowych, tereny rolne z elementami osadnictwa wiejskiego.

Jest to obszar poza strefą ochrony widoków, widokami, ciągami i otwarciami widokowymi.

Teren przylegający do zabudowanego pasa tereny wzdłuż ulicy Kusocińskiego – zabudowa wielorodzinna, garaże, zabudowa usługowa – supermarket.

Ujednolicona forma projektowanej zabudowy zapewni stworzenie spójnej ściany urbanistycznej wzdłuż ulicy Kusocińskiego, która skalą nawiązuje do sposobu zagospodarowania terenów sąsiednich.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

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”. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona 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.) obszar, którego dotyczy uwaga stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe (RW). Funkcja zabudowy mieszkaniowej w jednostce RW dopuszczona została warunkowo, wyłącznie w granicach istniejącego zainwestowania. W związku z powyższym wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jest możliwe w ramach istniejących terenów budowlanych lub terenów objętych prawomocnym pozwoleniem na budowę lub zgłoszeniem. Wyklucza to ujęcie pod zabudowę mieszkaniową

wielorodzinną oraz dopuszczenie lokalizacji nowej zabudowy obszarów wskazanych w uwadze tj.: działek 35/38, 88, 89/15 oraz cyt. „*pasa terenu znajdującego się między pasem drogowym ulicy Kusocińskiego, a linią napowietrzną*” w zakresie większym niż w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu.

Oprócz wyznaczenia jednostek funkcjonalno-przestrzennych i przeznaczenia terenów, Studium określa także docelowy układ komunikacyjny, w tym przebiegi dróg. Wyznaczona w projekcie planu droga 1KDZ stanowi fragment wskazanego w Studium, projektowanego ciągu komunikacyjnego łączącego ulice ks. Jerzego Popiełuszki i Kaczeńców. Wymóg zachowania zgodności ustaleń planu miejscowego z kierunkami polityki przestrzennej określonymi dla przedmiotowego obszaru w Studium dotyczy również układu komunikacyjnego. Z tego względu w projekcie planu musi zostać wskazany przebieg drogi 1KDZ.

Odnosząc się do treści uwagi dotyczącej parametrów i wskaźników urbanistycznych dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy zauważyć, że w związku z nieuwzględnieniem uwagi w zakresie rozszerzenia funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej względem jej zasięgu wyznaczonego w projekcie planu, wskazane w uwadze wskaźniki rozpatrywane mogą być tylko w odniesieniu do wyznaczonego w projekcie planu terenu 3MW. Postulowane w uwadze wartości maksymalnej wysokości zabudowy i geometrii dachu są identyczne jak te ustalone w projekcie planu. W tym zakresie uwagę należy uznać za bezzasadną. Pozostałe wskaźniki, o których mowa w uwadze, tj. maksymalna powierzchnia zabudowy oraz minimalna powierzchnia biologicznie czynna zostały w projekcie planu ustalone na poziomie, który odzwierciedla istniejące zagospodarowanie. Zastosowanie wskaźników, zgodnie ze wskazaniem w uwadze (tj. wskaźnik powierzchni zabudowy na poziomie maksimum 45% oraz powierzchnia biologicznie czynna na poziomie minimum 20%) oznaczałoby umożliwienie rozwoju zabudowy mieszkaniowej, co z kolei naruszałoby wymóg zachowania zgodności projektu planu miejscowego ze Studium, o którym mowa powyżej (dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej warunkowo, wyłącznie w granicach istniejącego zainwestowania).

Odnosząc się do treści uwagi dotyczącej wyznaczenia ciągów napowietrzających lub korytarzy ekologicznych z możliwością lokalizacji w ich przebiegu ciągu pieszo-rowerowego, należy zauważyć, że w związku z nieuwzględnieniem uwagi w zakresie rozszerzenia funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej względem jej zasięgu wyznaczonego w projekcie planu bezzasadna staje się potrzeba zapewnienia dostępu do terenów zieleni mieszkańcom terenów położonych na południe od ul. Janusza Kusocińskiego, tak samo jak i treść uwagi. W projekcie planu tereny wskazane w uwadze jako ciągi napowietrzające lub korytarze ekologiczne ujęte są jako teren zieleni urządzonej (1ZP) z możliwością realizacji dróg wewnętrznych jako przeznaczenia uzupełniającego.

Celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest określenie zasad zagospodarowania terenów z uwzględnieniem m. in. istniejącego stanu zagospodarowania i aktualnych potrzeb funkcjonalnych. W trakcie sporządzania planu miejscowego ważne są zarówno względy przestrzenne i estetyczne, jak i interesy różnych użytkowników danej przestrzeni. Rozległe tereny otwarte położone na północ od istniejącej przy ul. Janusza Kusocińskiego zabudowy przeznaczone zostały na cele różnych form zieleni, a także na cele

wypoczynku, rekreacji, usług sporu oraz elektrowni słonecznych. Wybór i lokalizacja każdego z ww. przeznaczeń są uzasadnione względami środowiskowymi, przestrzennymi lub funkcjonalnymi oraz, jak wskazano powyżej, pozostają w zgodności z kierunkami polityki przestrzennej miasta Łodzi wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Podkreślić raz jeszcze należy, że przeznaczenie terenów wzdłuż ul. Janusza Kusocińskiego na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w zakresie większym, iż wynika to z istniejącego stanu zagospodarowania stoi w sprzeczności z ustaleniami Studium. Natomiast tak wyznaczone tereny z dominującą funkcją zieleni, w większości bez prawa lokalizacji budynków zapewniają powiązania ekologiczne z terenami sąsiednimi w kierunku zachód-wschód, stanowiąc jednocześnie element przestrzenny poprawiający jakość życia okolicznych mieszkańców i wypełniający cele stawiane przedmiotowemu projektowi planu. Wyznaczenie w projekcie planu terenów 1KSp i 2Kp związane jest z usankcjonowaniem funkcjonujących na tych terenach parkingów, a także stanowi dopełnienie struktury funkcjonalnej obszaru poprzez zapewnienie obsługi komunikacyjnej funkcji dopuszczonych w terenie 1RW/US, co na mocy Studium jest dopuszczalne i zgodne z jego ustaleniami. Ponadto, należy zauważyć, że w toku trwania prac nad projektem planu miejscowego mieszkańcy przedmiotowego obszaru i użytkownicy przedmiotowych parkingów przy ulicy Janusza Kusocińskiego wyrażali zaniepokojenie ewentualnością likwidacji parkingów i postulowali o zabezpieczenie w projekcie planu terenu pod miejsca parkingowe. Ujęcie w projekcie planu istniejących parkingów poprzez wyznaczenie terenów 1-2KSp stanowi spełnienie postulatów lokalnej społeczności.

PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA