

ZARZĄDZENIE Nr 698/2024
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 09 kwietnia 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: Namiotowej, Krakowskiej, Konstanytownskiej i Krańcowej.

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739), 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 XLV/1422/21 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 7 lipca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Namiotowej, Krakowskiej, Konstanytownskiej i Krańcowej

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: Namiotowej, Krakowskiej, Konstanytownskiej i Krańcowej, 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

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: Namiotowej, Krakowskiej, Konstantynowskiej i Krańcowej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Namiotowej, Krakowskiej, Konstantynowskiej i Krańcowej został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 25 kwietnia 2023 r. do 16 maja 2023 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 31 maja 2023 r. wpłynęły 62 uwagi.

Uwagi Nr 1, Nr 3, Nr 13, Nr 19

- wpłynęły 31 maja 2023 r.,
- złożone przez: [REDACTED]
- dotyczą terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 20MN oraz od 22MN do 25MN,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, tereny od 1MN do 20 MN oraz od 22MN do 25MN są przeznaczone na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

Treść uwagi:

„Niniejszym zgłaszam następujące uwagi do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wraz z uzasadnieniem:

- I. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla całego obszaru wnoszę o:
 1. W zakresie przeznaczenia terenów: rozszerzenie zakazu lokalizacji obiektów handlowych poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej 100 m² lub wyższej (§ 5 pkt 2a Projektu).
 2. W zakresie wskaźników i parametrów zabudowy ustalenie dla obiektów budowlanych niewskazanych w ustaleniach szczegółowych tekstu planu maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 15 m (§ 5 pkt 4b projektu uchwały).

Wskazane w Projekcie parametry znacznie przekraczają parametry ustalone w częściach szczegółowych dot. poszczególnych obszarów Osiedla. Takie zróżnicowanie wydaje się niezasadne, dlatego też wnosimy o zmianę jak wyżej. W przypadku, gdyby nawet kiedyś zaistniała konieczność budowy napowietrznej linii wysokiego napięcia, to nie mogłaby ona być zlokalizowana ponad budynkami mieszkalnymi.
 3. W zakresie ustalenia minimalnej liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych dotyczących nowo projektowanych budynków lub ich części: ustalenie minimum dla usług hotelarskich i innych budynków zamieszkania zbiorowego w wymiarze 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej (§ 13 ust. 1 pkt 1 h projektu uchwały).
- Obecnie na terenie Osiedla są bardzo duże problemy z miejscami parkingowymi. Należy zauważyć, iż budując dotychczasowe obiekty sportowe czy infrastrukturę rekreacyjną nie zadbano o zapewnienie wystarczającej liczby miejsc parkingowych dla tych obiektów. W celu przeciwdziałania takiemu zjawisku na przyszłość proponuję powyższą zmianę.

II. Dla obszarów zabudowy oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN wnoszę o przeniesienie usług lokalnych i usług handlu do przeznaczenia uzupełniającego (§ 17 ust. 2 punkt 1 i 2 Projektu). Z tym się wiąże się konieczność pozostawienia w § 17 ust. 3 punkt 1 tylko budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Wnioskujemy także o ustanowienie dla budynków usługowych w tym handlowych maksymalnej powierzchni zabudowy – 50m² w § 17 ust. 3 punkt 4c Projektu, natomiast dla budynków gospodarczych lub garażowych maksymalnej powierzchni zabudowy 40 m².

Z uwagi na zabudowę tradycyjnie jednorodzinna na osiedlu nie ma sensu wprowadzać w ramach wyżej wspomnianych terenów możliwości budowy budynków usługowych i handlowych równorzędnie z mieszkalnymi, (co stworzyłoby także możliwość przebudowy budynków mieszkalnych na budynki usługowe i handlowe), zaburzając dotychczasowy charakter osiedla. Jednocześnie będzie możliwe prowadzenie działalności usługowej i handlowej w ramach istniejących budynków mieszkalnych. Ponadto mieszkańcy osiedla decydując się w przeszłości na budowę własnego budynku na terenie zabudowy tradycyjnie mieszkaniowej jednorodzinnej zakładali utrzymanie takiego właśnie jej charakteru bez możliwości wypierania zabudowy mieszkaniowej przez zabudowę pod handel i usługi. Dodatkowo zwracam uwagę na fakt ścisłego zabezpieczenia funkcji mieszkaniowej naszego osiedla (a także dbałość o parametry ekologiczne powiązaną z sąsiedztwem parku „Zdrowie”) w poprzednim miejscowym planie ogólnym zagospodarowanie przestrzennego zatwierdzonym uchwałą nr LVII/491/93 R. M. w Łodzi z dnia 02.06.1993 r.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił częściowo uwzględnić uwagę.

Wyjaśnienie:

Uwaga została uwzględniona częściowo w zakresie rezygnacji z przeznaczenia terenów od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN jednocześnie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna, usługi lokalne i usługi handlu. Usługi lokalne oraz usługi handlu zostaną umieszczone w przeznaczeniu uzupełniającym dla przeważającej części terenów mieszkaniowych jednorodzinnych. Zmiana nie zostanie wprowadzona jedynie na nieruchomościach, gdzie pozostawienie funkcji usługowej jest uzasadnione położeniem w bezpośrednim sąsiedztwie głównych arterii komunikacyjnych lub istniejącym stanem zagospodarowania.

Ad I.1. Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia zakazu lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 100 m² i wyższej w ustaleniach dla całego obszaru objętego planem. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”. Obszar opracowania planu 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.) znajduje się w strefie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem „M3”. Dla przedmiotowego obszaru Studium dopuszcza lokalizowanie zabudowy usług handlu o powierzchni sprzedaży poniżej 1000 m². Zgodnie z powyższym ustalenia dla całego obszaru objętego planem, wprowadzają zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej i wyższej niż 1000 m².

Jednocześnie ze względu na charakter obszaru projekt planu dla części terenów wprowadza różnego rodzaju ograniczenia dostosowane do poszczególnych rodzajów przeznaczeń, które uniemożliwiają realizację obiektów handlowych o ww. powierzchni.

W ustaleniach szczegółowych dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych zostały wprowadzone zapisy dotyczące wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy, które

znacznie ograniczają powierzchnię zabudowy dla obiektów usługowych. W granicach terenów mieszkaniowych maksymalna powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego na działce budowlanej wynosi 200 m² natomiast usługi, będą mogły stanowić jedynie funkcję uzupełniającą. Powierzchnia zabudowy usługowej będzie wynikała z powierzchni zabudowy funkcji podstawowej, która zgodnie z ustaleniami planu przeważa na danej działce. Oznacza to, że funkcja usługowa będzie stanowiła mniej niż 50% powierzchni zabudowy funkcji podstawowej.

Wobec powyższego wprowadzenie dodatkowego zapisu o zakazie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej 100 m² lub wyższej dla całego obszaru opracowania planu stanowiłoby nadmierne ograniczenie.

Ad. I.2. Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany wskaźników i parametrów zabudowy ustalonych dla obiektów budowlanych niewskazanych w ustaleniach szczegółowych tekstu planu dotyczących ustalenia maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 15,0 m a nie jak to zostało zapisane w projekcie planu 30,0 m (§ 5 pkt 4b projektu uchwały). Przyjęte ograniczenie wysokości zabudowy na poziomie 30,0 m jest niezbędne w celu umożliwienia lokalizacji masztów sieci telekomunikacyjnej. Zgodnie z art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 733 i 1688) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

Ad. I.3. Uwaga nie została uwzględniona również w zakresie ustalenia minimalnej liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych dotyczących nowo projektowanych budynków lub ich części dla usług hotelarskich i innych budynków zamieszkania zbiorowego w wymiarze 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej (§ 13 ust. 1 pkt 1 b projektu uchwały). W projekcie planu miejscowego przyjęto, że minimalna liczba miejsc do parkowania dla ww. budynków usługowych powinna wynosić minimum 1 stanowisko na 100 m² powierzchni użytkowej. Wartość ta wynika z polityki parkingowej miasta i znajduje swoje odzwierciedlenie w ustaleniach zdecydowanej większości obowiązujących planów miejscowych. Zwiększenie powierzchni utwardzonej w granicach nieruchomości zmniejszyłoby powierzchnię biologicznie czynną i tym samym mogłoby negatywnie wpłynąć na jakość zagospodarowania.

Ad. II. Uwaga nie została uwzględniona w zakresie ustanowienia dla budynków usługowych w tym handlowych maksymalnej powierzchni zabudowy – 50m² ponieważ uwagę uwzględniono w części dotyczącej rezygnacji z przeznaczenia terenów od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN jednocześnie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługi lokalne i usługi handlu. Usługi lokalne oraz usługi handlu zostaną umieszczone w przeznaczeniu uzupełniającym terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Wobec powyższego powierzchnia zabudowy usługowej będzie wynikała z powierzchni zabudowy funkcji podstawowej, która zgodnie z ustaleniami planu przeważa na danej działce. Oznacza to, że funkcja usługowa będzie stanowiła mniej niż 50% powierzchni zabudowy funkcji podstawowej.

Nie zostaje uwzględniona uwaga w zakresie ustalenia 40,0 m² jako maksymalnej powierzchni zabudowy dla budynków gospodarczych i garaży. Zgodnie z ustaleniami planu powierzchnia zabudowy bud. gospodarczych zawiera się w maksymalnym wskaźniku zabudowy, który dla terenów od 1MN do 25MN i od 22MN do 25 MN wynosi 25% powierzchni działki. Przyjęty wskaźnik w połączeniu z pozostałymi ustaleniami projektu planu w sposób właściwy kształtuje zasady sytuowania i realizacji budynków gospodarczych i garaży i nie wymaga uzupełnienia o dodatkowe ograniczenia.

Uwaga Nr 2

- wpłynęła 31 maja 2023 r.,
- złożona przez Radę Osiedla Zdrowie – Mania,
- dotyczy całego obszaru planu,

Treść uwagi:

„Po wnikliwej analizie Rada Osiedla zgłasza następujące uwagi do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wraz z uzasadnieniem:

1) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wnosimy o:

-w zakresie przeznaczenia terenów: rozszerzenie zakazu lokalizacji obiektów handlowych poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej 100 m² lub wyższej (§ 5 pkt 2a Projektu)

- w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy ustalenie dla obiektów budowlanych niewskazanych w ustaleniach szczegółowych tekstu planu maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 10 m (§ 5 pkt 4b projektu uchwały).

Wskazane w Projekcie parametry znacznie przekraczają parametry ustalone w częściach szczegółowych dot. poszczególnych obszarów Osiedla. Takie zróżnicowanie wydaje się niezasadne, dlatego też wnosimy o zmianę jak wyżej. W przypadku, gdyby nawet kiedyś zaistniała konieczność budowy napowietrznej linii wysokiego napięcia, to nie mogłaby ona być zlokalizowana ponad budynkami mieszkalnymi,

2) w zakresie ustalenia minimalnej liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych dotyczących nowo projektowanych budynków lub ich części:

- ustalenie minimum dla usług hotelarskich i innych budynków zamieszkania zbiorowego w wymiarze 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej (§ 13 ust. 1 pkt 1 b projektu uchwały).

Obecnie na terenie Osiedla są bardzo duże problemy z miejscami parkingowymi. Należy zauważyć, iż budując dotychczasowe obiekty sportowe czy infrastrukturę rekreacyjną nie zadbano o zapewnienie wystarczającej liczby miejsc parkingowych dla tych obiektów. W celu przeciwdziałaniu takiemu zjawisku na przyszłość proponujemy powyższą zmianę.

3) Dla obszarów zabudowy oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN wnosimy o przeniesienie usług lokalnych i usług handlu do przeznaczenia uzupełniającego (§ 17 ust. 2 punkt 1 i 2 Projektu). Wnioskujemy także o ustanowienie dla budynków usługowych w tym handlowych maksymalnej powierzchni zabudowy - 50m² w § 17 ust. 3 punkt 4c Projektu, natomiast dla budynków gospodarczych lub garażowych maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m².

Z uwagi na zabudowę tradycyjnie jednorodziną na osiedlu nie ma sensu wprowadzać w ramach wyżej wspomnianych terenów możliwości budowy budynków usługowych i handlowych równorzędnie z mieszkalnymi, (co stworzyłoby także możliwość przebudowy budynków mieszkalnych na budynki usługowe i handlowe), zaburzając dotychczasowy charakter osiedla. Jednocześnie będzie możliwe prowadzenie działalności usługowej i handlowej w ramach istniejących budynków mieszkalnych. Ponadto mieszkańcy osiedla decydując się w przeszłości na budowę własnego budynku na terenie zabudowy tradycyjnie mieszkaniowej jednorodzinnej zakładali utrzymanie takiego właśnie jej charakteru bez możliwości wypierania zabudowy mieszkaniowej przez zabudowę pod handel i usługi.

4) Dla obszaru zabudowy oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN/U wnioskujemy o zmianę wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z min. 20% na min 30% (§ 19 ust. 4 pkt 1c Projektu).

Wskaźnik ten należy zwiększyć z uwagi na zielony charakter osiedla i na różnorodność biologiczno-przyrodniczą (obecność dzikich zwierząt i istniejące zadrzewienie).

5) Wnioskujemy o zmianę przeznaczenia terenu dla obszaru oznaczonego 3MN/U z obszaru mieszkaniowo-usługowego MN/U na obszar przeznaczony wyłącznie w funkcji podstawowej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN, a jedynie w przeznaczeniu uzupełniającym pod działalność usługową. W przypadku takiej zmiany zbędnym jest przeznaczenie tego terenu na infrastrukturę techniczną czy drogi wewnętrzne. (§ 20 ust. 1 i 2 Projektu).

W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na tym terenie postulujemy:

- ustalenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na minimum 55% w miejsce projektowanych 40% (§ 20 ust. 3 pkt 1 c Projektu)
- dla parametrów kształtowania zabudowy ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych na poziomie 8,5 m w miejsce zaproponowanych 10,5 m., zaś dla budynków gospodarczych i garaży maksymalnie 6 m w miejsce zaproponowanych 8 m. (§ 20 ust. 3 pkt 2 Projektu)

Włączając wskazane tereny pod zabudowę usługową nie wzięto pod uwagę stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (art. 10 ust. 1 pkt. 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U. Nr 80, poz. 717). W tej chwili na obszarze tym nie jest zlokalizowana zabudowa usługowa a jedynie mieszkaniowa jednorodzinna. Już obecnie infrastruktura drogowa jest niewystarczająca dla ruchu samochodów osobowych oraz ciężarowych. Tworzą się ogromne korki. Ponadto przy tzw. Błoniach Łódzkich w trakcie budowy jest budynek wielorodzinny do którego jedyną drogą dojazdową jest ulica Konstantynowska. Oddanie tego budynku do użytkowania spowoduje wzmożony ruch drogowy. Usytuowanie dodatkowo obiektów usługowych, a co z tym się wiąże, wzmożonego ruchu pojazdów tak osobowych, jak i ciężarowych, mogłoby doprowadzić do paraliżu komunikacyjnego. Ewentualna działalność na tym terenie obiektów usługowych stanowiłaby nadmierne obciążenie dla istniejącej infrastruktury drogowej. Zgodnie natomiast z jedną z głównych dyrektyw przy planowaniu nowej zabudowy należy tak kształtować strukturę przestrzenną, aby dążyć do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego (art. 1 ust. 4 pkt 1 upzp).

Ponadto projektowanie na tym terenie zabudowy usługowej, a co z tym się wiąże wzmożonego natężenia ruchu jest sprzeczne z wymaganiami ochrony środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 3 upzp). Jak wskazano w załączonej do Projektu Prognozie Oddziaływania na Środowisko, już obecnie natężenie ruchu drogowego na ulicy Konstantynowskiej powoduje przekroczenie określonego w przepisach z zakresu ochrony środowiska dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku o 5 -10 dB (str. 30 Prognozy).

Ustalając w Projekcie powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 40% również nie wzięto pod uwagę *wymagań* ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami (art. 1 ust. 2 pkt 3 upzp). Jak wskazuje się w załączonej do Projektu Prognozie Oddziaływania na Środowisko stan wód powierzchniowych jest zły. (str. 18 Prognozy). Warto w tym miejscu podkreślić, iż w Prognozie oparto się na badaniach z 2017r., a więc nie uwzględniających negatywnego wpływu na środowisko, w tym na stan wód budowy Orientarium. Jak wskazano w Prognozie (str. 28) duża część omawianego obszaru pokryta jest nawierzchnią utwardzoną, nieprzepuszczalną (ulice, tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej), co również powoduje zaburzenia w naturalnym obiegu wody (utrudniona infiltracja wód opadowych do gruntu i zmniejszenie retencji powierzchniowej. Ponadto część południowa terenu (a więc właśnie teren oznaczony na Projekcie jako 3 MN/U) narażony jest na niebezpieczeństwo podtopień wodami spływu powierzchniowego (str. 20 Prognozy). Z uwagi na powyższe uzasadnionym jest zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej dla planowanych inwestycji do poziomu min. 55%.

Parametry kształtowania zabudowy zostały zaproponowane w kształcie takim jak dla innych terenów MN na terenie Osiedla.

Wnioskowana zmiana przeznaczenia będzie odpowiadała obecnemu przeznaczeniu tego terenu. W tej chwili na obszarze tym nie jest zlokalizowana zabudowa usługowa. Teren ten jest wykorzystywany pod zabudowę jednorodziną. Nie ma żadnych przyczyn dla których powinno zmienić się dotychczasowe przeznaczenie tego terenu. Należy również wskazać, iż teren ten bezpośrednio graniczy z terenem oznaczonym na mapie 25MN, terenem na którym w większości wypadków usytuowane są domy jednorodzinne parterowe. Usytuowanie na tyłach tych nieruchomości obiektów usługowych stanowiłoby znaczną uciążliwość dla dotychczasowych nieruchomości.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił częściowo uwzględnić uwagę.

Wyjaśnienie:

Ad.3 Uwaga została uwzględniona częściowo w zakresie rezygnacji z przeznaczenia terenów od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN jednocześnie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, usługi lokalne i usługi handlu. Usługi lokalne oraz usługi handlu zostaną umieszczone w przeznaczeniu uzupełniającym dla przeważającej części terenów mieszkaniowych jednorodzinnych. Zmiana nie zostanie wprowadzona jedynie na nieruchomościach, gdzie pozostawienie funkcji usługowej jest uzasadnione położeniem w bezpośrednim sąsiedztwie głównych arterii komunikacyjnych lub istniejącym stanem zagospodarowania.

Wobec powyższego uwaga nie została uwzględniona w zakresie ustanowienia dla budynków usługowych w tym handlowych maksymalnej powierzchni zabudowy – 50m² ponieważ uwagę uwzględniono w części dotyczącej rezygnacji z przeznaczenia terenów od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN jednocześnie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, usługi lokalne i usługi handlu. Usługi lokalne oraz usługi handlu zostaną umieszczone w przeznaczeniu uzupełniającym terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Wobec powyższego powierzchnia zabudowy usługowej będzie wynikała z powierzchni zabudowy funkcji podstawowej, która zgodnie z ustaleniami planu przeważa na danej działce. Oznacza to, że funkcja usługowa będzie stanowiła mniej niż 50% powierzchni zabudowy funkcji podstawowej

Nie zostaje uwzględniona uwaga w zakresie ustalenia 50,0 m² jako maksymalnej powierzchni zabudowy dla budynków gospodarczych i garaży. Zgodnie z ustaleniami planu powierzchnia zabudowy bud. gospodarczych zawiera się w maksymalnym wskaźniku zabudowy, który dla terenów od 1MN do 25MN i od 22MN do 25 MN wynosi 25% powierzchni działki.

Przyjęty wskaźnik w połączeniu z pozostałymi ustaleniami projektu planu w sposób właściwy kształtuje zasady sytuowania i realizacji budynków gospodarczych i garaży i nie wymaga uzupełnienia o dodatkowe ograniczenia.

Ad.1 Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia zakazu lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 100 m² i wyższej w ustaleniach dla całego obszaru objętego planem. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”. Obszar opracowania planu 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.) znajduje się w strefie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem „M3”. Dla przedmiotowego obszaru Studium dopuszcza lokalizowanie zabudowy usług handlu o powierzchni sprzedaży poniżej 1000 m². Zgodnie z powyższym ustalenia dla całego obszaru objętego planem, wprowadzają zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej i wyższej niż 1000 m².

Jednocześnie ze względu na charakter obszaru projekt planu dla części terenów wprowadza różnego rodzaju ograniczenia dostosowane do poszczególnych rodzajów przeznaczeń, które uniemożliwiają realizację obiektów handlowych o ww. powierzchni.

W ustaleniach szczegółowych dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych zostały wprowadzone zapisy dotyczące wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy, które znacznie ograniczają powierzchnię zabudowy dla obiektów usługowych. W granicach terenów mieszkaniowych maksymalna powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego na działce budowlanej wynosi 200 m² natomiast usługi, będą mogły stanowić jedynie funkcję uzupełniającą. Powierzchnia zabudowy usługowej będzie wynikała z powierzchni zabudowy funkcji podstawowej, która zgodnie z ustaleniami planu przeważa na danej działce. Oznacza to, że funkcja usługowa będzie stanowiła mniej niż 50% powierzchni zabudowy funkcji podstawowej. Wobec powyższego wprowadzenie dodatkowego zapisu o zakazie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej 100 m² lub wyższej dla całego obszaru opracowania planu stanowiłoby nadmierne ograniczenie.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany wskaźników i parametrów zabudowy ustalonych dla obiektów budowlanych niewskazanych w ustaleniach szczegółowych tekstu planu dotyczących ustalenia maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 10,0 m a nie jak to zostało zapisane w projekcie planu 30,0 m (§ 5 pkt 4b projektu uchwały). Przyjęte ograniczenie wysokości zabudowy na poziomie 30,0 m jest niezbędne w celu umożliwienia lokalizacji masztów sieci telekomunikacyjnej. Zgodnie z art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

Ad.2 Uwaga nie została uwzględniona również w zakresie ustalenia minimalnej liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych dotyczących nowo projektowanych budynków lub ich części dla usług hotelarskich i innych budynków zamieszkania zbiorowego w wymiarze 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej (§ 13 ust. 1 pkt 1 b projektu uchwały). W projekcie planu miejscowego przyjęto, że minimalna liczba miejsc do parkowania dla ww. budynków usługowych powinna wynosić minimum 1 stanowisko na 100 m² powierzchni użytkowej. Wartość ta wynika z polityki parkingowej miasta i znajduje swoje odzwierciedlenie w ustaleniach zdecydowanej większości obowiązujących planów miejscowych. Zwiększenie powierzchni utwardzonej w granicach nieruchomości zmniejszyłoby powierzchnię biologicznie czynną i tym samym mogłoby negatywnie wpłynąć na jakość zagospodarowania

Ad.4 Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zmiany dla terenu 2MN/U wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z min. 20% na min. 30%. Teren 2MN/U jest położony w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zieleni leśnej - 1ZL i terenów rekreacji i wypoczynku z dużym udziałem zieleni - 1RW. Biorąc pod uwagę powierzchnię terenu 2MN/U i zakres usług przewidzianych do realizacji w granicach tego terenu oraz sąsiedztwo terenów zieleni, nie ma uzasadnienia podwyższenie postulowanego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej. Ustalony minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej pozwala na zastosowanie również wskaźnika wskazanego w uwadze.

Ad. 5 Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zmiany przeznaczenia terenu 3MN/U na tereny o funkcji wyłącznie mieszkaniowej jednorodzinnej. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”. Obszar opracowania planu 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.) znajduje się w strefie terenów zabudowy


mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem „M3”. Dla przedmiotowego obszaru Studium dopuszcza jako równoważne lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

Teren 3MN/U położony jest bezpośrednio wzdłuż ul. Konstantynowskiej. Z inwentaryzacji urbanistycznej terenu wynika, że w chwili obecnej przy ul. Konstantynowskiej zlokalizowane są zarówno budynki o funkcji mieszkaniowej jak i budynki o funkcji usługowej. Biorąc pod uwagę ustalenia Studium oraz natężenie ruchu na ul. Konstantynowskiej, nie jest uzasadnione wprowadzenie możliwości lokalizacji wyłącznie funkcji mieszkaniowej.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany wskaźników i parametrów zabudowy. Ww. ustalenia zostały poprzedzone analizami terenu oraz zostały przyjęte optymalne parametry dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania zarówno zabudowy mieszkaniowej jak i usługowej.

Uwagi Nr 4, Nr 5, Nr 14, Nr 15, Nr 16, Nr 17, Nr 18

– wpłynęły 31 maja 2023 r.,

– złożone przez: 

- dotyczą terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 20MN oraz od 22MN do 25MN,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, , tereny od 1MN do 20 MN oraz od 22MN do 25MN są przeznaczone na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

Treść uwagi:

„Niniejszym zgłaszam następujące uwagi do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wraz z uzasadnieniem :

I. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla całego obszaru wnoszę o:

1. W zakresie przeznaczenia terenów, rozszerzenie zakazu lokalizacji obiektów handlowych poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej 100 m² lub wyższej (§ 5 pkt 2a Projektu).

2. W zakresie wskaźników i parametrów zabudowy ustalenie dla obiektów budowlanych niewskazanych w ustaleniach szczegółowych tekstu planu maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 15 m (§ 5 pkt 4b projektu uchwały).

Wskazane w Projekcie parametry znacznie przekraczają parametry ustalone w częściach szczegółowych dot. poszczególnych obszarów Osiedla. Takie zróżnicowanie wydaje się niezasadne, dlatego też wnosimy o zmianę jak wyżej. W przypadku, gdyby nawet kiedyś zaistniała konieczność budowy napowietrznej linii wysokiego napięcia, to nie mogłaby ona być zlokalizowana ponad budynkami mieszkalnymi.

3. W zakresie ustalenia minimalnej liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych dotyczących nowo projektowanych budynków lub ich części: ustalenie minimum dla usług hotelarskich i innych budynków zamieszkania zbiorowego w wymiarze 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej (§ 13 ust. 1 pkt 1 b projektu).

Obecnie na terenie Osiedla są bardzo duże problemy z miejscami parkingowymi. Należy zauważyć, iż budując dotychczasowe obiekty sportowe czy infrastrukturę rekreacyjną nie zadbano o zapewnienie wystarczającej liczby miejsc parkingowych - dla tych obiektów. W celu przeciwdziałaniu takiemu zjawisku na przyszłość proponuję powyższą zmianę.

II. Dla obszarów zabudowy oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN wnoszę o przeniesienie usług lokalnych i usług handlu do przeznaczenia uzupełniającego (§17 ust. 2 punkt 1 i 2 Projektu). Z tym się wiąże się konieczność pozostawienia w §17 ust. 3 punkt 1 tylko budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Wnioskujemy także o ustanowienie dla budynków usługowych w tym handlowych maksymalnej powierzchni zabudowy - 50m² w § 17 ust. 3 punkt 4c Projektu, natomiast dla budynków gospodarczych lub garażowych maksymalnej powierzchni zabudowy 40 m².

Z uwagi na zabudowę tradycyjnie jednorodziną na osiedlu nie ma sensu wprowadzać w ramach wyżej wspomnianych terenów możliwości budowy budynków usługowych i handlowych równorzędnie z mieszkalnymi, (co stworzyłoby także możliwość przebudowy budynków mieszkalnych na budynki usługowe i handlowe), zaburzając dotychczasowy charakter osiedla. Jednocześnie będzie możliwe prowadzenie działalności usługowej i handlowej w ramach istniejących budynków mieszkalnych. Ponadto mieszkańcy osiedla decydując się w przeszłości na budowę własnego budynku na terenie zabudowy tradycyjnie mieszkaniowej jednorodzinnej zakładali utrzymanie takiego właśnie jej charakteru bez możliwości wypierania zabudowy mieszkaniowej przez zabudowę pod handel i usługi.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił częściowo uwzględnić uwagę.

Wyjaśnienie:

Uwaga została uwzględniona częściowo w zakresie rezygnacji z przeznaczenia terenów od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN jednocześnie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, usługi lokalne i usługi handlu. Usługi lokalne oraz usługi handlu zostaną umieszczone w przeznaczeniu uzupełniającym dla przeważającej części terenów mieszkaniowych jednorodzinnych. Zmiana nie zostanie wprowadzona jedynie na nieruchomościach, gdzie pozostawienie funkcji usługowej jest uzasadnione położeniem w bezpośrednim sąsiedztwie głównych arterii komunikacyjnych lub istniejącym stanem zagospodarowania.

Ad. I.1. Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia zakazu lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 100 m² i wyższej w ustaleniach dla całego obszaru objętego planem. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”. Obszar opracowania planu 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.) znajduje się w strefie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem „M3”. Dla przedmiotowego obszaru Studium dopuszcza lokalizowanie zabudowy usług handlu o powierzchni sprzedaży poniżej 1000 m². Zgodnie z powyższymi ustaleniami dla całego obszaru objętego planem, wprowadzają zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej i wyższej niż 1000 m².

Jednocześnie ze względu na charakter obszaru projekt planu dla części terenów wprowadza różnego rodzaju ograniczenia dostosowane do poszczególnych rodzajów przeznaczeń, które uniemożliwiają realizację obiektów handlowych o ww. powierzchni.

W ustaleniach szczegółowych dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych zostały wprowadzone zapisy dotyczące wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy, które znacznie ograniczają powierzchnię zabudowy dla obiektów usługowych. W granicach terenów mieszkaniowych maksymalna powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego na działce budowlanej wynosi 200 m² natomiast usługi, będą mogły stanowić jedynie funkcję uzupełniającą. Powierzchnia zabudowy usługowej będzie wynikała z powierzchni zabudowy funkcji podstawowej, która zgodnie z ustaleniami planu przeważa na danej działce. Oznacza to, że funkcja usługowa będzie stanowiła mniej niż 50% powierzchni zabudowy funkcji podstawowej. Wobec powyższego wprowadzenie dodatkowego zapisu o zakazie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej 100 m² lub wyższej dla całego obszaru opracowania planu stanowiłoby nadmierne ograniczenie.

Ad I.2. Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany wskaźników i parametrów zabudowy ustalonych dla obiektów budowlanych niewskazanych w ustaleniach szczegółowych tekstu planu dotyczących ustalenia maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 15,0 m a nie jak to zostało zapisane w projekcie planu 30,0 m (§ 5 pkt 4b projektu uchwały). Przyjęte ograniczenie wysokości zabudowy na poziomie 30,0 m jest niezbędne w celu umożliwienia lokalizacji masztów sieci telekomunikacyjnej. Zgodnie z art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.



Ad I.3. Uwaga nie może zostać uwzględniona również w zakresie ustalenia minimalnej liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych dotyczących nowo projektowanych budynków lub ich części dla usług hotelarskich i innych budynków zamieszkania zbiorowego w wymiarze 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej (§ 13 ust. 1 pkt 1 b projektu uchwały). W projekcie planu miejscowego przyjęto, że minimalna liczba miejsc do parkowania dla ww. budynków usługowych powinna wynosić minimum 1 stanowisko na 100 m² powierzchni użytkowej. Wartość ta wynika z polityki parkingowej miasta i znajduje swoje odzwierciedlenie w ustaleniach zdecydowanej większości obowiązujących planów miejscowych. Zwiększenie powierzchni utwardzonej w granicach nieruchomości zmniejszyłoby powierzchnię biologicznie czynną i tym samym mogłoby negatywnie wpłynąć na jakość zagospodarowania.

Ad II. Uwaga nie została uwzględniona w zakresie ustanowienia dla budynków usługowych w tym handlowych maksymalnej powierzchni zabudowy – 50m² ponieważ uwagę uwzględniono w części dotyczącej rezygnacji z przeznaczenia terenów od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN jednocześnie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługi lokalne i usługi handlu. Usługi lokalne oraz usługi handlu zostaną umieszczone w przeznaczeniu uzupełniającym terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Wobec powyższego powierzchnia zabudowy usługowej będzie wynikała z powierzchni zabudowy funkcji podstawowej, która zgodnie z ustaleniami planu przeważa na danej działce. Oznacza to, że funkcja usługowa będzie stanowiła mniej niż 50% powierzchni zabudowy funkcji podstawowej.

Nie zostaje uwzględniona uwaga w zakresie ustalenia 40,0 m² jako maksymalnej powierzchni zabudowy dla budynków gospodarczych i garaży. Zgodnie z ustaleniami planu powierzchnia zabudowy bud. gospodarczych zawiera się w maksymalnym wskaźniku zabudowy, który dla terenów od 1MN do 25MN i od 22MN do 25 MN wynosi 25% powierzchni działki. Przyjęty wskaźnik w połączeniu z pozostałymi ustaleniami projektu planu w sposób właściwy kształtuje zasady sytuowania i realizacji budynków gospodarczych i garaży i nie wymaga uzupełnienia o dodatkowe ograniczenia.

Uwaga Nr 6

- wpłynęła 31 maja 2023 r.,
- złożona przez: 
- 
- dotyczy całego obszaru objętego planem ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych jako MN,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, tereny MN są przeznaczone na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

Treść uwagi:

„Tereny, których dotyczy uwaga: cały obszar objęty planem ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych jako MN.

My, niżej podpisani, w nawiązaniu do opublikowanego obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Namiotowej, Krakowskiej, Konstancyńskiej i Krańcowej składamy niniejsze uwagi do zapisów dla całego obszaru objętego planem ze szczególnym uwzględnieniem terenów mieszkaniowych MN.

Wnosi się o nienaruszanie ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi" przyjętego 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 roku, a tym samym kontynuację funkcji podjętej dla przedmiotowego obszaru. Mając powyższe na uwadze podstawowym celem sporządzenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winna być ochrona cennego założenia urbanistycznego w postaci osiedla mieszkaniowego z wolnostojącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną przed powstawaniem na jego obszarze nowych budynków mieszkaniowych wielorodzinnych, również w postaci zabudowy szeregowej i bliźniaczej. Analiza zagospodarowania terenu nie wskazuje na zasadność wprowadzania na przedmiotowym obszarze zabudowy wielorodzinnej lub o charakterze wielorodzinnej oraz wyższej niż dwukondygnacyjna. Istniejące osiedle mieszkaniowe ma bardzo czytelny układ przestrzenny i spójną skalę zabudowy. Założeniem projektu planu winno być więc uzupełnienie istniejącej struktury i wpisanie nowych działań inwestycyjnych w zabudowę o parametrach tożsamyh do już istniejących wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Kontynuacja funkcji nie zawsze przesądza o gabarytach obiektu, dlatego w planie powinny zostać zaproponowane wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy, które nie będą odbiegać od już ukształtowanej na tym terenie wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Inne, odbiegające od historycznie ukształtowanych, parametry zabudowy wpłynęłyby negatywnie na cały układ osiedla o tak czytelnej i jednolitej strukturze przestrzennej. W projekcie niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winien być więc zapis mówiący o zatrzymaniu rozpoczętyh procesów urbanizacji poprzez zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej o charakterze innym niż wolnostojąca jednorodzinna w jakiegokolwiek formie na całym obszarze objętym planem. Obszar ten od lat jest łakomym kąskiem dla deweloperów - my, mieszkańcy osiedla Zdrowie, nie możemy sobie w związku z tym pozwolić na jeszcze bardziej liberalne przepisy dotyczące inwestycji budowlanych na przedmiotowym terenie.

W zakresie przeznaczenia terenu winno ustalić się jako przeznaczenie podstawowe dla całego obszaru: tereny wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług lokalnych z wyłączeniem usług uciążliwych lub powszechnie uznanych za uciążliwe patrząc z doświadczenia życiowego. Tym samym wnosi się o dopuszczenie wyłącznie zabudowy usługowej niepowodującej przekroczenia standardów i norm środowiskowych określonych w przepisach odrębnych dla przeznaczenia ustalonego w projekcie planu w odniesieniu do lokalizacji usług oraz sąsiednich działek. Mając powyższe na uwadze, podkreślić należy, iż w razie nieuwzględnienia niniejszej uwagi do projektu planu powyższe miałyby bezpośredni wpływ na rozbudowę uciążliwej działalności na działkach, gdzie taka jest już prowadzona, jak i tworzenie na innych działkach w okolicy nowej działalności o charakterze usług uciążliwych lub powszechnie uznanych za uciążliwe patrząc z doświadczenia życiowego, co pozostaje wprost sprzeczne z zasadami planowania przestrzennego, gdyż trudno zaakceptować koegzystencję działalności warsztatowej czy innej uciążliwej bądź uznawanej za uciążliwą i funkcji wypoczynkowej oraz rezydencjonalnej zabudowy mieszkaniowej.

Co się zaś tyczy ochrony i kształtowania zieleni wnosi się o nakaz zachowania istniejących szpalerów drzew na całym obszarze objętym projektem planu z dopuszczeniem wymiany

i uzupełniania drzewostanu w sposób kontynuujący zasady kompozycji i doboru gatunkowego oraz nakaz kształtowania zieleni wysokiej w już istniejących układach.

Na działkach będących własnością Gminy Miasta Łódź, a zlokalizowanych w pobliżu infrastruktury społecznej (przedszkola, szkoły, place zabaw, skwery) wnosi się o wyznaczenie w projekcie planu ogólnodostępnych zielonych fragmentów przestrzeni miasta służących zaspokojeniu potrzeb społeczności lokalnej jako obszarów o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb rekreacyjno- wypoczynkowych mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjających nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne.

Z kolei w zakresie ochrony powietrza: nakaz stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła spełniających wymagania standardów jakości powietrza oraz dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło.

Mając powyższe na uwadze wnosimy o to, aby w procedowanym projekcie planu:

1. Dla całego obszaru objętego planem:

a) Przeredagować §4 ust. 1 pkt 25 tekstu projektu planu poprzez doprecyzowanie definicji zabudowy frontowej;

b) Dodać w §4 tekstu projektu planu definicję „szpaleru drzew”:

„należy przez to rozumieć kompozycję przestrzenną zieleni wysokiej polegającą na jednorzędowym nasadzeniu drzew, których ilość, rozstaw i miejsce sadzenia podlega indywidualnemu doborowi, stosownie do wymagań gatunkowych drzew oraz lokalnych uwarunkowań, oznaczenie na rysunku planu ma charakter orientacyjny;”

oraz zgodnie z powyższym przeredagować §7 pkt 2 tekstu projektu planu;

c) Przeredagować §5 pkt 2 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej 150 m² i wyższej;”

d) Przeredagować §5 pkt 1 lit b tekstu projektu planu doprowadzając go do spójności logicznej;

e) Przeredagować §5 pkt 2 lit. c tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„usług dotyczących działalności w zakresie: warsztatów samochodowych, stacji demontażu pojazdów, myjni samochodowych, komisów samochodowych, stacji paliw, handlu hurtowego, punktów skupu złomu, punktów zbierania i/lub przetwarzania odpadów, usług transportowych, obsługi i parkowania pojazdów do prac budowlanych i odśnieżania, usług rzemieślniczych związanych ze stosowaniem technologii opartych na mechanicznej lub termicznej obróbce drewna, kamienia, tworzyw sztucznych lub metalu”

f) Przeredagować §5 pkt 4 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„a) intensywność zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych dla terenów dotyczy kondygnacji nadziemnych, dla kondygnacji podziemnych dopuszczenie maksymalnej intensywności zabudowy - 0,2;”

g) Przeredagować §5 pkt 4 lit. b tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„b) dla obiektów budowlanych niewskazanych w ustaleniach szczegółowych tekstu planu, określa się maksymalną wysokość zabudowy - 10,0 m,”

h) Przeredagować §7 pkt 5 tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„5) w zakresie ochrony powietrza:

a) nakaz stosowania bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła spełniających wymagania standardów jakości powietrza

b) dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło.”

i) Przeredagować §13 ust. 1 pkt 1 lit. a tekstu projektu planu poprzez usunięcie słowa „mieszkań” i zastąpienie go zwrotem „lokali mieszkalnych”;

j) Wykreślić §13 ust. 3 pkt 2 tekstu projektu planu;

- k) Usunąć dwukrotnie powtórzony zwrot „gazociąg średniego” w §14 ust. 2 pkt 4 tekstu projektu planu;
2. Dla terenu oznaczonego symbolem 3MN/U:
- a) Usunąć teren 3MN/U z tekstu i rysunku projektu planu, włączając całą jego powierzchnię do terenu 25MN;
- b) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a) przeredagować §20 ust. 2 pkt 1 lit. b tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
„b) zabudowa usługowa (usługi nieuciążliwe)”;
- c) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a) przeredagować §20 ust. 3 pkt 1 lit. b tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
„b) intensywność zabudowy minimum 0,05, maksimum 0,40”;
- d) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a), przeredagować §20 ust. 3 pkt 1 lit. c tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
„c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
– dla działek o powierzchni do 1000 m² - minimum 45%,
– dla działek o powierzchni powyżej 1000 m² do 2000 m² - minimum 50%,
– dla działek o powierzchni powyżej 2000 m² do 3000 m² - minimum 55%,
– dla działek o powierzchni powyżej 3000 m² - minimum 65%”;
- e) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a) w §20 ust. 3 pkt 3 lit. a tekstu projektu planu wykreślić słowa „lub w zabudowie bliźniaczej”;
- f) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a), przeredagować §20 ust. 3 pkt 2 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
a) wysokość zabudowy:
– dla budynków mieszkalnych i usługowych - maksimum 8,0m,
– dla budynków gospodarczych i garaży - maksimum 6,0m,”;
- g) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a), wykreślić w §20 ust. 4 tekstu projektu planu słowa „i dla zabudowy bliźniaczej 700m²”;
- h) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a), dodać §20 ust. 5 tekstu projektu planu o treści:
„c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej:
– budynków mieszkalnych - 250m²,
– budynków usługowych - 200m²,
– pozostałych budynków -75m²”;
3. Dla terenu oznaczonego symbolem 4MW:
- a) Dostosować parametry zabudowy dla terenu 4MW do rzeczywistych parametrów budynku istniejącego przy ul. Krakowskiej 8, w tym w szczególności obniżyć maksymalną wysokość z 15m do 10m;
4. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN:
- a) Przeredagować §17 ust. 2 tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
„2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca),
2) przeznaczenie uzupełniające:
a) usługi lokalne,
b) nieuciążliwe usługi handlu,
c) infrastruktura techniczna,
d) drogi wewnętrzne”;
- b) W §17 ust. 3 pkt 1 tekstu projektu planu wykreślić słowa „lub w zabudowie bliźniaczej”;
- c) Przeredagować §17 ust. 3 pkt 2 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
„a) wskaźnik powierzchni zabudowy maksimum 20%”;
- d) Przeredagować §17 ust. 3 pkt 2 lit. b tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
„b) intensywność zabudowy minimum 0,05, maksimum 0,35”;

- e) Przeredagować §17 ust. 3 pkt 2 lit. c tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
 „c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
- dla działek o powierzchni do 1000 m² - minimum 55%,
 - dla działek o powierzchni powyżej 1000 m² do 2000 m² - minimum 60%,
 - dla działek o powierzchni powyżej 2000 m² do 3000 m² - minimum 65%,
 - dla działek o powierzchni powyżej 3000 m² - minimum 70%;”;
- f) Przeredagować §17 ust. 3 pkt 3 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
- a) wysokość zabudowy:
- budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach płaskich - maksimum 8,0 m,
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 15° do 35° - maksimum 8,5 m,
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 35° do 45° - maksimum 9,0 m,
 - budynków gospodarczych i garaży - maksimum 4,0 m,”
- g) W §17 ust. 3 pkt 3 lit. b tiret drugie tekstu projektu planu wykreślić słowa „z dopuszczeniem jednospadowych o kącie nachylenia do 45° dla budynków zlokalizowanych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną”;
- h) Wykreślić §17 ust. 3 pkt 3 lit. b tiret trzecie tekstu projektu planu;
- i) Przeredagować §17 ust. 3 pkt 4 lit. c tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
 „c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej:
- budynków mieszkalnych - 250m²,
 - budynków usługowych - 150m²,
 - pozostałych budynków - 75m²”;
- j) Dodać §17 ust. 3 pkt 4 lit. d tekstu projektu planu o treści:
- d) dopuszczenie lokalizacji usług handlu o łącznej maksymalnej powierzchni użytkowej 100m² wyłącznie w bryle budynku mieszkalnego”;
- k) W §17 ust. 4 tekstu projektu planu wykreślić słowa „i dla zabudowy bliźniaczej 500m²”.

Uzasadnienie

Wstęp

Ograniczony charakter przestrzeni wymaga władczej reglamentacji w celu optymalnego jej wykorzystania, zgodnego z wymogami zasady zrównoważonego rozwoju. Jednakże samodzielność planistyczna gminy nie może być utożsamiana z autonomią, doznaje bowiem wielu ograniczeń. Władztwo planistyczne gminy stanowi uprawnienie organu do legalnej ingerencji w sferę wykonywania prawa własności, nie stanowi jednak władztwa absolutnego i nieograniczonego, gdyż gmina, wykonując je, ma obowiązek działać w granicach prawa, kierować się interesem publicznym, wyważać interesy publiczne z interesami prywatnymi, uwzględniać aspekt racjonalnego działania i proporcjonalności ingerencji w sferę wykonywania prawa własności. Przedstawiony projekt planu powyższych warunków nie spełnia.

Teren objęty projektem planu, w tym w szczególności tereny: od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN oraz 4MN i 3MN/U są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Wyraźnie dominuje tu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca wraz z ewentualnym (niewielkim) udziałem usług. Założeniem projektu planu winno być więc uzupełnienie istniejącej struktury i wpisanie nowych działań inwestycyjnych w zabudowę o parametrach tożsamyh z już istniejącymi wolnostojącymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnyh.

Ad. 1.a)

Definicja „zabudowy frontowej” zastosowana w §4 ust. 1 pkt 25 tekstu projektu planu

„zabudowa lokalizowana na działce budowlanej od strony przestrzeni publicznej, która nie obejmuje obiektów pomocniczych, gospodarczych i technicznych”

jest dalece nieprecyzyjna, ponieważ nie określa maksymalnej odległości budynku od przestrzeni publicznej. Zgodnie z powyższą definicją każdy budynek (niebędący obiektem

pomocniczym, gospodarczym lub technicznym) stanowi zabudowę frontową, ponieważ każdy budynek (w mniejszej lub większej odległości) znajduje się „od strony przestrzeni publicznej”. W konsekwencji konieczne jest doprecyzowanie ww. definicji.

Ad. 1.b)

W §7 pkt 2 tekstu projektu planu posłużono się nieostrym pojęciem „zasady kompozycji”, podczas gdy prawidłowe zdefiniowanie „szpaleru drzew” umożliwi osiągnięcie znacznie większej precyzji ustaleń projektu planu.

Ad. 1.c)

Obszar objęty projektem planu jest już w bardzo znacznym stopniu zainwestowany w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Dopuszczanie usług handlu o powierzchni sprzedaży do 1000m² jest całkowicie sprzeczne z ww. układem przestrzennym i skalą zabudowy, dlatego wnosi się o ograniczenie powierzchni sprzedaży do 150m².

Ad. 1.d)

Zgodnie z §5 pkt 1 lit. b tekstu projektu planu ustalono „zachowanie i ochronę zieleni wysokiej oraz zieleni leśnej.”. Po pierwsze, w powyższym ustaleniu brakuje słowa „nakaz”. Po drugie nie jest zrozumiałe co dokładnie ustala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nakazujące „ochronę” zieleni skoro równocześnie ustalono nakaz „zachowania” tej zieleni. Po trzecie należy zauważyć, że zakresy pojęciowe sformułowań „zieleń leśna” oraz „zieleń wysoka” częściowo pokrywają się.

Ad. 1.e)

W §5 ust. 2 pkt c tekstu projektu planu wprowadzono wąsko zakreślony zakaz lokalizacji: myjni samochodowych, stacji paliw oraz warsztatów i stacji obsługi samochodów powyżej 2 stanowisk, tj. nie wykluczono tego rodzaju inwestycji zawierających do 2 stanowisk.

Na obszarze objętym planem dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca wraz z niewielkim udziałem usług. Podstawowe zasady planowania przestrzennego, a także wypowiedzi judykatury nie pozostawiają wątpliwości, iż tego typu zabudowa, nie powinna być łączona z warsztatami samochodowymi i/lub stacjami obsługi pojazdów:

„Funkcja przypisana warsztatowi samochodowemu nie przystaje do funkcji zabudowy mieszkaniowej i nie daje się z tą funkcją pogodzić.” (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi, z dn. 21 października 2008 r., sygn. akt II SA/Ld 479/08.)

Podobnie także wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku:

„Uciążliwość prowadzonej działalności winna być bowiem oceniana w odniesieniu do charakteru terenu, na którym znajduje się obiekt. Montaż taksometrów i tachografów wiąże się z uciążliwościami wynikającymi z hałasu, spalin, natężenia ruchu kołowego, w tym pojazdów ciężarowych, co negatywnie wpływa na standard życia mieszkańców budynków jednorodzinnych znajdujących się w sąsiedztwie przedmiotowego warsztatu.” (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dn. 24 marca 2005 r., sygn. akt II SA/Gd 1661/01.)

Równocześnie mając na uwadze definicję usług uciążliwych (por. §4 ust. 1 pkt 20 tekstu projektu planu), należy zauważyć, że istnieje wiele rodzajów usług, które nie powodują „przekroczenia standardów i norm środowiskowych”, lecz równocześnie cechują się wysokim stopniem uciążliwości. Treść uwagi zmierza do wykluczenia w §5 pkt 2 lit. c tekstu projektu planu lokalizacji przedsięwzięć, które powszechnie uznawane są za uciążliwe, natomiast

niekoniecznie mieszczą się w definicji „usług uciążliwych” zastosowanej w §4 ust. 1 pkt 20 tekstu projektu planu.

Ad. 1.f) Projekt planu wyznacza przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tymczasem określona w §5 pkt 4 lit. a tekstu projektu planu intensywność zabudowy kondygnacji podziemnych na poziomie 0,5 bardzo znacząco przewyższa potrzeby tego rodzaju zabudowy. W konsekwencji wnioskuje się o obniżenie przedmiotowej intensywności do poziomu 0,2.

Ad. 1.g)

Projekt planu wyznacza przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, które z definicji cechują się niską wysokością. Jako całkowicie sprzeczne z charakterem takiej zabudowy należy określić dopuszczenie w projekcie planu realizacji obiektów budowlanych o wysokości maksymalnej 30m, dlatego wnioskuje się o obniżenie przedmiotowej wysokości do poziomu 10m.

Ad. 1.h)

W pierwszej kolejności należy wskazać, że §7 pkt 5 tekstu projektu planu nie zawiera jakiegokolwiek treści normatywnej - zakazuje stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy. Przedmiotowy zakaz wynika z przepisów odrębnych i nie jest zasadne jego powtarzanie w miejscowym planie. Po drugie wnosi się o ograniczenie wykorzystania źródeł zaopatrzenia w ciepło wyłącznie do źródeł bezemisyjnych lub niskoemisyjnych wraz z dopuszczeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło. Treść uwagi dąży do realnej poprawy jakości powietrza, która nie jest zapewniona w bieżącym brzmieniu projektu planu.

Ad. 1.i)

W zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie występują „mieszkania”, lecz „lokale mieszkalne”.

Ad. 1.j)

Projekt planu nie umożliwia realizacji parkingów o łącznej liczbie miejsc choćby zbliżonej do 500 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów. W konsekwencji wnosi się o usunięcie §13 ust. 3 pkt 2 tekstu projektu planu jako irrelevantnego.

Ad. 1.k)

Nie wymaga uzasadnienia.

Ad. 2.a)

Brak jest uzasadnienia dla wyznaczenia odrębnego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej o symbolu 3MN/U, w świetle faktu, że sąsiaduje on bezpośrednio z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 25MN, dla którego także ustalono jako przeznaczenie podstawowe m.in. zabudowę usługową.

Ad. 2.b)

Zważywszy, że w §5 pkt 2 lit. b tekstu projektu planu wykluczono lokalizację usług uciążliwych, celem zachowania wewnętrznej spójności oraz uniknięcia wątpliwości w zakresie wykładni ustaleń planu, zasadne jest preredagowanie §20 ust. 2 pkt 1 w taki sposób, aby *expressis verbis* wskazywał, że przeznaczenie terenu obejmuje wyłącznie usługi inne niż uciążliwe.

Ad. 2.c)

Ze względu na bardzo duży udział zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej znajdującej się w granicach terenu oznaczonego symbolem 3MN/U oraz w granicach bezpośrednio sąsiadującego terenu oznaczonego symbolem 25MN zasadne jest obniżenie maksymalnej intensywności zabudowy do poziomu 0,4, celem zbliżenia wielkości przedmiotowego wskaźnika do charakteru istniejącej zabudowy.

Ad. 2.d)

Ze względu na bardzo duży udział zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej znajdującej się w granicach terenu oznaczonego symbolem 3MN/U oraz w granicach bezpośrednio sąsiadującego terenu oznaczonego symbolem 25MN zasadne jest podwyższenie wskaźników minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do wielkości wskazanych w treści uwagi.

Ad. 2.e)

W granicach terenu oznaczonego symbolem 3MN/U, jak i w granicach bezpośrednio sąsiadującego terenu oznaczonego symbolem 25MN wyraźnie dominuje zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca. Brak jest uzasadnienia dla dopuszczania zabudowy bliźniaczej.

Ad. 2.f)

W granicach terenu oznaczonego symbolem 3MN/U, jak i w granicach bezpośrednio sąsiadującego terenu oznaczonego symbolem 25MN wyraźnie dominuje zabudowa mieszkaniowa o wysokości przeważnie nie wyższej niż 2 kondygnacje. W konsekwencji zasadne jest ograniczenie w projekcie planu maksymalnej wysokości budynków do wielkości odpowiadającej powyższemu.

Ad. 2.g)

W pierwszej kolejności wskazuje się, że ustalenie §20 ust. 4 tekstu projektu planu dokonujące rozdziału minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej w zależności od rodzaju zabudowy jest niemożliwe do zastosowania w praktyce. W momencie podziału działki ewidencyjnej nie jest możliwe wiążące określenie rodzaju zabudowy (bliźniacza vs. wolnostojąca) jaki zostanie zrealizowany na nowo wydzielonej działce ewidencyjnej.

W drugiej kolejności wskazuje się, że ustalenie projektu planu, które dopuszcza wydzielanie mniejszych działek dla zabudowy bliźniaczej będzie prowadzić do zagęszczenia zabudowy i zmiany charakteru istniejącego osiedla. Zważywszy na w pełni wykształconą strukturę własnościową w graniach terenu 3MN/U minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek nie powinna ułatwiać dalszych, wtórnych, podziałów.

Ad. 2.h)

Tekst projektu planu nie określa maksymalnej powierzchni zabudowy budynków - celem zachowania układu przestrzennego niezbędne jest wprowadzenie takiego ograniczenia, analogicznie do ustaleń dla terenów od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN (por. §17 ust. 3 pkt 4 lit. c tekstu projektu planu).

Ad. 3.a)

Wysokość budynku znajdującego się przy ul. Krakowskiej 8 wynosi ok. 10m, podczas gdy w §21 ust. 3 pkt 2 lit. a tekstu projektu planu ustalono maksymalną wysokość zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 4MW na poziomie 15m. Wnosi się o obniżenie przedmiotowej wysokości do rzeczywistego wymiaru budynku znajdującego się przy ul. Krakowskiej 8, uniemożliwiając tym samym jego ewentualną nadbudowę.

Ad. 4.a)

Zgodnie z legendą rysunku planu tereny od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN są to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W konsekwencji ich przeznaczeniem podstawowym winna być zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Zabudowa usługowa może stanowić co najwyżej przeznaczenie uzupełniające.

Ad. 4.b)

W granicach terenów oznaczonych symbolami od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN wyraźnie dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Brak jest uzasadnienia dla dopuszczania zabudowy bliźniaczej.

Ad. 4.c)

Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Wyraźnie dominuje zabudowa mieszkaniowa

wolnostojąca wraz z ewentualnym (niewielkim) udziałem usług. Założeniem projektu planu winno być więc uzupełnienie istniejącej struktury i wpisanie nowych działań inwestycyjnych w zabudowę o parametrach tożsamyh do już istniejących wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych. W konsekwencji wnioskuje się o obniżenie wskaźnika intensywności zabudowy do poziomu korespondującego z charakterystyką istniejącego zagospodarowania.

Ad. 4.d)

Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Wyraźnie dominuje zabudowa mieszkalna wolnostojąca wraz z ewentualnym (niewielkim) udziałem usług. Założeniem projektu planu winno być więc uzupełnienie istniejącej struktury i wpisanie nowych działań inwestycyjnych w zabudowę o parametrach tożsamyh do już istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w konsekwencji wnioskuje się o podwyższenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do poziomu korespondującego z charakterystyką istniejącego zagospodarowania.

Ad. 4.e)

Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy - występują głównie budynki jedno i dwukondygnacyjne. W konsekwencji wnioskuje się o obniżenie wysokości do poziomów korespondujących z charakterystyką istniejącego zagospodarowania.

Ad. 4.f)

Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy - występują głównie budynki jedno i dwukondygnacyjne. W konsekwencji wnioskuje się o obniżenie wysokości do poziomów korespondujących z charakterystyką istniejącego zagospodarowania.

Ad. 4.g)

Wskazuje się, że §17 ust. 3 pkt 3 lit. b tiret drugie tekstu projektu planu może prowadzić do sytuacji w których przy granicy z działką sąsiednią powstają budynki z dachem jednospadowym o kącie nachylenia aż do 45%. W takiej sytuacji nie ma żadnej gwarancji, że po przeciwnej stronie granicy powstanie jakikolwiek budynek (w tym w szczególności budynek symetryczny), co w konsekwencji będzie sprzeczne z elementarnymi zasadami kompozycji.

Ad. 4.h)

Brak jest uzasadnienia dla wykluczania w przypadku zabudowy frontowej dachów płaskich, tym bardziej, że liczne istniejące budynki zlokalizowane na całym obszarze objętym planem mają właśnie dachy płaskie.

Ad. 4.i)

Tekst projektu planu nie określa maksymalnej powierzchni zabudowy w przypadku budynków innych niż mieszkalne i usługowe (np. budynki gospodarcze) - należy doprecyzować powyższe. Ponadto, zważywszy, że tereny od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zasadne jest ograniczenie powierzchni zabudowy budynków usługowych.

Ad. 4.j)

Tereny od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN zgodnie z legendą rysunku planu stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W konsekwencji zasadne jest ograniczenie lokalizacji usług handlu wyłącznie do bryły budynku mieszkalnego, tym bardziej że analogiczne ustalenia projekt planu zawiera dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (symbol MW) - §21 ust. 3 pkt 3 lit. b.

Ad. 4.k)

W pierwszej kolejności wskazuje się, że ustalenie §17 ust. 4 tekstu projektu planu dokonujące rozdziału minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej w zależności od rodzaju zabudowy jest niemożliwe do zastosowania w praktyce. W momencie podziału działki ewidencyjnej nie jest możliwe wiążące określenie rodzaju zabudowy (bliźniacza vs. wolnostojąca) jaki zostanie zrealizowany na wydzielonej działce ewidencyjnej.

Po drugie tereny oznaczone w projekcie planu symbolami od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Wyraźnie dominuje zabudowa wolnostojąca. W konsekwencji brak jest uzasadnienia dla dopuszczania zabudowy bliźniaczej.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił częściowo uwzględnić uwagę.

Wyjaśnienie:

Część uwagi dotyczącej nienaruszania ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” należy uznać za bezzasadną wyjaśniając jednocześnie, że 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.

W obowiązującym 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 Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. obszar objęty granicą opracowania projektu planu jest usytuowany na terenach oznaczonych symbolem „M3” przeznaczonych w studium pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz na terenach „RW” rekreacyjno – wypoczynkowych i terenach „D” ogrodów działkowych. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu został opracowany zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

Uwaga nie może zostać uwzględniona w zakresie proponowanych zapisów dotyczących zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz realizacji zabudowy wielorodzinnej na całym obszarze objętym planem. Celem sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego jest ochrona osiedla mieszkaniowego Zdrowie z zabudową mieszkaniową jednorodziną przed powstawaniem na jego obszarze nowych budynków o kubaturze budynków wielorodzinnych. Założeniem projektu planu jest uzupełnienie istniejącej struktury przestrzennej i wpisanie nowych działań inwestycyjnych w zabudowę o parametrach istniejących budynków jednorodzinnych. Projekt planu wskazuje tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyłącznie w obrębie nieruchomości, na których w momencie sporządzenia projektu planu znajdowały się już istniejące budynki mieszkalne wielorodzinne.

Uwaga została uwzględniona w zakresie wyznaczenia w projekcie planu, na działkach będących własnością Gminy Miasta Łódź ogólnodostępnych terenów zieleni leśnej 1ZL i 2ZL, rekreacji i wypoczynku 1RW.

Uwaga została uwzględniona w zakresie oczywistej omyłki pisarskiej w § 14 ust. 2 pkt 4 projektu planu poprzez usunięcie dwukrotnie powtórzonych wyrazów.

Uwaga została uwzględniona częściowo w zakresie rezygnacji z przeznaczenia terenów od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN jednocześnie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, usługi lokalne i usługi handlu. Usługi lokalne oraz usługi handlu zostaną umieszczone w przeznaczeniu uzupełniającym dla przeważającej części terenów mieszkaniowych jednorodzinnych. Zmiana nie zostanie wprowadzona jedynie na nieruchomościach, gdzie pozostawienie funkcji usługowej jest uzasadnione położeniem w bezpośrednim sąsiedztwie głównych arterii komunikacyjnych lub istniejącym stanem zagospodarowania.

Ad. 1a) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia do tekstu planu zaproponowanej treści zapisu dot. definicji zabudowy frontowej. Użyta w § 4 ust. 1 pkt 25 projektu planu definicja jednoznacznie wskazuje, które obiekty w zależności od usytuowania oraz funkcji należy traktować jako zabudowę frontową. Ponadto w § 5 pkt 3 lit. d projektu planu określono odległości w których zakazuje się lokalizowania zabudowy innej niż frontowa.

Ad. 1b) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia do tekstu planu zaproponowanej treści zapisu dot. definicji szpaleru drzew. § 7 pkt 2 lit. d projektu planu wprowadza nakaz zachowania istniejących szpalerów drzew w liniach rozgraniczających tereny ulic, z dopuszczeniem uzupełnienia i wymiany drzewostanu w sposób kontynuujący zasady kompozycji oraz zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa. Zapis ten jest wystarczający dla realizacji późniejszych opracowań projektów zagospodarowania terenu czy projektów przebudowy ulicy i nie wymaga doprecyzowania w formie wprowadzania dodatkowych definicji;

Ad. 1c) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia zakazu lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 150 m² i wyższej w ustaleniach dla całego obszaru objętego planem. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”. Obszar opracowania planu 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.) znajduje się w strefie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem „M3”. Dla przedmiotowego obszaru Studium dopuszcza lokalizowanie zabudowy usług handlu o powierzchni sprzedaży poniżej 1000 m². Zgodnie z powyższym ustalenia dla całego obszaru objętego planem, wprowadzają zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej i wyższej niż 1000 m².

Jednocześnie ze względu na charakter obszaru projekt planu dla części terenów wprowadza różnego rodzaju ograniczenia dostosowane do poszczególnych rodzajów przeznaczeń, które uniemożliwiają realizację obiektów handlowych o ww. powierzchni.

W ustaleniach szczegółowych dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych zostały wprowadzone zapisy dotyczące wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy, które znacznie ograniczają powierzchnię zabudowy dla obiektów usługowych. W granicach terenów mieszkaniowych maksymalna powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego na działce budowlanej wynosi 200 m² natomiast usługi, będą mogły stanowić jedynie funkcję uzupełniającą. Powierzchnia zabudowy usługowej będzie wynikała z powierzchni zabudowy funkcji podstawowej, która zgodnie z ustaleniami planu przeważa na danej działce. Oznacza to, że funkcja usługowa będzie stanowiła mniej niż 50% powierzchni zabudowy funkcji podstawowej. Wobec powyższego wprowadzenie dodatkowego zapisu o zakazie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej 150 m² lub wyższej dla całego obszaru opracowania planu stanowiłoby nadmierne ograniczenie.

Ad. 1d) Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zmiany ustaleń § 5 pkt 1 lit. b projektu uchwały, dotyczących „zachowania i ochrony zieleni wysokiej i zieleni leśnej”. Ww. ustalenie tekstu planu jest zapisem, który jest jednocześnie nakazem i nie wymaga w tym przypadku użycia wyrazu „nakaz”. Należy także wyjaśnić, że zieleń leśna jest zielenią występującą na terenach oznaczonych, na mapie zasadniczej symbolem Ls - użytek leśny. Zasięg tych terenów został określony wg użytku gruntowego i w projekcie planu został oznaczony symbolem ZL. Tereny zieleni wysokiej są to tereny zieleni występujące poza użytkami leśnymi i nie zostały wydzielone jako odrębne jednostki planu. Zasady zachowania, ochrony czy użytkowania terenów zieleni leśnej oraz wysokiej określają przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska oraz ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach.

Ad. 1e) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia do tekstu planu zaproponowanej treści zapisu cyt. „*usług dotyczących działalności w zakresie: warsztatów samochodowych, stacji demontażu pojazdów, myjni samochodowych, komisów samochodowych, stacji paliw, handlu hurtowego, punktów skupu złomu, punktów zbierania i/lub przetwarzania odpadów, usług transportowych, obsługi i parkowania pojazdów do prac budowlanych i odśnieżania, usług rzemieślniczych związanych ze stosowaniem technologii opartych na mechanicznej lub termicznej obróbce drewna, kamienia, tworzyw sztucznych lub metalu*”.

Ustalenia projektu planu wprowadzają dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej możliwość lokalizacji usług lokalnych, dla których definicja zamieszczona w § 4 projektu uchwały określa, że mogą to być wyłącznie nieuciążliwe usługi. Jednocześnie ustalenia dla całego obszaru projektu planu wprowadzają zakaz lokalizacji usług uciążliwych oraz usług w zakresie obsługi komunikacji takich jak: stacje paliw, warsztaty samochodowe, i stacje obsługi samochodów powyżej 2 stanowisk, myjnie samochodowe, a także punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu. Ustalenia planu w części dotyczącej ochrony środowiska wprowadzają dodatkowo zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej i dróg oraz zalesień.

Przyjęte ustalenia w projekcie planu są wystarczające, aby ochronić przedmiotowy obszar przed uciążliwą działalnością.

Ad. 1f) Uwaga nie może zostać uwzględniona w zakresie zmiany intensywności zabudowy 0,5 na 0,2 dla kondygnacji podziemnych, ponieważ określony w projekcie planu wskaźnik dotyczy całego obszaru objętego planem. W obszarze opracowania projektu planu oprócz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej występują także tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny mieszkaniowo – usługowe oraz usługowe w tym również usługi sportu i rekreacji oraz rekreacji i wypoczynku. Wymienione rodzaje przeznaczeń generują większe potrzeby parkingowe. Przyjęcie wskaźnika wskazanego w uwadze stanowiłoby w związku z tym, nadmierne ograniczenie.

Ad. 1g) Uwaga nie może zostać uwzględniona w zakresie zmiany wskaźników i parametrów zabudowy ustalonych dla obiektów budowlanych niewskazanych w ustaleniach szczegółowych tekstu planu dotyczących ustalenia maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 10,0 m a nie jak to zostało zapisane w projekcie planu 30,0 m (§ 5 pkt 4b projektu uchwały). Przyjęte ograniczenie wysokości zabudowy na poziomie 30,0 m jest niezbędne w celu umożliwienia lokalizacji masztów sieci telekomunikacyjnej. Zgodnie z art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

Ad. 1h) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia do tekstu planu zaproponowanej treści zapisu dotyczącego cyt. „*nakazu stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła spełniających wymagania standardów jakości powietrza oraz dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło*”. W projekcie planu zastosowano zapis uniemożliwiający stosowanie indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy. W zakresie odnawialnych źródeł energii ustalenia projektu planu nie zakazują ich lokalizacji co oznacza, że zgodnie z art. 15 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w terenach przeznaczonych na cele budowlane istnieje możliwość stosowania zamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania

słonecznego oraz mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2023 r. poz. 1436, 1597, 1681 i 1762).

Ad. 1i) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany treści zapisu dotyczącego §13 ust. 1 pkt 1 lit. a projektu planu poprzez usunięcie słowa „mieszkań” i zastąpienie go zwrotem „lokali mieszkalnych”. Kwestionowany zapis dotyczy ustalenia liczby miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów dla wszystkich mieszkań w nowo projektowanych budynkach mieszkalnych lub mieszkalno - usługowych w granicach opracowania projektu planu. Zgodnie z § 4 pkt 9 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalenia projektu planu powinny zawierać m.in. wskaźniki w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań. Ponadto należy zauważyć, że „mieszkanie” zostało zdefiniowane w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 17 lipca 2015 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 oraz z 2023 r. poz. 2442). Wobec powyższego nie ma uzasadnienia wprowadzenie proponowanej zmiany.

Ad. 1j) Uwaga nie może zostać uwzględniona w zakresie wykreślenia §13 ust. 3 pkt 2 projektu planu. Zapis dotyczy całego obszaru objętego planem, w którym oprócz terenów mieszkaniowych jednorodzinnych występują również m.in. tereny usługowe, w tym usługi sportu i rekreacji oraz rekreacji i wypoczynku. Dla tego rodzaju terenów nie można wykluczyć parkingów dla samochodów osobowych liczących więcej niż 500 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów.

Ad. 2 a-h) Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zmiany przeznaczenia terenu 3MN/U i włączenia go do terenu 25MN. Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. W przypadku terenów wskazanych w uwadze plan określa inne ich przeznaczenie i różne zasady zagospodarowania ze względu na istniejący stan zagospodarowania oraz położenie względem układu drogowego. Teren 3MN/U położony jest bezpośrednio wzdłuż ul. Konstanyńowskiej. Z inwentaryzacji urbanistycznej terenu wynika, że w chwili obecnej przy ul. Konstanyńowskiej zlokalizowane są zarówno budynki o funkcji mieszkaniowej jak i budynki o funkcji usługowej. Biorąc pod uwagę ustalenia Studium oraz natężenie ruchu na ul. Konstanyńowskiej, nie jest uzasadnione wprowadzenie możliwości lokalizacji wyłącznie funkcji mieszkaniowej.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany wskaźników i parametrów zabudowy. Ww. ustalenia zostały poprzedzone analizami terenu oraz zostały przyjęte optymalne parametry dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania zarówno zabudowy mieszkaniowej jak i usługowej.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany maksymalnej powierzchni zabudowy dla „budynków mieszkalnych -250 m², usługowych – 200 m² i pozostałych budynków – 75 m²”. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa jest funkcją równoważną i może stanowić maksymalnie 20% powierzchni zabudowy działki. Zgodnie z ustaleniami planu powierzchnia zabudowy bud. gospodarczych i garaży zawiera się w ww. maksymalnym wskaźniku zabudowy. Przyjęty wskaźnik w połączeniu z pozostałymi ustaleniami projektu planu w sposób właściwy kształtuje zasady sytuowania i realizacji budynków gospodarczych i garaży i nie wymaga uzupełnienia o dodatkowe ograniczenia.

Uwaga nie została uwzględniona również w zakresie wprowadzenia dla terenu 3MN/U dodatkowego zapisu do tekstu planu w zakresie zabudowy usługowej i dodania w ustaleniach szczegółowych dla terenu określenia „usługi nieuciążliwe”.

W rozdziale 2 przepis § 5 pkt 2 lit. b projektu uchwały stanowi ustalenie dla całego obszaru planu i wprowadza zakaz lokalizacji usług uciążliwych. W planie miejscowym zasady zabudowy i zagospodarowania oraz sposoby użytkowania poszczególnych terenów

wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określa się łącznie na podstawie ustaleń dla całego obszaru objętego planem zawartych w rozdziale 2, ustaleń szczegółowych dla terenów zawartych w rozdziale 3 oraz ustaleń obowiązujących zawartych na rysunku planu. Wobec powyższego nie ma uzasadnienia dla wprowadzenia dodatkowego zapisu o zakazie lokalizacji usług uciążliwych w ustaleniach szczegółowych.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wykreślenia sformułowań „lub w zabudowie bliźniaczej” oraz „i dla zabudowy bliźniaczej 700 m²”. W projekcie planu w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji została dopuszczona możliwość lokalizacji budynków wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej. Powyższy zapis oraz zapis dotyczący minimalnej powierzchni działek dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej zostały wprowadzone ze względu na istniejące budynki bliźniacze oraz parametry istniejących działek umożliwiające budowę wyłącznie budynków przylegających do siebie.

Ad. 3) Uwaga nie może zostać uwzględniona w zakresie zmniejszenia wysokości zabudowy dla terenu 4MW do 10,0 m ponieważ wysokość istniejącego budynku wynosi ok. 11,0 m. Jednocześnie ustalenia wysokości zabudowy dla poszczególnych terenów MW zostaną doprecyzowane i dostosowane zgodnie ze stanem istniejącym.

Ad. 4 a-k) Uwaga została uwzględniona częściowo w zakresie rezygnacji z przeznaczenia terenów od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN jednocześnie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, usługi lokalne i usługi handlu. Usługi lokalne oraz usługi handlu zostaną umieszczone w przeznaczeniu uzupełniającym dla przeważającej części terenów mieszkaniowych jednorodzinnych. Zmiana nie zostanie wprowadzona jedynie na nieruchomościach, gdzie pozostawienie funkcji usługowej jest uzasadnione położeniem w bezpośrednim sąsiedztwie głównych arterii komunikacyjnych lub istniejącym stanem zagospodarowania.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wykreślenia sformułowań „lub w zabudowie bliźniaczej” oraz „i dla zabudowy bliźniaczej 500 m²”. W projekcie planu w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji została dopuszczona możliwość lokalizacji budynków wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej. Powyższy zapis oraz zapis dotyczący minimalnej powierzchni działek dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej zostały wprowadzone ze względu na istniejące budynki bliźniacze oraz parametry istniejących działek umożliwiające budowę wyłącznie budynków przylegających do siebie.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany wskaźników i parametrów zabudowy. Ww. ustalenia zostały poprzedzone analizami terenu oraz zostały przyjęte optymalne parametry dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania zarówno zabudowy mieszkaniowej jak i usługowej.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wykreślenia dopuszczenia dla budynków gospodarczych i garaży dachów jednospadowych o kącie nachylenia do 45° zlokalizowanych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną. Ze względu na istniejący stan zagospodarowania oraz powierzchnię i kształt istniejących działek budowlanych w projekcie planu została dopuszczona lokalizacja ww. budynków przy granicy z działką sąsiednią. Wobec powyższego został wprowadzony powyższy zapis.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wykreślenia §17 ust. 3 tiret trzecie projektu planu, ponieważ zapis został źle zinterpretowany i nie ma na celu wykluczenia w przypadku realizacji zabudowy frontowej dachów płaskich. Stanowi o tym, że dla zabudowy frontowej dachy inne niż płaskie muszą być kształtowane w formie dachów kalenicowych. W związku z tym, że dachy płaskie nie są wykluczone uwagę uznaje się za bezzasadną.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany maksymalnej powierzchni zabudowy dla „budynków mieszkalnych -250 m², usługowych – 150 m², pozostałych budynków – 75 m², oraz w zakresie „dopuszczenia lokalizacji usług handlu o łącznej maksymalnej powierzchni użytkowej 100 m² wyłącznie w bryle budynku mieszkalnego”.

- g) Przeredagować §5 pkt 4 lit. b tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
„b) dla obiektów budowlanych niewskazanych w ustaleniach szczegółowych tekstu planu, określa się maksymalną wysokość zabudowy - 10,0 m,”
- h) Przeredagować §7 pkt 5 tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
„5) w zakresie ochrony powietrza:
- a) nakaz stosowania bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła spełniających wymagania standardów jakości powietrza
- b) dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło.”
- i) Przeredagować §13 ust. 1 pkt 1 lit. a tekstu projektu planu poprzez usunięcie słowa „mieszkań” i zastąpienie go zwrotem „lokali mieszkalnych”;
- j) Wykreślić §13 ust. 3 pkt 2 tekstu projektu planu;
- k) Usunąć dwukrotnie powtórzony zwrot „gazociąg średniego” w §14 ust. 2 pkt 4 tekstu projektu planu;
2. Dla terenu oznaczonego symbolem 3MN/U:
- a) Usunąć teren 3MN/U z tekstu i rysunku projektu planu, włączając całą jego powierzchnię do terenu 25MN;
- b) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a) przeredagować §20 ust. 2 pkt 1 lit. b tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
„b) zabudowa usługowa (usługi nieuciążliwe)”;
- c) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a) przeredagować §20 ust. 3 pkt 1 lit. b tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
„b) intensywność zabudowy minimum 0,05, maksimum 0,40”;
- d) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a), przeredagować §20 ust. 3 pkt 1 lit. c tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
„c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
- dla działek o powierzchni do 1000 m² - minimum 45%,
 - dla działek o powierzchni powyżej 1000 m² do 2000 m² - minimum 50%,
 - dla działek o powierzchni powyżej 2000 m² do 3000 m² - minimum 55%,
 - dla działek o powierzchni powyżej 3000 m² - minimum 65%”;
- e) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a) w §20 ust. 3 pkt 3 lit. a tekstu projektu planu wykreślić słowa „lub w zabudowie bliźniaczej”;
- f) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a), przeredagować §20 ust. 3 pkt 2 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
- a) wysokość zabudowy:
- dla budynków mieszkalnych i usługowych - maksimum 8,0m,
 - dla budynków gospodarczych i garaży - maksimum 6,0m,”;
- g) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a), wykreślić w §20 ust. 4 tekstu projektu planu słowa „i dla zabudowy bliźniaczej 700m²”;
- h) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a), dodać §20 ust. 5 tekstu projektu planu o treści:
„c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej:
- budynków mieszkalnych - 200m²,
 - budynków usługowych - 200m²,
 - pozostałych budynków -50m²”;
3. Dla terenu oznaczonego symbolem 4MW:
- a) Dostosować parametry zabudowy dla terenu 4MW do rzeczywistych parametrów budynku istniejącego przy ul. Krakowskiej 8, w tym w szczególności obniżyć maksymalną wysokość z 15m do 10m;
4. Dla terenów oznaczonych symbolami 24MN i 25MN:
- a) Przeredagować §17 ust. 2 tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: *zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca)*,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) *usługi lokalne,*
 - b) *nieuciążliwe usługi handlu,*
 - c) *infrastruktura techniczna,*
 - d) *drogi wewnętrzne*”;
- b) W §17 ust. 3 pkt 1 tekstu projektu planu wykreślić słowa „*lub w zabudowie bliźniaczej*”;
- c) Przeredagować §17 ust. 3 pkt 2 lit. b tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
„*b) intensywność zabudowy minimum 0,05, maksimum 0,35*”;
- d) Przeredagować §17 ust. 3 pkt 2 lit. c tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
„*c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:*
– *dla działek o powierzchni do 1000 m² - minimum 55%,*
– *dla działek o powierzchni powyżej 1000 m² do 2000 m² - minimum 60%,*
– *dla działek o powierzchni powyżej 2000 m² do 3000 m² - minimum 65%,*
– *dla działek o powierzchni powyżej 3000 m² - minimum 70%;*”;
- e) Przeredagować §17 ust. 3 pkt 3 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
 - a) *wysokość zabudowy:*
– *budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach płaskich - maksimum 8,0 m,*
– *budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 15° do 35° - maksimum 8,5 m,*
– *budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 35° do 45° - maksimum 9,0 m,*
– *budynków gospodarczych i garaży - maksimum 4,0 m,*”
 - b) W §17 ust. 3 pkt 3 lit. b tiret drugie tekstu projektu planu wykreślić słowa „*z dopuszczeniem jednospadowych o kącie nachylenia do 45° dla budynków zlokalizowanych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną*”;
 - c) Wykreślić §17 ust. 3 pkt 3 lit. b tiret trzecie tekstu projektu planu;
 - d) Przeredagować §17 ust. 3 pkt 4 lit. c tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
„*c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej:*
– *budynków mieszkalnych - 250m²,*
– *budynków usługowych - 150m²,*
– *pozostałych budynków - 50m²;*”;
 - e) Dodać §17 ust. 3 pkt 4 lit. d tekstu projektu planu o treści:
d) dopuszczenie lokalizacji usług handlu o łącznej maksymalnej powierzchni użytkowej 100m² wyłącznie w bryle budynku mieszkalnego”;
 - f) W §17 ust. 4 tekstu projektu planu wykreślić słowa „*i dla zabudowy bliźniaczej 500m²*”.

Uzasadnienie

Wstęp

Ograniczony charakter przestrzeni wymaga władczej reglamentacji w celu optymalnego jej wykorzystania, zgodnego z wymogami zasady zrównoważonego rozwoju. Jednakże samodzielność planistyczna gminy nie może być utożsamiana z autonomią, doznaje bowiem wielu ograniczeń. Władztwo planistyczne gminy stanowi uprawnienie organu do legalnej ingerencji w sferę wykonywania prawa własności, nie stanowi jednak władztwa absolutnego i nieograniczonego, gdyż gmina, wykonując je, ma obowiązek działać w granicach prawa, kierować się interesem publicznym, wyważać interesy publiczne z interesami prywatnymi, uwzględniać aspekt racjonalnego działania i proporcjonalności ingerencji w sferę wykonywania prawa własności. Przedstawiony projekt planu powyższych warunków nie spełnia.

Teren objęty projektem planu, w tym w szczególności tereny: 24MN, 25MN, 4MW i 3MN/U znajdujące się w kwartałach ograniczonych ulicami:

- Krakowska, Krańcowa, Minerska, Wilsona,
- Konstantynowska, Krakowska, Krańcowa, Wilsona

są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Załącznik nr 1 przedstawia istniejące zagospodarowanie, obrysem koloru żółtego oznaczono ww. dwa kwartały łącznie. Wyraźnie dominuje tu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca wraz z ewentualnym (niewielkim) udziałem usług. Założeniem projektu planu winno być więc uzupełnienie istniejącej struktury i wpisanie nowych działań inwestycyjnych w zabudowę o parametrach tożsamyh z już istniejącymi wolnostojącymi budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi. Załącznik nr 2 przedstawia wyrzys z projektu planu, obrysem koloru żółtego ponownie oznaczono ww. dwa kwartały łącznie - w ich skład wchodzą tereny oznaczone symbolami 24MN, 25MN, 4MW i 3MN/U.

Ad. 1.a)

Definicja „zabudowy frontowej” zastosowana w §4 ust. 1 pkt 25 tekstu projektu planu

„zabudowa lokalizowana na działce budowlanej od strony przestrzeni publicznej, która nie obejmuje obiektów pomocniczych, gospodarczych i technicznych”

jest dalece nieprecyzyjna, ponieważ nie określa maksymalnej odległości budynku od przestrzeni publicznej. Zgodnie z powyższą definicją każdy budynek (niebędący obiektem pomocniczym, gospodarczym lub technicznym) stanowi zabudowę frontową, ponieważ każdy budynek (w mniejszej lub większej odległości) znajduje się „od strony przestrzeni publicznej”. W konsekwencji konieczne jest doprecyzowanie ww. definicji.

Ad. 1.b)

W §7 pkt 2 tekstu projektu planu posłużono się nieostrym pojęciem „zasady kompozycji”, podczas gdy prawidłowe zdefiniowanie „szpaleru drzew” umożliwi osiągnięcie znacznie większej precyzji ustaleń projektu planu.

Ad. 1.c)

Obszar objęty projektem planu jest już w bardzo znacznym stopniu zainwestowany w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Dopuszczanie usług handlu o powierzchni sprzedaży do 1000m² jest całkowicie sprzeczne z ww. układem przestrzennym i skalą zabudowy, dlatego wnosi się o ograniczenie powierzchni sprzedaży do 100m².

Ad. 1.d)

Zgodnie z §5 pkt 1 lit. b tekstu projektu planu ustalono „zachowanie i ochronę zieleni wysokiej oraz zieleni leśnej.”. Po pierwsze, w powyższym ustaleniu brakuje słowa „nakaz”. Po drugie nie jest zrozumiałe co dokładnie ustala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nakazujące „ochronę” zieleni skoro równocześnie ustalono nakaz „zachowania” tej zieleni. Po trzecie należy zauważyć, że zakresy pojęciowe sformułowań „zielen leśna” oraz „zielen wysoka” częściowo pokrywają się.

Ad. 1.e)

W §5 ust. 2 pkt c tekstu projektu planu wprowadzono wąsko zakreślony zakaz lokalizacji: myjni samochodowych, stacji paliw oraz warsztatów i stacji obsługi samochodów powyżej 2 stanowisk, tj. nie wykluczono tego rodzaju inwestycji zawierających do 2 stanowisk.

Na obszarze objętym planem dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca wraz z niewielkim udziałem usług. Podstawowe zasady planowania przestrzennego, a także wypowiedzi judykatury nie pozostawiają wątpliwości, iż tego typu zabudowa, nie powinna być łączona z warsztatami samochodowymi i/lub stacjami obsługi pojazdów:

„Funkcja przypisana warsztatowi samochodowemu nie przystaje do funkcji zabudowy mieszkaniowej i nie daje się z tą funkcją pogodzić.” (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi, z dn. 21 października 2008 r., sygn. akt II SA/Ld 479/08.)

Podobnie także wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku:

„Uciążliwość prowadzonej działalności winna być bowiem oceniana w odniesieniu do charakteru terenu, na którym znajduje się obiekt. Montaż taksometrów i tachografów wiąże się z uciążliwościami wynikającymi z hałasu, spalin, natężenia ruchu kołowego, w tym pojazdów ciężarowych, co negatywnie wpływa na standard życia mieszkańców budynków jednorodzinnych znajdujących się w sąsiedztwie przedmiotowego warsztatu.” (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dn. 24 marca 2005 r., sygn. akt II SA/Gd 1661/01.)

Równocześnie mając na uwadze definicję usług uciążliwych (por. §4 ust. 1 pkt 20 tekstu projektu planu), należy zauważyć, że istnieje wiele rodzajów usług, które nie powodują „przekroczenia standardów i norm środowiskowych”, lecz równocześnie cechują się wysokim stopniem uciążliwości. Treść uwagi zmierza do wykluczenia w §5 pkt 2 lit. c tekstu projektu planu lokalizacji przedsięwzięć, które powszechnie uznawane są za uciążliwe, natomiast niekoniecznie mieszczą się w definicji „usług uciążliwych” zastosowanej w §4 ust. 1 pkt 20 tekstu projektu planu.

Ad. 1.f)

Projekt planu wyznacza przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tymczasem określona w §5 pkt 4 lit. a tekstu projektu planu intensywność zabudowy kondygnacji podziemnych na poziomie 0,5 bardzo znacząco przewyższa potrzeby tego rodzaju zabudowy. W konsekwencji wnioskuje się o obniżenie przedmiotowej intensywności do poziomu 0,2.

Ad. 1.g)

Projekt planu wyznacza przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, które z definicji cechują się niską wysokością. Jako całkowicie sprzeczne z charakterem takiej zabudowy należy określić dopuszczenie w projekcie planu realizacji obiektów budowlanych o wysokości maksymalnej 30m, dlatego wnioskuje się o obniżenie przedmiotowej wysokości do poziomu 10m.

Ad. 1.h)

W pierwszej kolejności należy wskazać, że §7 pkt 5 tekstu projektu planu nie zawiera jakiegokolwiek treści normatywnej - zakazuje stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy. Przedmiotowy zakaz wynika z przepisów odrębnych i nie jest zasadne jego powtarzanie w miejscowym planie. Po drugie wnosi się o ograniczenie wykorzystania źródeł zaopatrzenia w ciepło wyłącznie do źródeł bezemisyjnych lub niskoemisyjnych wraz z dopuszczeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło. Treść uwagi dąży do realnej poprawy jakości powietrza, która nie jest zapewniona w bieżącym brzmieniu projektu planu.

Ad. 1.i)

W zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie występują „mieszkania”, lecz „lokale mieszkalne”.

Ad. 1.j)

Projekt planu nie umożliwia realizacji parkingów o łącznej liczbie miejsc choćby zbliżonej do 500 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów. W konsekwencji wnosi się o usunięcie §13 ust. 3 pkt 2 tekstu projektu planu jako irrelevantnego.

Ad. 1.k)

Nie wymaga uzasadnienia.

Ad. 2.a)

Brak jest uzasadnienia dla wyznaczenia odrębnego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej o symbolu 3MN/U, w świetle faktu, że sąsiaduje on bezpośrednio z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 25MN, dla którego także ustalono jako przeznaczenie podstawowe m.in. zabudowę usługową.

Ad. 2.a)

Zważywszy, że w §5 pkt 2 lit. b tekstu projektu planu wykluczono lokalizację usług uciążliwych, celem zachowania wewnętrznej spójności oraz uniknięcia wątpliwości w zakresie wykładni ustaleń planu, zasadne jest preredagowanie §20 ust. 2 pkt 1 w taki sposób, aby *expressis verbis* wskazywał, że przeznaczenie terenu obejmuje wyłącznie usługi inne niż uciążliwe.

Ad. 2.c)

Ze względu na bardzo duży udział zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej znajdującej się w granicach terenu oznaczonego symbolem 3MN/U oraz w granicach bezpośrednio sąsiadującego terenu oznaczonego symbolem 25MN zasadne jest obniżenie maksymalnej intensywności zabudowy do poziomu 0,4, celem zbliżenia wielkości przedmiotowego wskaźnika do charakteru istniejącej zabudowy.

Ad. 2.d)

Ze względu na bardzo duży udział zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej znajdującej się w granicach terenu oznaczonego symbolem 3MN/U oraz w granicach bezpośrednio sąsiadującego terenu oznaczonego symbolem 25MN zasadne jest podwyższenie wskaźników minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do wielkości wskazanych w treści uwagi.

Ad. 2.e)

W granicach terenu oznaczonego symbolem 3MN/U, jak i w granicach bezpośrednio sąsiadującego terenu oznaczonego symbolem 25MN wyraźnie dominuje zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca. Brak jest uzasadnienia dla dopuszczania zabudowy bliźniaczej.

Ad. 2.f)

W granicach terenu oznaczonego symbolem 3MN/U, jak i w granicach bezpośrednio sąsiadującego terenu oznaczonego symbolem 25MN wyraźnie dominuje zabudowa mieszkaniowa o wysokości przeważnie nie wyższej niż 2 kondygnacje. W konsekwencji zasadne jest ograniczenie w projekcie planu maksymalnej wysokości budynków do wielkości odpowiadającej powyższemu.

Ad. 2.g)

W pierwszej kolejności wskazuje się, że ustalenie §20 ust. 4 tekstu projektu planu dokonujące rozdziału minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej w zależności od rodzaju zabudowy jest niemożliwe do zastosowania w praktyce. W momencie podziału działki ewidencyjnej nie jest możliwe wiążące określenie rodzaju zabudowy (bliźniacza vs. wolnostojąca) jaki zostanie zrealizowany na nowo wydzielonej działce ewidencyjnej.

W drugiej kolejności wskazuje się, że ustalenie projektu planu, które dopuszcza wydzielanie mniejszych działek dla zabudowy bliźniaczej będzie prowadzić do zagęszczenia zabudowy i zmiany charakteru istniejącego osiedla. Zważywszy na w pełni wykształconą strukturę własnościową w graniach terenu 3MN/U minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek nie powinna ułatwiać dalszych, wtórnych, podziałów.

Ad. 2.h)

Tekst projektu planu nie określa maksymalnej powierzchni zabudowy budynków - celem zachowania układu przestrzennego niezbędne jest wprowadzenie takiego ograniczenia, analogicznie do ustaleń dla terenów 24MN i 25MN (por. §17 ust. 3 pkt 4 lit. c tekstu projektu planu).

Ad. 3.a)

Wysokość budynku znajdującego się przy ul. Krakowskiej 8 wynosi ok. 10m, podczas gdy w §21 ust. 3 pkt 2 lit. a tekstu projektu planu ustalono maksymalną wysokość zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 4MW na poziomie 15m. Wnosi się o obniżenie przedmiotowej

wysokości do rzeczywistego wymiaru budynku znajdującego się przy ul. Krakowskiej 8, uniemożliwiając tym samym jego ewentualną nadbudowę.

Ad. 4.a)

Zgodnie z legendą rysunku planu tereny 24MN i 25MN są to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W konsekwencji ich przeznaczeniem podstawowym winna być zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Zabudowa usługowa może stanowić co najwyżej przeznaczenie uzupełniające.

Ad. 4.b)

W granicach terenów oznaczonych symbolami 24MN i 25MN wyraźnie dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Brak jest uzasadnienia dla dopuszczania zabudowy bliźniaczej.

Ad. 4.c)

Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami 24MN i 25MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Wyraźnie dominuje zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca wraz z ewentualnym (niewielkim) udziałem usług. Założeniem projektu planu winno być więc uzupełnienie istniejącej struktury i wpisanie nowych działań inwestycyjnych w zabudowę o parametrach tożsamyh do już istniejących wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych. W konsekwencji wnioskuje się o obniżenie wskaźnika intensywności zabudowy do poziomu korespondującego z charakterystyką istniejącego zagospodarowania.

Ad. 4.d)

Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami 24MN i 25MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Wyraźnie dominuje zabudowa mieszkalna wolnostojąca wraz z ewentualnym (niewielkim) udziałem usług. Założeniem projektu planu winno być więc uzupełnienie istniejącej struktury i wpisanie nowych działań inwestycyjnych w zabudowę o parametrach tożsamyh do już istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w konsekwencji wnioskuje się o podwyższenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do poziomu korespondującego z charakterystyką istniejącego zagospodarowania.

Ad. 4.e)

Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami 24MN i 25MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy - występują głównie budynki jedno i dwukondygnacyjne. W konsekwencji wnioskuje się o obniżenie wysokości do poziomów korespondujących z charakterystyką istniejącego zagospodarowania.

Ad. 4.f)

Wskazuje się, że §17 ust. 3 pkt 3 lit. b tiret drugie tekstu projektu planu może prowadzić do sytuacji w których przy granicy z działką sąsiednią powstają budynki z dachem jednospadowym o kącie nachylenia aż do 45%. W takiej sytuacji nie ma żadnej gwarancji, że po przeciwnej stronie granicy powstanie jakikolwiek budynek (w tym w szczególności budynek symetryczny), co w konsekwencji będzie sprzeczne z elementarnymi zasadami kompozycji.

Ad. 4.g)

Brak jest uzasadnienia dla wykluczania w przypadku zabudowy frontowej dachów płaskich, tym bardziej, że liczne istniejące budynki zlokalizowane wzdłuż ul. Wilsona i ul. Minerskiej jak również na całym obszarze objętym planem mają właśnie dachy płaskie.

Ad. 4.h)

Tekst projektu planu nie określa maksymalnej powierzchni zabudowy w przypadku budynków innych niż mieszkalne i usługowe (np. budynki gospodarcze) - należy doprecyzować powyższe. Ponadto, zważywszy, że tereny od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN stanowią tereny

zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zasadne jest ograniczenie powierzchni zabudowy budynków usługowych.

Ad. 4.i)

Tereny 24MN, 25MN zgodnie z legendą rysunku planu stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W konsekwencji zasadne jest ograniczenie lokalizacji usług handlu wyłącznie do bryły budynku mieszkalnego, tym bardziej że analogiczne ustalenia projekt planu zawiera dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (symbol MW) - §21 ust. 3 pkt 3 lit. b.

Ad. 4.j)

W pierwszej kolejności wskazuje się, że ustalenie §17 ust. 4 tekstu projektu planu dokonujące rozdziału minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej w zależności od rodzaju zabudowy jest niemożliwe do zastosowania w praktyce. W momencie podziału działki ewidencyjnej nie jest możliwe wiążące określenie rodzaju zabudowy (bliźniacza vs. wolnostojąca) jaki zostanie zrealizowany na wydzielonej działce ewidencyjnej.

Po drugie tereny oznaczone w projekcie planu symbolami od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Wyraźnie dominuje zabudowa wolnostojąca. W konsekwencji brak jest uzasadnienia dla dopuszczania zabudowy bliźniaczej.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił częściowo uwzględnić uwagę.

Wyjaśnienie:

Uwaga została uwzględniona częściowo w zakresie rezygnacji z przeznaczenia terenów 24MN i 25MN jednocześnie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, usługi lokalne i usługi handlu. Usługi lokalne oraz usługi handlu zostaną umieszczone w przeznaczeniu uzupełniającym dla przeważającej części terenów mieszkaniowych jednorodzinnych. Zmiana nie zostanie wprowadzona jedynie na nieruchomościach gdzie pozostawienie funkcji usługowej jest uzasadnione położeniem w bezpośrednim sąsiedztwie głównych arterii komunikacyjnych lub istniejącym stanem zagospodarowania.

Uwaga została uwzględniona w zakresie oczywistej omyłki pisarskiej w § 14 ust. 2 pkt 4 projektu planu poprzez usunięcie dwukrotnie powtórzonych wyrazów.

Uwagi nie uwzględniono w nw. zagadnieniach:

Ad. 1a) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia do tekstu planu zaproponowanej treści zapisu dot. definicji zabudowy frontowej.

Użyta w § 4 ust. 1 pkt 25 projektu planu definicja jednoznacznie wskazuje, które obiekty w zależności od usytuowania oraz funkcji należy traktować jako zabudowę frontową. Ponadto w § 5 pkt 3 lit. d projektu planu określono odległości w których zakazuje się lokalizowania zabudowy innej niż frontowa;

Ad. 1b) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia do tekstu planu zaproponowanej treści zapisu dot. definicji szpaleru drzew.

§ 7 pkt 2 lit. d projektu planu wprowadza nakaz zachowania istniejących szpalerów drzew w liniach rozgraniczających tereny ulic, z dopuszczeniem uzupełnienia i wymiany drzewostanu w sposób kontynuujący zasady kompozycji oraz zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa. Zapis ten jest wystarczający dla realizacji późniejszych opracowań projektów zagospodarowania terenu czy projektów przebudowy ulicy i nie wymaga doprecyzowania w formie wprowadzania dodatkowych definicji;

Ad. 1c) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia zakazu lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 100 m² i wyższej w ustaleniach dla całego obszaru objętego planem. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy*

sporządzaniu planów miejscowych”. Obszar opracowania planu 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.) znajduje się w strefie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem „M3”. Dla przedmiotowego obszaru Studium dopuszcza lokalizowanie zabudowy usług handlu o powierzchni sprzedaży poniżej 1000 m². Zgodnie z powyższym ustalenia dla całego obszaru objętego planem, wprowadzają zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej i wyższej niż 1000 m².

Jednocześnie ze względu na charakter obszaru projekt planu dla części terenów wprowadza różnego rodzaju ograniczenia dostosowane do poszczególnych rodzajów przeznaczeń, które uniemożliwiają realizację obiektów handlowych o ww. powierzchni.

W ustaleniach szczegółowych dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych zostały wprowadzone zapisy dotyczące wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy, które znacznie ograniczają powierzchnię zabudowy dla obiektów usługowych. W granicach terenów mieszkaniowych maksymalna powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego na działce budowlanej wynosi 200 m² natomiast usługi, będą mogły stanowić jedynie funkcję uzupełniającą. Powierzchnia zabudowy usługowej będzie wynikała z powierzchni zabudowy funkcji podstawowej, która zgodnie z ustaleniami planu przeważa na danej działce. Oznacza to, że funkcja usługowa będzie stanowiła mniej niż 50% powierzchni zabudowy funkcji podstawowej.

Wobec powyższego wprowadzenie dodatkowego zapisu o zakazie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej 100 m² lub wyższej dla całego obszaru opracowania planu stanowiłoby nadmierne ograniczenie.

Ad. 1d) Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zmiany ustaleń § 5 pkt 1 lit. b projektu uchwały, dotyczących „zachowania i ochrony zieleni wysokiej i zieleni leśnej”.

Ww. ustalenie tekstu planu jest zapisem, który jest jednocześnie nakazem i nie wymaga w tym przypadku użycia wyrazu „nakaz”. Należy także wyjaśnić, że zieleń leśna jest zielenią występującą na terenach oznaczonych, na mapie zasadniczej symbolem Ls - użytek leśny. Zasięg tych terenów został określony wg użytku gruntowego i w projekcie planu został oznaczony symbolem ZL. Tereny zieleni wysokiej są to tereny zieleni występujące poza użytkami leśnymi i nie zostały wydzielone jako odrębne jednostki planu. Zasady zachowania, ochrony czy użytkowania terenów zieleni leśnej oraz wysokiej określają przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska oraz ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach.

Ad. 1e) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia do tekstu planu zaproponowanej treści zapisu cyt. „*usług dotyczących działalności w zakresie: warsztatów samochodowych, stacji demontażu pojazdów, myjni samochodowych, komisów samochodowych, stacji paliw, handlu hurtowego, punktów skupu złomu, punktów zbierania i/lub przetwarzania odpadów, usług transportowych, obsługi i parkowania pojazdów do prac budowlanych i odśnieżania, usług rzemieślniczych związanych ze stosowaniem technologii opartych na mechanicznej lub termicznej obróbce drewna, kamienia, tworzyw sztucznych lub metalu*”.

Ustalenia projektu planu wprowadzają dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej możliwość lokalizacji usług lokalnych, dla których definicja zamieszczona w § 4 projektu uchwały określa, że mogą to być wyłącznie nieuciążliwe usługi. Jednocześnie ustalenia dla całego obszaru projektu planu wprowadzają zakaz lokalizacji usług uciążliwych oraz usług w zakresie obsługi komunikacji takich jak: stacje paliw, warsztaty samochodowe, i stacje obsługi samochodów powyżej 2 stanowisk, myjnie samochodowe, a także punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu. Ustalenia planu w części dotyczącej ochrony środowiska wprowadzają dodatkowo zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco

oddziaływać na środowisko z wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej i dróg oraz zalesień.

Przyjęte ustalenia w projekcie planu są wystarczające, aby ochronić przedmiotowy obszar przed uciążliwą działalnością.

Ad. 1f) Uwaga nie może zostać uwzględniona w zakresie zmiany intensywności zabudowy 0,5 na 0,2 dla kondygnacji podziemnych, ponieważ określony w projekcie planu wskaźnik dotyczy całego obszaru objętego planem.

W obszarze opracowania projektu planu oprócz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej występują także tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny mieszkaniowo – usługowe oraz usługowe w tym również usługi sportu i rekreacji oraz rekreacji i wypoczynku. Wymienione rodzaje przeznaczeń generują większe potrzeby parkingowe. Przyjęcie wskaźnika wskazanego w uwadze stanowiłoby w związku z tym, nadmierne ograniczenie.

Ad. 1g) Uwaga nie może zostać uwzględniona w zakresie zmiany wskaźników i parametrów zabudowy ustalonych dla obiektów budowlanych niewskazanych w ustaleniach szczegółowych tekstu planu dotyczących ustalenia maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 10,0 m a nie jak to zostało zapisane w projekcie planu 30,0 m (§ 5 pkt 4b projektu uchwały). Przyjęte ograniczenie wysokości zabudowy na poziomie 30,0 m jest niezbędne w celu umożliwienia lokalizacji masztów sieci telekomunikacyjnej. Zgodnie z art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

Ad. 1h) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia do tekstu planu zaproponowanej treści zapisu dotyczącego cyt. *„nakazu stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła spełniających wymagania standardów jakości powietrza oraz dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło”*.

W projekcie planu zastosowano zapis uniemożliwiający stosowanie indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy. W zakresie odnawialnych źródeł energii ustalenia projektu planu nie zakazują ich lokalizacji co oznacza, że zgodnie z art. 15 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w terenach przeznaczonych na cele budowlane istnieje możliwość stosowania zamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

Ad. 1i) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany treści zapisu dotyczącego §13 ust. 1 pkt 1 lit. a tekstu projektu planu poprzez usunięcie słowa „mieszkań” i zastąpienie go zwrotem „lokali mieszkalnych”.

Kwestionowany zapis dotyczy ustalenia liczby miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów dla wszystkich mieszkań w nowo projektowanych budynkach mieszkalnych lub mieszkalno - usługowych w granicach opracowania projektu planu. Zgodnie z § 4 pkt 9 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalenia projektu planu powinny zawierać m.in. wskaźniki w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań. Ponadto należy zauważyć, że „mieszkanie” zostało zdefiniowane w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 17 lipca 2015 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Wobec powyższego nie ma uzasadnienia wprowadzenie proponowanej zmiany.

Ad. 1j) Uwaga nie może zostać uwzględniona w zakresie wykreślenia §13 ust. 3 pkt 2 projektu planu.

Zapis dotyczy całego obszaru objętego planem, w którym oprócz terenów mieszkaniowych jednorodzinnych występują również m.in. tereny usługowe, w tym usługi sportu i rekreacji oraz rekreacji i wypoczynku. Dla tego rodzaju terenów nie można wykluczyć parkingów dla samochodów osobowych liczących więcej niż 500 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów Ad. 2 a-h) Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zmiany przeznaczenia terenu 3MN/U i włączenia go do terenu 25MN.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. W przypadku terenów wskazanych w uwadze plan określa inne ich przeznaczenie i różne zasady zagospodarowania ze względu na istniejący stan zagospodarowania oraz położenie względem układu drogowego.

Teren 3MN/U położony jest bezpośrednio wzdłuż ul. Konstytucyjnej. Z inwentaryzacji urbanistycznej terenu wynika, że w chwili obecnej przy ul. Konstytucyjnej zlokalizowane są zarówno budynki o funkcji mieszkaniowej jak i budynki o funkcji usługowej. Biorąc pod uwagę ustalenia Studium oraz natężenie ruchu na ul. Konstytucyjnej, nie jest uzasadnione wprowadzenie możliwości lokalizacji wyłącznie funkcji mieszkaniowej.

Uwaga nie została uwzględniona również w zakresie wprowadzenia dla terenu 3MN/U dodatkowego zapisu do tekstu planu w zakresie zabudowy usługowej i dodania w ustaleniach szczegółowych dla terenu określenia „usługi nieuciążliwe”.

W rozdziale 2 przepis § 5 pkt 2 lit. b projektu uchwały stanowi ustalenie dla całego obszaru planu i wprowadza zakaz lokalizacji usług uciążliwych. W planie miejscowym zasady zabudowy i zagospodarowania oraz sposoby użytkowania poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określa się łącznie na podstawie ustaleń dla całego obszaru objętego planem zawartych w rozdziale 2, ustaleń szczegółowych dla terenów zawartych w rozdziale 3 oraz ustaleń obowiązujących zawartych na rysunku planu. Wobec powyższego nie ma uzasadnienia dla wprowadzenia dodatkowego zapisu o zakazie lokalizacji usług uciążliwych w ustaleniach szczegółowych.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany wskaźników i parametrów zabudowy. Ww. ustalenia zostały poprzedzone analizami terenu oraz zostały przyjęte optymalne parametry dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania zarówno zabudowy mieszkaniowej jak i usługowej.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wykreślenia sformułowań „lub w zabudowie bliźniaczej” oraz „i dla zabudowy bliźniaczej 700 m²”. W projekcie planu w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji została dopuszczona możliwość lokalizacji budynków wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej. Powyższy zapis oraz zapis dotyczący minimalnej powierzchni działek dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej zostały wprowadzone ze względu na istniejące budynki bliźniacze oraz parametry istniejących działek umożliwiające budowę wyłącznie budynków przylegających do siebie.

Ad. 3) Uwaga nie może zostać uwzględniona w zakresie zmniejszenia wysokości zabudowy dla terenu 4MW do 10,0 m ponieważ wysokość istniejącego budynku wynosi ok. 11,0 m. Jednocześnie ustalenia wysokości zabudowy dla poszczególnych terenów MW zostaną doprecyzowane i dostosowane zgodnie ze stanem istniejącym.

Ad. 4 a-j) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wykreślenia sformułowań „lub w zabudowie bliźniaczej” oraz „i dla zabudowy bliźniaczej 500 m²”. W projekcie planu w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji została dopuszczona możliwość lokalizacji budynków wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej. Powyższy zapis oraz zapis dotyczący minimalnej powierzchni działek dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej zostały wprowadzone ze względu na istniejące budynki bliźniacze

oraz parametry istniejących działek umożliwiające budowę wyłącznie budynków przylegających do siebie.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany wskaźników i parametrów zabudowy. Ww. ustalenia zostały poprzedzone analizami terenu oraz zostały przyjęte optymalne parametry dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania zarówno zabudowy mieszkaniowej jak i usługowej.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wykreślenia dopuszczenia dla budynków gospodarczych i garaży dachów jednospadowych o kącie nachylenia do 45° zlokalizowanych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną. Ze względu na istniejący stan zagospodarowania oraz powierzchnię i kształt istniejących działek budowlanych w projekcie planu została dopuszczona lokalizacja ww. budynków przy granicy z działką sąsiednią. Wobec powyższego został wprowadzony powyższy zapis.


Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wykreślenia §17 ust. 3 tiret trzecie projektu planu ponieważ zapis został źle zinterpretowany i nie ma na celu wykluczenia w przypadku realizacji zabudowy frontowej dachów płaskich. Stanowi o tym, że dla zabudowy frontowej dachy inne niż płaskie muszą być kształtowane w formie dachów kalenicowych. W związku z tym, że dachy płaskie nie są wykluczone uwagę uznaje się za bezzasadną.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany maksymalnej powierzchni zabudowy dla „budynków mieszkalnych -250 m², usługowych – 150 m², pozostałych budynków – 50 m², oraz w zakresie „dopuszczenia lokalizacji usług handlu o łącznej maksymalnej powierzchni użytkowej 100 m² wyłącznie w bryle budynku mieszkalnego”.

Uwagę uwzględniono w części dotyczącej rezygnacji z przeznaczenia terenów 24MN i 25MN jednocześnie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługi lokalne i usługi handlu. Usługi lokalne oraz usługi handlu zostaną umieszczone w przeznaczeniu uzupełniającym terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wobec powyższego powierzchnia zabudowy usługowej będzie wynikała z powierzchni zabudowy funkcji podstawowej, która zgodnie z ustaleniami planu przeważa na danej działce. Oznacza to, że funkcja usługowa będzie stanowiła mniej niż 50% powierzchni zabudowy funkcji podstawowej.

Zgodnie z ustaleniami planu powierzchnia zabudowy bud. gospodarczych i garaży oraz usług zawiera się w maksymalnym wskaźniku zabudowy, który dla terenów od 1MN do 25MN i od 22MN do 25 MN wynosi 25% powierzchni działki. Przyjęty wskaźnik w połączeniu z pozostałymi ustaleniami projektu planu w sposób właściwy kształtuje zasady sytuowania i realizacji budynków gospodarczych, garaży oraz usług i nie wymaga uzupełnienia o dodatkowe ograniczenia.

Uwagi Nr 8, Nr 9, Nr 25, Nr 29, Nr 39, Nr 45

- wpłynęły 31 maja 2023 r.,
- złożone przez: 
- dotyczą całego obszaru objętego planem ze szczególnym uwzględnieniem terenów mieszkaniowych oznaczonych jako MN,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, tereny MN są przeznaczone na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

Treść uwagi:

„Tereny, których dotyczy uwaga: cały obszar objęty planem ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych jako MN.

My, niżej podpisani, w nawiązaniu do opublikowanego obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Namiotowej, Krakowskiej, Konstanytownskiej

i Krańcowej składamy niniejsze uwagi do zapisów dla całego obszaru objętego planem ze szczególnym uwzględnieniem terenów mieszkaniowych MN.

Wnosi się o nienaruszanie ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi" przyjętego 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 roku, a tym samym kontynuację funkcji podjętej dla przedmiotowego obszaru. Mając powyższe na uwadze podstawowym celem sporządzenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winna być ochrona cennego założenia urbanistycznego w postaci osiedla mieszkaniowego z wolnostojącą zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przed powstawaniem na jego obszarze nowych budynków mieszkaniowych wielorodzinnych, również w postaci zabudowy szeregowej i bliźniaczej. Analiza zagospodarowania terenu nie wskazuje na zasadność wprowadzania na przedmiotowym obszarze zabudowy wielorodzinnej lub o charakterze wielorodzinnej oraz wyższej niż dwukondygnacyjna. Istniejące osiedle mieszkaniowe ma bardzo czytelny układ przestrzenny i spójną skalę zabudowy. Założeniem projektu planu winno być więc uzupełnienie istniejącej struktury i wpisanie nowych działań inwestycyjnych w zabudowę o parametrach tożsamyh do już istniejących wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Kontynuacja funkcji nie zawsze przesądza o gabarytach obiektu dlatego w planie powinny zostać zaproponowane wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy, które nie będą odbiegać od już ukształtowanej na tym terenie wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Inne, odbiegające od historycznie ukształtowanych, parametry zabudowy wpłynęłyby negatywnie na cały układ osiedla o tak czytelnej i jednolitej strukturze przestrzennej. W projekcie niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winien być więc zapis mówiący o zatrzymaniu rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej o charakterze innym niż wolnostojąca jednorodzinna w jakiegokolwiek formie na całym obszarze objętym planem. Obszar ten od lat jest łakomym kąskiem dla deweloperów- my, mieszkańcy osiedla Zdrowie, nie możemy sobie w związku z tym pozwolić na jeszcze bardziej liberalne przepisy dotyczące inwestycji budowlanych na przedmiotowym terenie.

W zakresie przeznaczenia terenu winno ustalić się jako przeznaczenie podstawowe dla całego obszaru: tereny wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług lokalnych z wyłączeniem usług uciążliwych lub powszechnie uznanych za uciążliwe patrząc z doświadczenia życiowego. Tym samym wnosi się o dopuszczenie wyłącznie zabudowy usługowej niepowodującej przekroczenia standardów i norm środowiskowych określonych w przepisach odrębnych dla przeznaczenia ustalonego w projekcie planu w odniesieniu do lokalizacji usług oraz sąsiednich działek. Mając powyższe na uwadze, podkreślić należy, iż w razie nieuwzględnienia niniejszej uwagi do projektu planu powyższe miałyby bezpośredni wpływ na rozbudowę uciążliwej działalności na działkach, gdzie taka jest już prowadzona, jak i tworzenie na innych działkach w okolicy nowej działalności o charakterze usług uciążliwych lub powszechnie uznanych za uciążliwe patrząc z doświadczenia życiowego, co pozostaje wprost sprzeczne z zasadami planowania przestrzennego, gdyż trudno zaakceptować koegzystencję działalności warsztatowej czy innej uciążliwej bądź uznawanej za uciążliwą i funkcji wypoczynkowej oraz rezydencjonalnej zabudowy mieszkaniowej.

Co się zaś tyczy ochrony i kształtowania zieleni wnosi się o nakaz zachowania istniejących szpalerów drzew na całym obszarze objętym projektem planu z dopuszczeniem wymiany i uzupełniania drzewostanu w sposób kontynuujący zasady kompozycji i doboru gatunkowego oraz nakaz kształtowania zieleni wysokiej w już istniejących układach.

Na działkach będących własnością Gminy Miasta Łódź, a zlokalizowanych w pobliżu infrastruktury społecznej (przedszkola, szkoły, place zabaw, skwery) wnosi się o wyznaczenie w projekcie planu ogólnodostępnych zielonych fragmentów przestrzeni miasta służących zaspokajaniu potrzeb społeczności lokalnej jako obszarów o szczególnym znaczeniu dla

zaspokojenia potrzeb rekreacyjno-wypoczynkowych mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjających nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne.

Z kolei w zakresie ochrony powietrza: nakaz stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła spełniających wymagania standardów jakości powietrza oraz dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło.

Mając powyższe na uwadze wnosimy o to, aby w procedowanym projekcie planu:

1. Dla całego obszaru objętego planem:

a) Przeredagować §4 ust. 1 pkt 25 tekstu projektu planu poprzez doprecyzowanie definicji zabudowy frontowej;

b) Dodać w §4 tekstu projektu planu definicję „szpaleru drzew”:

„należy przez to rozumieć kompozycję przestrzenną zieleni wysokiej polegającą na jednorzędowym nasadzeniu drzew, których ilość, rozstaw i miejsce sadzenia podlega indywidualnemu doborowi, stosownie do wymagań gatunkowych drzew oraz lokalnych uwarunkowań, oznaczenie na rysunku planu ma charakter orientacyjny;”

oraz zgodnie z powyższym przeredagować §7 pkt 2 tekstu projektu planu;

c) Przeredagować §5 pkt 2 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej 100 m² i wyższej;”

d) Przeredagować §5 pkt 1 lit b tekstu projektu planu doprowadzając go do spójności logicznej;

e) Przeredagować §5 pkt 2 lit. c tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„usług dotyczących działalności w zakresie: warsztatów samochodowych, stacji demontażu pojazdów, myjni samochodowych, komisów samochodowych, stacji paliw, handlu hurtowego, punktów skupu złomu, punktów zbierania i/lub przetwarzania odpadów, usług transportowych, obsługi i parkowania pojazdów do prac budowlanych i odśnieżania, usług rzemieślniczych związanych ze stosowaniem technologii opartych na mechanicznej lub termicznej obróbce drewna, kamienia, tworzyw sztucznych lub metalu”

f) Przeredagować §5 pkt 4 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„a) intensywność zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych dla terenów dotyczy kondygnacji nadziemnych, dla kondygnacji podziemnych dopuszczenie maksymalnej intensywności zabudowy - 0,2;”

g) Przeredagować §5 pkt 4 lit. b tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„b) dla obiektów budowlanych niewskazanych w ustaleniach szczegółowych tekstu planu, określa się maksymalną wysokość zabudowy - 10,0 m,”

h) Przeredagować §7 pkt 5 tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„5) w zakresie ochrony powietrza:

a) nakaz stosowania bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła spełniających wymagania standardów jakości powietrza

b) dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło.”

i) Przeredagować §13 ust. 1 pkt 1 lit. a tekstu projektu planu poprzez usunięcie słowa „mieszkań” i zastąpienie go zwrotem „lokali mieszkalnych”;

j) Wykreślić §13 ust. 3 pkt 2 tekstu projektu planu;

k) Usunąć dwukrotnie powtórzony zwrot „gazociąg średniego” w §14 ust. 2 pkt 4 tekstu projektu planu;

2. Dla terenu oznaczonego symbolem 3MN/U:

a) Usunąć teren 3MN/U z tekstu i rysunku projektu planu, włączając całą jego powierzchnię do terenu 25MN;

b) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a) przeredagować §20 ust. 2 pkt 1 lit. b tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

- „b) zabudowa usługowa (usługi nieuciążliwe)”,
- c) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a) przerehabilitować §20 ust. 3 pkt 1 lit. b tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
 „b) intensywność zabudowy minimum 0,05, maksimum 0,40”;
- d) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a), przerehabilitować §20 ust. 3 pkt 1 lit. c tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
 „c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 – dla działek o powierzchni do 1000 m² - minimum 45%,
 – dla działek o powierzchni powyżej 1000 m² do 2000 m² - minimum 50%,
 – dla działek o powierzchni powyżej 2000 m² do 3000 m² - minimum 55%,
 – dla działek o powierzchni powyżej 3000 m²- minimum 65%”;
- e) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a) w §20 ust. 3 pkt 3 lit. a tekstu projektu planu wykreślić słowa „lub w zabudowie bliźniaczej”;
- f) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a), przerehabilitować §20 ust. 3 pkt 2 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
 a) wysokość zabudowy:
 – dla budynków mieszkalnych i usługowych - maksimum 8,0m,
 – dla budynków gospodarczych i garaży - maksimum 6,0m,”;
- g) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a), wykreślić w §20 ust. 4 tekstu projektu planu słowa „i dla zabudowy bliźniaczej 700m²”;
- h) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a), dodać §20 ust. 5 tekstu projektu planu o treści:
 „c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej:
 – budynków mieszkalnych - 200m²,
 – budynków usługowych - 200m²,
 – pozostałych budynków -50m²”;
3. Dla terenu oznaczonego symbolem 4MW:
 a) Dostosować parametry zabudowy dla terenu 4MW do rzeczywistych parametrów budynku istniejącego przy ul. Krakowskiej 8, w tym w szczególności obniżyć maksymalną wysokość z 15m do 10m;
4. Dla terenów oznaczonych symbolami 24MN i 25MN:
 a) Przerehabilitować §17 ust. 2 tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
 „2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca),
 2) przeznaczenie uzupełniające:
 a) usługi lokalne,
 b) nieuciążliwe usługi handlu,
 c) infrastruktura techniczna,
 d) drogi wewnętrzne”;
- b) W §17 ust. 3 pkt 1 tekstu projektu planu wykreślić słowa „lub w zabudowie bliźniaczej”;
- c) Przerehabilitować §17 ust. 3 pkt 2 lit. b tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
 „b) intensywność zabudowy minimum 0,05, maksimum 0,35”;
- d) Przerehabilitować §17 ust. 3 pkt 2 lit. c tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
 „c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 – dla działek o powierzchni do 1000 m² - minimum 55%,
 – dla działek o powierzchni powyżej 1000 m² do 2000 m² - minimum 60%,
 – dla działek o powierzchni powyżej 2000 m² do 3000 m² - minimum 65%,
 – dla działek o powierzchni powyżej 3000 m²- minimum 70%”;
- e) Przerehabilitować §17 ust. 3 pkt 3 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
 a) wysokość zabudowy:

- *budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach płaskich - maksimum 8,0 m,*
 - *budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 15° do 35° - maksimum 8,5 m,*
 - *budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 35° do 45°- maksimum 9,0 m,*
 - *budynków gospodarczych i garaży-maksimum 4,0 m,"*
- f) W 17 ust. 3 pkt 3 lit. b tiret drugie tekstu projektu planu wykreślić słowa „z dopuszczeniem jednospadowych o kącie nachylenia do 45° dla budynków zlokalizowanych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną”;
- g) Wykreślić §17 ust. 3 pkt 3 lit. b tiret trzecie tekstu projektu planu;
- h) Przeredagować §17 ust. 3 pkt 4 lit. c tekstu projektu planu nadając mu brzmienie: „c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej:
- *budynków mieszkalnych - 250m²,*
 - *budynków usługowych - 150m²,*
 - *pozostałych budynków - 50m²”;*
- i) Dodać §17 ust. 3 pkt 4 lit. d tekstu projektu planu o treści:
- d) *dopuszczenie lokalizacji usług handlu o łącznej maksymalnej powierzchni użytkowej 100m² wyłącznie w bryle budynku mieszkalnego”;*
- j) W §17 ust. 4 tekstu projektu planu wykreślić słowa „i dla zabudowy bliźniaczej 500m²”.

Uzasadnienie

Wstęp

Ograniczony charakter przestrzeni wymaga władczej reglamentacji w celu optymalnego jej wykorzystania, zgodnego z wymogami zasady zrównoważonego rozwoju. Jednakże samodzielność planistyczna gminy nie może być utożsamiana z autonomią, doznaje bowiem wielu ograniczeń. Władztwo planistyczne gminy stanowi uprawnienie organu do legalnej ingerencji w sferę wykonywania prawa własności, nie stanowi jednak władztwa absolutnego i nieograniczonego, gdyż gmina, wykonując je, ma obowiązek działać w granicach prawa, kierować się interesem publicznym, wyważać interesy publiczne z interesami prywatnymi, uwzględniać aspekt racjonalnego działania i proporcjonalności ingerencji w sferę wykonywania prawa własności. Przedstawiony projekt planu powyższych warunków nie spełnia.

Teren objęty projektem planu, w tym w szczególności tereny: od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN oraz 4MN i 3MN/U są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Wyraźnie dominuje tu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca wraz z ewentualnym (niewielkim) udziałem usług. Założeniem projektu planu winno być więc uzupełnienie istniejącej struktury i wpisanie nowych działań inwestycyjnych w zabudowę o parametrach tożsamyh z już istniejącymi wolnostojącymi budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi.

Ad. 1.a)

Definicja „zabudowy frontowej” zastosowana w §4 ust. 1 pkt 25 tekstu projektu planu „zabudowa lokalizowana na działce budowlanej od strony przestrzeni publicznej, która nie obejmuje obiektów pomocniczych, gospodarczych i technicznych”

jest dalece nieprecyzyjna, ponieważ nie określa maksymalnej odległości budynku od przestrzeni publicznej. Zgodnie z powyższą definicją każdy budynek (niebędący obiektem pomocniczym, gospodarczym lub technicznym) stanowi zabudowę frontową, ponieważ każdy budynek (w mniejszej lub większej odległości) znajduje się „od strony przestrzeni publicznej”.

W konsekwencji konieczne jest doprecyzowanie ww. definicji.

Ad 1.b)

W §7 pkt 2 tekstu projektu planu posłużono się nieostrym pojęciem „zasady kompozycji”, podczas gdy prawidłowe zdefiniowanie „szpaleru drzew” umożliwi osiągnięcie znacznie większej precyzji ustaleń projektu planu.

Ad. 1.c)

Obszar objęty projektem planu jest już w bardzo znacznym stopniu zainwestowany w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Dopuszczanie usług handlu o powierzchni sprzedaży do 1000m² jest całkowicie sprzeczne z ww. układem przestrzennym i skalą zabudowy, dlatego wnosi się o ograniczenie powierzchni sprzedaży do 100m².

Ad. 1.d)

Zgodnie z §5 pkt 1 lit. b tekstu projektu planu ustalono „zachowanie i ochronę zieleni wysokiej oraz zieleni leśnej.”. Po pierwsze, w powyższym ustaleniu brakuje słowa „nakaz”. Po drugie nie jest zrozumiałe co dokładnie ustala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nakazujące „ochronę” zieleni skoro równocześnie ustalono nakaz „zachowania” tej zieleni. Po trzecie należy zauważyć, że zakresy pojęciowe sformułowań „zielen leśna” oraz „zielen wysoka” częściowo pokrywają się.

Ad. 1.e)

W §5 ust. 2 pkt c tekstu projektu planu wprowadzono wąsko zakreślony zakaz lokalizacji: myjni samochodowych, stacji paliw oraz warsztatów i stacji obsługi samochodów powyżej 2 stanowisk, tj. nie wykluczono tego rodzaju inwestycji zawierających do 2 stanowisk.

Na obszarze objętym planem dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca wraz z niewielkim udziałem usług. Podstawowe zasady planowania przestrzennego, a także wypowiedzi judykatury nie pozostawiają wątpliwości, iż tego typu zabudowa, nie powinna być łączona z warsztatami samochodowymi i/lub stacjami obsługi pojazdów:

„Funkcja przypisana warsztatowi samochodowemu nie przystaje do funkcji zabudowy mieszkaniowej i nie daje się z tą funkcją pogodzić.” (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi, z dn. 21 października 2008 r., sygn. akt II SA/Ld 479/08.)

Podobnie także wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku:

„Uciążliwość prowadzonej działalności winna być bowiem oceniana w odniesieniu do charakteru terenu, na którym znajduje się obiekt. Montaż taksometrów i tachografów wiąże się z uciążliwościami wynikającymi z hałasu, spalin, natężenia ruchu kołowego, w tym pojazdów ciężarowych, co negatywnie wpływa na standard życia mieszkańców budynków jednorodzinnych znajdujących się w sąsiedztwie przedmiotowego warsztatu.” (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dn. 24 marca 2005 r., sygn. akt II SA/Gd 1661/01.)

Równocześnie mając na uwadze definicję usług uciążliwych (por. §4 ust. 1 pkt 20 tekstu projektu planu), należy zauważyć, że istnieje wiele rodzajów usług, które nie powodują „przekroczenia standardów i norm środowiskowych”, lecz równocześnie cechują się wysokim stopniem uciążliwości. Treść uwagi zmierza do wykluczenia w §5 pkt 2 lit. c tekstu projektu planu lokalizacji przedsięwzięć, które powszechnie uznawane są za uciążliwe, natomiast niekoniecznie mieszczą się w definicji „usług uciążliwych” zastosowanej w §4 ust. 1 pkt 20 tekstu projektu planu.

Ad 1.f)

Projekt planu wyznacza przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tymczasem określona w §5 pkt 4 lit. a tekstu projektu planu intensywność zabudowy kondygnacji podziemnych na poziomie 0,5 bardzo znacząco przewyższa potrzeby tego rodzaju zabudowy. W konsekwencji wnioskuje się o obniżenie przedmiotowej intensywności do poziomu 0,2.

Ad 1.g)

Projekt planu wyznacza przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, które z definicji cechują się niską wysokością. Jako całkowicie sprzeczne z charakterem takiej zabudowy należy określić dopuszczenie w projekcie planu realizacji obiektów budowlanych o wysokości maksymalnej 30m, dlatego wnioskuje się o obniżenie przedmiotowej wysokości do poziomu 10m.

Ad 1.h)

W pierwszej kolejności należy wskazać, że §7 pkt 5 tekstu projektu planu nie zawiera jakiegokolwiek treści normatywnej - zakazuje stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy. Przedmiotowy zakaz wynika z przepisów odrębnych i nie jest zasadne jego powtarzanie w miejscowym planie. Po drugie wnosi się o ograniczenie wykorzystania źródeł zaopatrzenia w ciepło wyłącznie do źródeł bezemisyjnych lub niskoemisyjnych wraz z dopuszczeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło. Treść uwagi dąży do realnej poprawy jakości powietrza, która nie jest zapewniona w bieżącym brzmieniu projektu planu.

Ad 1.i)

W zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie występują „mieszkania”, lecz „lokale mieszkalne”.

Ad 1.j)

Projekt planu nie umożliwi realizacji parkingów o łącznej liczbie miejsc choćby zbliżonej do 500 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów. W konsekwencji wnosi się o usunięcie §13 ust. 3 pkt 2 tekstu projektu planu jako irrelevantnego.

Ad 1.k)

Nie wymaga uzasadnienia.

Ad 2.a)

Brak jest uzasadnienia dla wyznaczenia odrębnego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej o symbolu 3MN/U, w świetle faktu, że sąsiaduje on bezpośrednio z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 25MN, dla którego także ustalono jako przeznaczenie podstawowe m.in. zabudowę usługową.

Ad. 2.a)

Zważywszy, że w §5 pkt 2 lit. b tekstu projektu planu wykluczono lokalizację usług uciążliwych, celem zachowania wewnętrznej spójności oraz uniknięcia wątpliwości w zakresie wykładni ustaleń planu, zasadne jest preredagowanie §20 ust. 2 pkt 1 w taki sposób, aby *expressis verbis* wskazywał, że przeznaczenie terenu obejmuje wyłącznie usługi inne niż uciążliwe.

Ad. 2.c)

Ze względu na bardzo duży udział zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej znajdującej się w granicach terenu oznaczonego symbolem 3MN/U oraz w granicach bezpośrednio sąsiadującego terenu oznaczonego symbolem 25MN zasadne jest obniżenie maksymalnej intensywności zabudowy do poziomu 0,4, celem zbliżenia wielkości przedmiotowego wskaźnika do charakteru istniejącej zabudowy.

Ad. 2.d)

Ze względu na bardzo duży udział zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej znajdującej się w granicach terenu oznaczonego symbolem 3MN/U oraz w granicach bezpośrednio sąsiadującego terenu oznaczonego symbolem 25MN zasadne jest podwyższenie wskaźników minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do wielkości wskazanych w treści uwagi.

Ad. 2.e)

W granicach terenu oznaczonego symbolem 3MN/U, jak i w granicach bezpośrednio sąsiadującego terenu oznaczonego symbolem 25MN wyraźnie dominuje zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca. Brak jest uzasadnienia dla dopuszczania zabudowy bliźniaczej.

Ad. 2.f)

W granicach terenu oznaczonego symbolem 3MN/U, jak i w granicach bezpośrednio sąsiadującego terenu oznaczonego symbolem 25MN wyraźnie dominuje zabudowa mieszkaniowa o wysokości przeważnie nie wyższej niż 2 kondygnacje. W konsekwencji zasadne jest ograniczenie w projekcie planu maksymalnej wysokości budynków do wielkości odpowiadającej powyższemu.

Ad. 2.g)

W pierwszej kolejności wskazuje się, że ustalenie §20 ust. 4 tekstu projektu planu dokonujące rozdziału minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej w zależności od rodzaju zabudowy jest niemożliwe do zastosowania w praktyce. W momencie podziału działki ewidencyjnej nie jest możliwe wiążące określenie rodzaju zabudowy (bliźniacza vs. wolnostojąca) jaki zostanie zrealizowany na nowo wydzielonej działce ewidencyjnej.

W drugiej kolejności wskazuje się, że ustalenie projektu planu, które dopuszcza wydzielanie mniejszych działek dla zabudowy bliźniaczej będzie prowadzić do zagęszczenia zabudowy i zmiany charakteru istniejącego osiedla. Zważywszy na w pełni wykształconą strukturę własnościową w graniach terenu 3MN/U minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek nie powinna ułatwiać dalszych, wtórnych, podziałów.

Ad. 2.h)

Tekst projektu planu nie określa maksymalnej powierzchni zabudowy budynków - celem zachowania układu przestrzennego niezbędne jest wprowadzenie takiego ograniczenia, analogicznie do ustaleń dla terenów 24MN i 25MN (por. §17 ust. 3 pkt 4 lit. c tekstu projektu planu).

Ad. 3.a)

Wysokość budynku znajdującego się przy ul. Krakowskiej 8 wynosi ok. 10m, podczas gdy w §21 ust. 3 pkt 2 lit. a tekstu projektu planu ustalono maksymalną wysokość zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 4MW na poziomie 15m. Wnosi się o obniżenie przedmiotowej wysokości do rzeczywistego wymiaru budynku znajdującego się przy ul. Krakowskiej 8, uniemożliwiając tym samym jego ewentualną nadbudowę.

Ad. 4.a)

Zgodnie z legendą rysunku planu tereny od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN są to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W konsekwencji ich przeznaczeniem podstawowym winna być zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Zabudowa usługowa może stanowić co najwyżej przeznaczenie uzupełniające.

Ad. 4.b)

W granicach terenów oznaczonych symbolami od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN wyraźnie dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Brak jest uzasadnienia dla dopuszczania zabudowy bliźniaczej.

Ad. 4.c)

Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Wyraźnie dominuje zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca wraz z ewentualnym (niewielkim) udziałem usług. Założeniem projektu planu winno być więc uzupełnienie istniejącej struktury i wpisanie nowych działań inwestycyjnych w zabudowę o parametrach tożsamyh do już istniejących wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych. W konsekwencji wnioskuje się o obniżenie wskaźnika intensywności zabudowy do poziomu korespondującego z charakterystyką istniejącego zagospodarowania.

Ad. 4.d)

Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Wyraźnie dominuje zabudowa mieszkalna

wolnostojąca wraz z ewentualnym (niewielkim) udziałem usług. Założeniem projektu planu winno być więc uzupełnienie istniejącej struktury i wpisanie nowych działań inwestycyjnych w zabudowę o parametrach tożsamyh do już istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w konsekwencji wnioskuje się o podwyższenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do poziomu korespondującego z charakterystyką istniejącego zagospodarowania.

Ad. 4.e)

Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy - występują głównie budynki jedno i dwukondygnacyjne. W konsekwencji wnioskuje się o obniżenie wysokości do poziomów korespondujących z charakterystyką istniejącego zagospodarowania.

Ad. 4.f)

Wskazuje się, że §17 ust. 3 pkt 3 lit. b tiret drugie tekstu projektu planu może prowadzić do sytuacji w których przy granicy z działką sąsiednią powstają budynki z dachem jednospadowym o kącie nachylenia aż do 45%. W takiej sytuacji nie ma żadnej gwarancji, że po przeciwnej stronie granicy powstanie jakikolwiek budynek (w tym w szczególności budynek symetryczny), co w konsekwencji będzie sprzeczne z elementarnymi zasadami kompozycji.

Ad. 4.g)

Brak jest uzasadnienia dla wykluczania w przypadku zabudowy frontowej dachów płaskich, tym bardziej, że liczne istniejące budynki zlokalizowane na całym obszarze objętym planem mają właśnie dachy płaskie.

Ad. 4.h)

Tekst projektu planu nie określa maksymalnej powierzchni zabudowy w przypadku budynków innych niż mieszkalne i usługowe (np. budynki gospodarcze) - należy doprecyzować powyższe. Ponadto, zważywszy, że tereny od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zasadne jest ograniczenie powierzchni zabudowy budynków usługowych.

Ad. 4.i)

Tereny od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN zgodnie z legendą rysunku planu stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W konsekwencji zasadne jest ograniczenie lokalizacji usług handlu wyłącznie do bryły budynku mieszkalnego, tym bardziej że analogiczne ustalenia projekt planu zawiera dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (symbol MW) - §21 ust. 3 pkt 3 lit. b.

Ad. 4.j)

W pierwszej kolejności wskazuje się, że ustalenie §17 ust. 4 tekstu projektu planu dokonujące rozdziału minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej w zależności od rodzaju zabudowy jest niemożliwe do zastosowania w praktyce. W momencie podziału działki ewidencyjnej nie jest możliwe wiążące określenie rodzaju zabudowy (bliźniacza vs. wolnostojąca) jaki zostanie zrealizowany na wydzielonej działce ewidencyjnej.

Po drugie tereny oznaczone w projekcie planu symbolami od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Wyraźnie dominuje zabudowa wolnostojąca. W konsekwencji brak jest uzasadnienia dla dopuszczania zabudowy bliźniaczej.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił częściowo uwzględnić uwagę.

Wyjaśnienie:

Część uwagi dotycząca nienaruszania ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” należy uznać za bezzasadną wyjaśniając jednocześnie, że 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.

W obowiązującym 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. obszar objęty granicą opracowania projektu planu jest usytuowany na terenach oznaczonych symbolem „M3” przeznaczonych w studium pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz na terenach „RW” rekreacyjno – wypoczynkowych i terenach „D” ogrodów działkowych. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu został opracowany zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

Uwaga nie może zostać uwzględniona w zakresie proponowanych zapisów dotyczących zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz realizacji zabudowy wielorodzinnej na całym obszarze objętym planem. Celem sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego jest ochrona osiedla mieszkaniowego Zdrowie z zabudową mieszkaniową jednorodzinną przed powstawaniem na jego obszarze nowych budynków o kubaturze budynków wielorodzinnych. Założeniem projektu planu jest uzupełnienie istniejącej struktury przestrzennej i wpisanie nowych działań inwestycyjnych w zabudowę o parametrach istniejących budynków jednorodzinnych. Projekt planu wskazuje tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyłącznie w obrębie nieruchomości, na których w momencie sporządzenia projektu planu znajdowały się już istniejące budynki mieszkalne wielorodzinne.

Uwaga została uwzględniona w zakresie wyznaczenia w projekcie planu, na działkach będących własnością Gminy Miasta Łódź ogólnodostępnych terenów zieleni leśnej 1ZL i 2ZL, rekreacji i wypoczynku 1RW.

Uwaga została uwzględniona w zakresie oczywistej omyłki pisarskiej w § 14 ust. 2 pkt 4 tekstu projektu planu poprzez usunięcie dwukrotnie powtórzonych wyrazów.

Uwaga została uwzględniona częściowo w zakresie rezygnacji z przeznaczenia terenów 24MN i 25MN jednocześnie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługi lokalne i usługi handlu. Usługi lokalne oraz usługi handlu zostaną umieszczone w przeznaczeniu uzupełniającym dla przeważającej części terenów mieszkaniowych jednorodzinnych. Zmiana nie zostanie wprowadzona jedynie na nieruchomościach, gdzie pozostawienie funkcji usługowej jest uzasadnione położeniem w bezpośrednim sąsiedztwie głównych arterii komunikacyjnych lub istniejącym stanem zagospodarowania.

Ad. 1a) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia do tekstu planu zaproponowanej treści zapisu dot. definicji zabudowy frontowej. Użyta w § 4 ust. 1 pkt 25 projektu planu definicja jednoznacznie wskazuje, które obiekty w zależności od usytuowania oraz funkcji należy traktować jako zabudowę frontową. Ponadto w § 5 pkt 3 lit. d projektu planu określono odległości w których zakazuje się lokalizowania zabudowy innej niż frontowa.

Ad. 1b) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia do tekstu planu zaproponowanej treści zapisu dot. definicji szpaleru drzew. § 7 pkt 2 lit. d projektu planu wprowadza nakaz zachowania istniejących szpalerów drzew w liniach rozgraniczających tereny ulic, z dopuszczeniem uzupełnienia i wymiany drzewostanu w sposób kontynuujący zasady kompozycji oraz zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa. Zapis ten jest wystarczający dla realizacji późniejszych opracowań projektów zagospodarowania terenu czy projektów przebudowy ulicy i nie wymaga doprecyzowania w formie wprowadzania dodatkowych definicji;

Ad. 1c) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia zakazu lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 100 m² i wyższej w ustaleniach dla całego obszaru objętego planem. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Obszar opracowania planu 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.) znajduje się w strefie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem „M3”. Dla przedmiotowego obszaru Studium dopuszcza lokalizowanie zabudowy usług handlu o powierzchni sprzedaży poniżej 1000 m². Zgodnie z powyższymi ustaleniami dla całego obszaru objętego planem, wprowadzają zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej i wyższej niż 1000 m².

Jednocześnie ze względu na charakter obszaru projekt planu dla części terenów wprowadza różnego rodzaju ograniczenia dostosowane do poszczególnych rodzajów przeznaczeń, które uniemożliwiają realizację obiektów handlowych o ww. powierzchni.

W ustaleniach szczegółowych dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych zostały wprowadzone zapisy dotyczące wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy, które znacznie ograniczają powierzchnię zabudowy dla obiektów usługowych. W granicach terenów mieszkaniowych maksymalna powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego na działce budowlanej wynosi 200 m² natomiast usługi, będą mogły stanowić jedynie funkcję uzupełniającą. Powierzchnia zabudowy usługowej będzie wynikała z powierzchni zabudowy funkcji podstawowej, która zgodnie z ustaleniami planu przeważa na danej działce. Oznacza to, że funkcja usługowa będzie stanowiła mniej niż 50% powierzchni zabudowy funkcji podstawowej. Wobec powyższego wprowadzenie dodatkowego zapisu o zakazie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej 100 m² lub wyższej dla całego obszaru opracowania planu stanowiłoby nadmierne ograniczenie.

Ad 1d) Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zmiany ustaleń § 5 pkt 1 lit. b projektu uchwały, dotyczących „zachowania i ochrony zieleni wysokiej i zieleni leśnej”. Ww. ustalenie tekstu planu jest zapisem, który jest jednocześnie nakazem i nie wymaga w tym przypadku użycia wyrazu „nakaz”. Należy także wyjaśnić, że zieleń leśna jest zielenią występującą na terenach oznaczonych, na mapie zasadniczej symbolem Ls - użytek leśny. Zasięg tych terenów został określony wg użytku gruntowego i w projekcie planu został oznaczony symbolem ZL. Tereny zieleni wysokiej są to tereny zieleni występujące poza użytkami leśnymi i nie zostały wydzielone jako odrębne jednostki planu. Zasady zachowania, ochrony czy użytkowania terenów zieleni leśnej oraz wysokiej określają przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska oraz ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach.

Ad. 1e) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia do tekstu planu zaproponowanej treści zapisu cyt. „usług dotyczących działalności w zakresie: warsztatów samochodowych, stacji demontażu pojazdów, myjni samochodowych, komisów samochodowych, stacji paliw, handlu hurtowego, punktów skupu złomu, punktów zbierania i/lub przetwarzania odpadów, usług transportowych, obsługi i parkowania pojazdów do prac budowlanych i odśnieżania, usług rzemieślniczych związanych ze stosowaniem technologii opartych na mechanicznej lub termicznej obróbce drewna, kamienia, tworzyw sztucznych lub metalu”.

Ustalenia projektu planu wprowadzają dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej możliwość lokalizacji usług lokalnych, dla których definicja zamieszczona w § 4 projektu uchwały określa, że mogą to być wyłącznie nieuciążliwe usługi. Jednocześnie ustalenia dla całego obszaru projektu planu wprowadzają zakaz lokalizacji usług uciążliwych oraz usług w zakresie obsługi komunikacji takich jak: stacje paliw, warsztaty samochodowe, i stacje obsługi samochodów powyżej 2 stanowisk, myjnie samochodowe, a także punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu. Ustalenia planu w części dotyczącej ochrony środowiska wprowadzają dodatkowo zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco

oddziaływać na środowisko z wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej i dróg oraz zalesień. Przyjęte ustalenia w projekcie planu są wystarczające, aby ochronić przedmiotowy obszar przed uciążliwą działalnością.

Ad. 1f) Uwaga nie może zostać uwzględniona w zakresie zmiany intensywności zabudowy 0,5 na 0,2 dla kondygnacji podziemnych, ponieważ określony w projekcie planu wskaźnik dotyczy całego obszaru objętego planem. W obszarze opracowania projektu planu oprócz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej występują także tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny mieszkaniowo – usługowe oraz usługowe w tym również usługi sportu i rekreacji oraz rekreacji i wypoczynku. Wymienione rodzaje przeznaczeń generują większe potrzeby parkingowe. Przyjęcie wskaźnika wskazanego w uwadze stanowiłoby w związku z tym, nadmierne ograniczenie.

Ad. 1g) Uwaga nie może zostać uwzględniona w zakresie zmiany wskaźników i parametrów zabudowy ustalonych dla obiektów budowlanych niewskazanych w ustaleniach szczegółowych tekstu planu dotyczących ustalenia maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 10,0 m a nie jak to zostało zapisane w projekcie planu 30,0 m (§ 5 pkt 4b projektu uchwały). Przyjęte ograniczenie wysokości zabudowy na poziomie 30,0 m jest niezbędne w celu umożliwienia lokalizacji masztów sieci telekomunikacyjnej. Zgodnie z art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

Ad. 1h) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia do tekstu planu zaproponowanej treści zapisu dotyczącego cyt. „*nakazu stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła spełniających wymagania standardów jakości powietrza oraz dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło*”. W projekcie planu zastosowano zapis uniemożliwiający stosowanie indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy. W zakresie odnawialnych źródeł energii ustalenia projektu planu nie zakazują ich lokalizacji co oznacza, że zgodnie z art. 15 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w terenach przeznaczonych na cele budowlane istnieje możliwość stosowania zamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

Ad. 1i) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany treści zapisu dotyczącego §13 ust. 1 pkt 1 lit. a tekstu projektu planu poprzez usunięcie słowa „mieszkań” i zastąpienie go zwrotem „lokali mieszkalnych”. Kwestionowany zapis dotyczy ustalenia liczby miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów dla wszystkich mieszkań w nowo projektowanych budynkach mieszkalnych lub mieszkalno - usługowych w granicach opracowania projektu planu. Zgodnie z § 4 pkt 9 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalenia projektu planu powinny zawierać m.in. wskaźniki w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań. Ponadto należy zauważyć, że „mieszkanie” zostało zdefiniowane w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 17 lipca 2015 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Wobec powyższego nie ma uzasadnienia wprowadzenie proponowanej zmiany.

Ad. 1j) Uwaga nie może zostać uwzględniona w zakresie wykreślenia §13 ust. 3 pkt 2 projektu planu. Zapis dotyczy całego obszaru objętego planem, w którym oprócz terenów mieszkaniowych jednorodzinnych występują również m.in. tereny usługowe, w tym usługi sportu i rekreacji oraz rekreacji i wypoczynku. Dla tego rodzaju terenów nie można wykluczyć

parkingów dla samochodów osobowych liczących więcej niż 500 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów.

Ad. 2 a-h) Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zmiany przeznaczenia terenu 3MN/U i włączenia go do terenu 25MN. Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. W przypadku terenów wskazanych w uwadze plan określa inne ich przeznaczenie i różne zasady zagospodarowania ze względu na istniejący stan zagospodarowania oraz położenie względem układu drogowego. Teren 3MN/U położony jest bezpośrednio wzdłuż ul. Konstanyńowskiej. Z inwentaryzacji urbanistycznej terenu wynika, że w chwili obecnej przy ul. Konstanyńowskiej zlokalizowane są zarówno budynki o funkcji mieszkaniowej jak i budynki o funkcji usługowej. Biorąc pod uwagę ustalenia Studium oraz natężenie ruchu na ul. Konstanyńowskiej, nie jest uzasadnione wprowadzenie możliwości lokalizacji wyłącznie funkcji mieszkaniowej.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany wskaźników i parametrów zabudowy. Ww. ustalenia zostały poprzedzone analizami terenu oraz zostały przyjęte optymalne parametry dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania zarówno zabudowy mieszkaniowej jak i usługowej.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany maksymalnej powierzchni zabudowy dla „budynków mieszkalnych -200 m², usługowych – 200 m² i pozostałych budynków – 50 m²”.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa jest funkcją równoważną i może stanowić maksymalnie 20% powierzchni zabudowy działki. Zgodnie z ustaleniami planu powierzchnia zabudowy bud. gospodarczych i garaży zawiera się w ww. maksymalnym wskaźniku zabudowy. Przyjęty wskaźnik w połączeniu z pozostałymi ustaleniami projektu planu w sposób właściwy kształtuje zasady sytuowania i realizacji budynków gospodarczych i garaży i nie wymaga uzupełnienia o dodatkowe ograniczenia.

Uwaga nie została uwzględniona również w zakresie wprowadzenia dla terenu 3MN/U dodatkowego zapisu do tekstu planu w zakresie zabudowy usługowej i dodania w ustaleniach szczegółowych dla terenu określenia „usługi nieuciążliwe”.

W rozdziale 2 przepis § 5 pkt 2 lit. b projektu uchwały stanowi ustalenie dla całego obszaru planu i wprowadza zakaz lokalizacji usług uciążliwych. W planie miejscowym zasady zabudowy i zagospodarowania oraz sposoby użytkowania poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określa się łącznie na podstawie ustaleń dla całego obszaru objętego planem zawartych w rozdziale 2, ustaleń szczegółowych dla terenów zawartych w rozdziale 3 oraz ustaleń obowiązujących zawartych na rysunku planu. Wobec powyższego nie ma uzasadnienia dla wprowadzenia dodatkowego zapisu o zakazie lokalizacji usług uciążliwych w ustaleniach szczegółowych.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wykreślenia sformułowań „lub w zabudowie bliźniaczej” oraz „i dla zabudowy bliźniaczej 700 m²”. W projekcie planu w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji została dopuszczona możliwość lokalizacji budynków wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej. Powyższy zapis oraz zapis dotyczący minimalnej powierzchni działek dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej zostały wprowadzone ze względu na istniejące budynki bliźniacze oraz parametry istniejących działek umożliwiające budowę wyłącznie budynków przylegających do siebie.

Ad. 3) Uwaga nie może zostać uwzględniona w zakresie zmniejszenia wysokości zabudowy dla terenu 4MW do 10,0 m ponieważ wysokość istniejącego budynku wynosi ok. 11,0 m. Jednocześnie ustalenia wysokości zabudowy dla poszczególnych terenów MW zostaną doprecyzowane i dostosowane zgodnie ze stanem istniejącym.

Ad. 4 a-j) Uwaga została uwzględniona częściowo w zakresie rezygnacji z przeznaczenia terenów 24MN i 25MN jednocześnie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, usługi lokalne i usługi handlu. Usługi lokalne oraz usługi handlu zostaną umieszczone

w przeznaczeniu uzupełniającym dla przeważającej części terenów mieszkaniowych jednorodzinnych. Zmiana nie zostanie wprowadzona jedynie na nieruchomościach gdzie pozostawienie funkcji usługowej jest uzasadnione położeniem w bezpośrednim sąsiedztwie głównych arterii komunikacyjnych lub istniejącym stanem zagospodarowania.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wykreślenia sformułowań „lub w zabudowie bliźniaczej” oraz „i dla zabudowy bliźniaczej 500 m²”. W projekcie planu w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji została dopuszczona możliwość lokalizacji budynków wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej. Powyższy zapis oraz zapis dotyczący minimalnej powierzchni działek dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej zostały wprowadzone ze względu na istniejące budynki bliźniacze oraz parametry istniejących działek umożliwiające budowę wyłącznie budynków przylegających do siebie.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany wskaźników i parametrów zabudowy. Ww. ustalenia zostały poprzedzone analizami terenu oraz zostały przyjęte optymalne parametry dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania zarówno zabudowy mieszkaniowej jak i usługowej.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wykreślenia dopuszczenia dla budynków gospodarczych i garaży dachów jednospadowych o kącie nachylenia do 45° zlokalizowanych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną. Ze względu na istniejący stan zagospodarowania oraz powierzchnię i kształt istniejących działek budowlanych w projekcie planu została dopuszczona lokalizacja ww. budynków przy granicy z działką sąsiednią. Wobec powyższego został wprowadzony powyższy zapis.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wykreślenia §17 ust. 3 tiret trzecie projektu planu ponieważ zapis został źle zinterpretowany i nie ma na celu wykluczenia w przypadku realizacji zabudowy frontowej dachów płaskich. Stanowi o tym, że dla zabudowy frontowej dachy inne niż płaskie muszą być kształtowane w formie dachów kalenicowych. W związku z tym, że dachy płaskie nie są wykluczone uwagę uznaje się za bezzasadną.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany maksymalnej powierzchni zabudowy dla „budynków mieszkalnych -250 m², usługowych – 150 m², pozostałych budynków – 50 m², oraz w zakresie „dopuszczenia lokalizacji usług handlu o łącznej maksymalnej powierzchni użytkowej 100 m² wyłącznie w bryle budynku mieszkalnego”.

Uwagę uwzględniono w części dotyczącej rezygnacji z przeznaczenia terenów od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN jednocześnie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, usługi lokalne i usługi handlu. Usługi lokalne oraz usługi handlu zostaną umieszczone w przeznaczeniu uzupełniającym terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Wobec powyższego powierzchnia zabudowy usługowej będzie wynikała z powierzchni zabudowy funkcji podstawowej, która zgodnie z ustaleniami planu przeważa na danej działce. Oznacza to, że funkcja usługowa będzie stanowiła mniej niż 50% powierzchni zabudowy funkcji podstawowej.

Zgodnie z ustaleniami planu powierzchnia zabudowy bud. gospodarczych i garaży oraz usług zawiera się w maksymalnym wskaźniku zabudowy, który dla terenów od 1MN do 25MN i od 22MN do 25 MN wynosi 25% powierzchni działki. Przyjęty wskaźnik w połączeniu z pozostałymi ustaleniami projektu planu w sposób właściwy kształtuje zasady sytuowania i realizacji budynków gospodarczych, garaży oraz usług i nie wymaga uzupełnienia o dodatkowe ograniczenia.

Uwagi Nr 10, Nr 24, Nr 26, Nr 32

- wpłynęły 31 maja 2023 r.,
- złożone przez: [REDACTED]
- dotyczą całego obszaru objętego planem ze szczególnym uwzględnieniem terenów mieszkaniowych oznaczonych jako MN oraz MN/U,

- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, tereny MN są przeznaczone na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, tereny MN/U są przeznaczone na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

Treść uwagi:

„Tereny, których dotyczy uwaga: cały obszar objęty planem ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych jako MN oraz MN/U.

My, niżej podpisani, w nawiązaniu do opublikowanego obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Namiotowej, Krakowskiej, Konstantynowskiej i Krańcowej składamy niniejsze uwagi do zapisów dla całego obszaru objętego planem ze szczególnym uwzględnieniem terenów mieszkaniowych MN.

Wnosi się o nienaruszanie ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi" przyjętego 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 roku, a tym samym kontynuację funkcji podjętej dla przedmiotowego obszaru. Mając powyższe na uwadze podstawowym celem sporządzenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winna być ochrona cennego założenia urbanistycznego w postaci osiedla mieszkaniowego z wolnostojącą zabudową mieszkaniową jednorodzinna przed powstawaniem na jego obszarze nowych budynków mieszkaniowych wielorodzinnych, również w postaci zabudowy szeregowej i bliźniaczej. Analiza zagospodarowania terenu nie wskazuje na zasadność wprowadzania na przedmiotowym obszarze zabudowy wielorodzinnej lub o charakterze wielorodzinnej oraz wyższej niż dwukondygnacyjna. Istniejące osiedle mieszkaniowe ma bardzo czytelny układ przestrzenny i spójną skalę zabudowy. Założeniem projektu planu winno być więc uzupełnienie istniejącej struktury i wpisanie nowych działań inwestycyjnych w zabudowę o parametrach tożsamyh do już istniejących wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Kontynuacja funkcji nie zawsze przesądza o gabarytach obiektu, dlatego w planie powinny zostać zaproponowane wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy, które nie będą odbiegać od już ukształtowanej na tym terenie wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Inne, odbiegające od historycznie ukształtowanych, parametry zabudowy wpłynęłyby negatywnie na cały układ osiedla o tak czytelnej i jednolitej strukturze przestrzennej. W projekcie niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winien być więc zapis mówiący o zatrzymaniu rozpoczętyh procesów urbanizacji poprzez zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej o charakterze innym niż wolnostojąca jednorodzinna w jakiegokolwiek formie na całym obszarze objętym planem. Obszar ten od lat jest łakomym kąskiem dla deweloperów-my, mieszkańcy osiedla Zdrowie, nie możemy sobie w związku z tym pozwolić na jeszcze bardziej liberalne przepisy dotyczące inwestycji budowlanych na przedmiotowym terenie.

W zakresie przeznaczenia terenu winno ustalić się jako przeznaczenie podstawowe dla całego obszaru: tereny wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług lokalnych z wyłączeniem usług uciążliwych lub powszechnie uznanych za uciążliwe patrząc z doświadczenia życiowego. Tym samym wnosi się o dopuszczenie wyłącznie zabudowy usługowej niepowodującej przekroczenia standardów i norm środowiskowych określonych w przepisach odrębnych dla przeznaczenia ustalonego w projekcie planu w odniesieniu do lokalizacji usług oraz sąsiednich działek. Mając powyższe na uwadze, podkreślić należy, iż w razie nieuwzględnienia niniejszej uwagi do projektu planu powyższe miałyby bezpośredni wpływ na rozbudowę uciążliwej działalności na działkach, gdzie taka jest już prowadzona, jak i tworzenie na innych działkach w okolicy nowej działalności o charakterze usług uciążliwych lub powszechnie uznanych za uciążliwe patrząc z doświadczenia życiowego, co pozostaje wprost sprzeczne z zasadami planowania przestrzennego, gdyż trudno

zaakceptować koegzystencję działalności warsztatowej czy innej uciążliwej bądź uznawanej za uciążliwą i funkcji wypoczynkowej oraz rezydencjonalnej zabudowy mieszkaniowej.

Co się zaś tyczy ochrony i kształtowania zieleni wnosi się o nakaz zachowania istniejących szpalerów drzew na całym obszarze objętym projektem planu z dopuszczeniem wymiany i uzupełniania drzewostanu w sposób kontynuujący zasady kompozycji i doboru gatunkowego oraz nakaz kształtowania zieleni wysokiej w już istniejących układach.

Na działkach będących własnością Gminy Miasta Łódź, a zlokalizowanych w pobliżu infrastruktury społecznej (przedszkola, szkoły, place zabaw, skwery) wnosi się o wyznaczenie w projekcie planu ogólnodostępnych zielonych fragmentów przestrzeni miasta służących zaspokajaniu potrzeb społeczności lokalnej jako obszarów o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb rekreacyjno- wypoczynkowych mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjających nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne.

Z kolei w zakresie ochrony powietrza: nakaz stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła spełniających wymagania standardów jakości powietrza oraz dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło.

Mając powyższe na uwadze wnosimy o to. Aby w procedowanym projekcie planu:

1. Dla całego obszaru objętego planem:

a) Przeredagować §4 ust. 1 pkt 25 tekstu projektu planu poprzez doprecyzowanie definicji zabudowy frontowej;

b) Dodać w §4 tekstu projektu planu definicję „szpaleru drzew”:

„należy przez to rozumieć kompozycję przestrzenną zieleni wysokiej polegającą na jednorzędowym nasadzeniu drzew, których ilość, rozstaw i miejsce sadzenia podlega indywidualnemu doborowi, stosownie do wymagań gatunkowych drzew oraz lokalnych uwarunkowań, oznaczenie na rysunku planu ma charakter orientacyjny;”

oraz zgodnie z powyższym przeredagować §7 pkt 2 tekstu projektu planu;

c) Przeredagować §5 pkt 2 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej 150 m² i wyższej;”

d) Przeredagować §5 pkt 1 lit b tekstu projektu planu doprowadzając go do spójności logicznej;

e) Przeredagować §5 pkt 2 lit. c tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„usług dotyczących działalności w zakresie: warsztatów samochodowych, stacji demontażu pojazdów, myjni samochodowych, komisów samochodowych, stacji paliw, handlu hurtowego, punktów skupu złomu, punktów zbierania i/lub przetwarzania odpadów, usług transportowych, obsługi i parkowania pojazdów do prac budowlanych i odśnieżania, usług rzemieślniczych związanych ze stosowaniem technologii opartych na mechanicznej lub termicznej obróbce drewna, kamienia, tworzyw sztucznych lub metalu”

f) Przeredagować §5 pkt 4 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„a) intensywność zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych dla terenów dotyczy kondygnacji nadziemnych, dla kondygnacji podziemnych dopuszczenie maksymalnej intensywności zabudowy - 0,2;”

g) Przeredagować §5 pkt 4 lit. b tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„b) dla obiektów budowlanych niewskazanych w ustaleniach szczegółowych tekstu planu, określa się maksymalną wysokość zabudowy - 10,0 m;”

h) Przeredagować §7 pkt 5 tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„5) w zakresie ochrony powietrza:

a) nakaz stosowania bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła spełniających wymagania standardów jakości powietrza

b) dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło.”

- i) Przeredagować §13 ust. 1 pkt 1 lit. a tekstu projektu planu poprzez usunięcie słowa „mieszkań” i zastąpienie go zwrotem „lokali mieszkalnych”;
 - j) Wykreślić §13 ust. 3 pkt 2 tekstu projektu planu;
 - k) Usunąć dwukrotnie powtórzony zwrot „gazociąg średniego” w §14 ust. 2 pkt 4 tekstu projektu planu;
2. Dla terenu oznaczonego symbolem 3MN/U:
- a) Usunąć teren 3MN/U z tekstu i rysunku projektu planu, włączając całą jego powierzchnię do terenu 25MN;
 - b) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a) przeredagować §20 ust. 2 pkt 1 lit. b tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
„b) zabudowa usługowa (usługi nieuciążliwe)”;
 - c) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a) przeredagować §20 ust. 3 pkt 1 lit. b tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
„b) intensywność zabudowy minimum 0,05, maksimum 0,40”;
 - d) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a), przeredagować §20 ust. 3 pkt 1 lit. c tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
„c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla działek o powierzchni do 1000 m² - minimum 45%,
 - dla działek o powierzchni powyżej 1000 m² do 2000 m² - minimum 50%,
 - dla działek o powierzchni powyżej 2000 m² do 3000 m² - minimum 55%,
 - dla działek o powierzchni powyżej 3000 m² - minimum 65%”;
 - e) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a) w §20 ust. 3 pkt 3 lit. a tekstu projektu planu wykreślić słowa „lub w zabudowie bliźniaczej”;
 - f) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a), przeredagować §20 ust. 3 pkt 2 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych - maksimum 8,0m,
 - dla budynków gospodarczych i garaży - maksimum 6,0m,”;
 - g) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a), wykreślić w §20 ust. 4 tekstu projektu planu słowa „i dla zabudowy bliźniaczej 700m²”;
 - h) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a), dodać §20 ust. 5 tekstu projektu planu o treści:
„c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej:
 - budynków mieszkalnych - 250m²,
 - budynków usługowych - 200m²,
 - pozostałych budynków - 75m²”;
3. Dla terenu oznaczonego symbolem 4MW:
- a) Dostosować parametry zabudowy dla terenu 4MW do rzeczywistych parametrów budynku istniejącego przy ul. Krakowskiej 8, w tym w szczególności obniżyć maksymalną wysokość z 15m do 10m;
4. Dla terenów oznaczonych symbolami 24MN i 25MN:
- a) Przeredagować §17 ust. 2 tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
„2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca),
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi lokalne,
 - b) nieuciążliwe usługi handlu,
 - c) infrastruktura techniczna,
 - d) drogi wewnętrzne”;
 - b) W §17 ust. 3 pkt 1 tekstu projektu planu wykreślić słowa „lub w zabudowie bliźniaczej”;
 - c) Przeredagować §17 ust. 3 pkt 2 lit. b tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

- „b) intensywność zabudowy minimum 0,05, maksimum 0,35”;
- d) Przeredagować §17 ust. 3 pkt 2 lit. c tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
 „c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 – dla działek o powierzchni do 1000 m² - minimum 55%,
 – dla działek o powierzchni powyżej 1000 m² do 2000 m² - minimum 60%,
 – dla działek o powierzchni powyżej 2000 m² do 3000 m² - minimum 65%,
 – dla działek o powierzchni powyżej 3000 m² - minimum 70%”;
- e) Przeredagować §17 ust. 3 pkt 3 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
 a) wysokość zabudowy:
 – budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach płaskich - maksimum 8,0 m,
 – budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 15° do 35° - maksimum 8,5 m,
 – budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 35° do 45° - maksimum 9,0 m,
 – budynków gospodarczych i garaży - maksimum 4,0 m,”
- f) W §17 ust. 3 pkt 3 lit. b tiret drugie tekstu projektu planu wykreślić słowa „z dopuszczeniem jednospadowych o kącie nachylenia do 45° dla budynków zlokalizowanych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną”;
- g) Wykreślić §17 ust. 3 pkt 3 lit. b tiret trzecie tekstu projektu planu;
- h) Przeredagować §17 ust. 3 pkt 4 lit. c tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
 „c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej:
 – budynków mieszkalnych - 250m²,
 – budynków usługowych - 150m²,
 – pozostałych budynków - 75m²”;
- i) Dodać §17 ust. 3 pkt 4 lit. d tekstu projektu planu o treści:
 d) dopuszczenie lokalizacji usług handlu o łącznej maksymalnej powierzchni użytkowej 100m² wyłącznie w bryle budynku mieszkalnego”;
- j) W §17 ust. 4 tekstu projektu planu wykreślić słowa „i dla zabudowy bliźniaczej 500m²”.

Uzasadnienie

Wstęp

Ograniczony charakter przestrzeni wymaga władczej reglamentacji w celu optymalnego jej wykorzystania, zgodnego z wymogami zasady zrównoważonego rozwoju. Jednakże samodzielność planistyczna gminy nie może być utożsamiana z autonomią, doznaje bowiem wielu ograniczeń. Władztwo planistyczne gminy stanowi uprawnienie organu do legalnej ingerencji w sferę wykonywania prawa własności, nie stanowi jednak władztwa absolutnego i nieograniczonego, gdyż gmina, wykonując je, ma obowiązek działać w granicach prawa, kierować się interesem publicznym, wyważać interesy publiczne z interesami prywatnymi, uwzględniać aspekt racjonalnego działania i proporcjonalności ingerencji w sferę wykonywania prawa własności. Przedstawiony projekt planu powyższych warunków nie spełnia.

Teren objęty projektem planu, w tym w szczególności tereny: od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN oraz 4MN i 3MN/U są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Wyraźnie dominuje tu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca wraz z ewentualnym (niewielkim) udziałem usług. Założeniem projektu planu winno być więc uzupełnienie istniejącej struktury i wpisanie nowych działań inwestycyjnych w zabudowę o parametrach tożsamyh z już istniejącymi wolnostojącymi budynkami mieszkalnymi jednorodziinnymi.

Ad. 1.a)

Definicja „zabudowy frontowej” zastosowana w §4 ust. 1 pkt 25 tekstu projektu planu

„zabudowa lokalizowana na działce budowlanej od strony przestrzeni publicznej, która nie obejmuje obiektów pomocniczych, gospodarczych i technicznych”

jest dalece nieprecyzyjna, ponieważ nie określa maksymalnej odległości budynku od przestrzeni publicznej. Zgodnie z powyższą definicją każdy budynek (niebędący obiektem pomocniczym, gospodarczym lub technicznym) stanowi zabudowę frontową, ponieważ każdy budynek (w mniejszej lub większej odległości) znajduje się „od strony przestrzeni publicznej”. W konsekwencji konieczne jest doprecyzowanie ww. definicji.

Ad 1.b)

W §7 pkt 2 tekstu projektu planu posłużono się nieostrym pojęciem „zasady kompozycji”, podczas gdy prawidłowe zdefiniowanie „szpaleru drzew” umożliwi osiągnięcie znacznie większej precyzji ustaleń projektu planu.

Ad. 1.c)

Obszar objęty projektem planu jest już w bardzo znacznym stopniu zainwestowany w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Dopuszczanie usług handlu o powierzchni sprzedaży do 1000m² jest całkowicie sprzeczne z ww. układem przestrzennym i skalą zabudowy, dlatego wnosi się o ograniczenie powierzchni sprzedaży do 150m².

Ad. 1.d)

Zgodnie z §5 pkt 1 lit. b tekstu projektu planu ustalono „zachowanie i ochronę zieleni wysokiej oraz zieleni leśnej.”. Po pierwsze, w powyższym ustaleniu brakuje słowa „nakaz”. Po drugie nie jest zrozumiałe co dokładnie ustala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nakazujące „ochronę” zieleni, skoro równocześnie ustalono nakaz „zachowania” tej zieleni. Po trzecie należy zauważyć, że zakresy pojęciowe sformułowań „zieleni leśna” oraz „zieleni wysoka” częściowo pokrywają się.

Ad. 1.e)

W §5 ust. 2 pkt c tekstu projektu planu wprowadzono wąsko zakreślony zakaz lokalizacji: myjni samochodowych, stacji paliw oraz warsztatów i stacji obsługi samochodów powyżej 2 stanowisk, tj. nie wykluczono tego rodzaju inwestycji zawierających do 2 stanowisk.

Na obszarze objętym planem dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca wraz z niewielkim udziałem usług. Podstawowe zasady planowania przestrzennego, a także wypowiedzi judykatury nie pozostawiają wątpliwości, iż tego typu zabudowa, nie powinna być łączona z warsztatami samochodowymi i/lub stacjami obsługi pojazdów:

„Funkcja przypisana warsztatowi samochodowemu nie przystaje do funkcji zabudowy mieszkaniowej i nie daje się z tą funkcją pogodzić.” (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi, z dn. 21 października 2008 r., sygn. akt II SA/Ld 479/08.)

Podobnie także wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku:

„Uciążliwość prowadzonej działalności winna być bowiem oceniana w odniesieniu do charakteru terenu, na którym znajduje się obiekt. Montaż taksometrów i tachografów wiąże się z uciążliwościami wynikającymi z hałasu, spalin, natężenia ruchu kołowego, w tym pojazdów ciężarowych, co negatywnie wpływa na standard życia mieszkańców budynków jednorodzinnych znajdujących się w sąsiedztwie przedmiotowego warsztatu.” (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dn. 24 marca 2005 r., sygn. akt II SA/Gd 1661/01.)

Równocześnie mając na uwadze definicję usług uciążliwych (por. §4 ust. 1 pkt 20 tekstu projektu planu), należy zauważyć, że istnieje wiele rodzajów usług, które nie powodują „przekroczenia standardów i norm środowiskowych”, lecz równocześnie cechują się wysokim stopniem uciążliwości. Treść uwagi zmierza do wykluczenia w §5 pkt 2 lit. c tekstu projektu planu lokalizacji przedsięwzięć, które powszechnie uznawane są za uciążliwe, natomiast niekoniecznie mieszczą się w definicji „usług uciążliwych” zastosowanej w §4 ust. 1 pkt 20 tekstu projektu planu.

Ad 1.f)

Projekt planu wyznacza przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tymczasem określona w §5 pkt 4 lit. a tekstu projektu planu intensywność zabudowy kondygnacji podziemnych na poziomie 0,5 bardzo znacząco przewyższa potrzeby tego rodzaju zabudowy. W konsekwencji wnioskuje się o obniżenie przedmiotowej intensywności do poziomu 0,2.

Ad 1.g)

Projekt planu wyznacza przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, które z definicji cechują się niską wysokością. Jako całkowicie sprzeczne z charakterem takiej zabudowy należy określić dopuszczenie w projekcie planu realizacji obiektów budowlanych o wysokości maksymalnej 30m, dlatego wnioskuje się o obniżenie przedmiotowej wysokości do poziomu 10m.

Ad 1.h)

W pierwszej kolejności należy wskazać, że §7 pkt 5 tekstu projektu planu nie zawiera jakiegokolwiek treści normatywnej - zakazuje stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy. Przedmiotowy zakaz wynika z przepisów odrębnych i nie jest zasadne jego powtarzanie w miejscowym planie. Po drugie wnosi się o ograniczenie wykorzystania źródeł zaopatrzenia w ciepło wyłącznie do źródeł bezemisyjnych lub niskoemisyjnych wraz z dopuszczeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło. Treść uwagi dąży do realnej poprawy jakości powietrza, która nie jest zapewniona w bieżącym brzmieniu projektu planu.

Ad 1.i)

W zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie występują „mieszkania”, lecz „lokale mieszkalne”.

Ad 1.j)

Projekt planu nie umożliwi realizacji parkingów o łącznej liczbie miejsc choćby zbliżonej do 500 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów. W konsekwencji wnosi się o usunięcie §13 ust. 3 pkt 2 tekstu projektu planu jako irrelevantnego.

Ad 1.k)

Nie wymaga uzasadnienia.

Ad 2.a)

Brak jest uzasadnienia dla wyznaczenia odrębnego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej o symbolu 3MN/U, w świetle faktu, że sąsiaduje on bezpośrednio z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 25MN, dla którego także ustalono jako przeznaczenie podstawowe m.in. zabudowę usługową.

Ad. 2.a)

Zważywszy, że w §5 pkt 2 lit. b tekstu projektu planu wykluczono lokalizację usług uciążliwych, celem zachowania wewnętrznej spójności oraz uniknięcia wątpliwości w zakresie wykładni ustaleń planu, zasadne jest preredagowanie §20 ust. 2 pkt 1 w taki sposób, aby *expressis verbis* wskazywał, że przeznaczenie terenu obejmuje wyłącznie usługi inne niż uciążliwe.

Ad. 2.c)

Ze względu na bardzo duży udział zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej znajdującej się w granicach terenu oznaczonego symbolem 3MN/U oraz w granicach bezpośrednio sąsiadującego terenu oznaczonego symbolem 25MN zasadne jest obniżenie maksymalnej intensywności zabudowy do poziomu 0,4, celem zbliżenia wielkości przedmiotowego wskaźnika do charakteru istniejącej zabudowy.

Ad. 2.d)

Ze względu na bardzo duży udział zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej znajdującej się w granicach terenu oznaczonego symbolem 3MN/U oraz w granicach bezpośrednio sąsiadującego terenu oznaczonego symbolem 25MN zasadne jest podwyższenie

wskaźników minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do wielkości wskazanych w treści uwagi.

Ad. 2.e)

W granicach terenu oznaczonego symbolem 3MN/U, jak i w granicach bezpośrednio sąsiadującego terenu oznaczonego symbolem 25MN wyraźnie dominuje zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca. Brak jest uzasadnienia dla dopuszczania zabudowy bliźniaczej.

Ad. 2.f)

W granicach terenu oznaczonego symbolem 3MN/U, jak i w granicach bezpośrednio sąsiadującego terenu oznaczonego symbolem 25MN wyraźnie dominuje zabudowa mieszkaniowa o wysokości przeważnie nie wyższej niż 2 kondygnacje. W konsekwencji zasadne jest ograniczenie w projekcie planu maksymalnej wysokości budynków do wielkości odpowiadającej powyższemu.

Ad. 2.g)

W pierwszej kolejności wskazuje się, że ustalenie §20 ust. 4 tekstu projektu planu dokonujące rozdziału minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej w zależności od rodzaju zabudowy jest niemożliwe do zastosowania w praktyce. W momencie podziału działki ewidencyjnej nie jest możliwe wiążące określenie rodzaju zabudowy (bliźniacza vs. wolnostojąca) jaki zostanie zrealizowany na nowo wydzielonej działce ewidencyjnej.

W drugiej kolejności wskazuje się, że ustalenie projektu planu, które dopuszcza wydzielanie mniejszych działek dla zabudowy bliźniaczej będzie prowadzić do zagęszczenia zabudowy i zmiany charakteru istniejącego osiedla. Zważywszy na w pełni wykształconą strukturę własnościową w graniach terenu 3MN/U minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek nie powinna ułatwiać dalszych, wtórnych, podziałów.

Ad. 2.h)

Tekst projektu planu nie określa maksymalnej powierzchni zabudowy budynków - celem zachowania układu przestrzennego niezbędne jest wprowadzenie takiego ograniczenia, analogicznie do ustaleń dla terenów od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN (por. §17 ust. 3 pkt 4 lit. c tekstu projektu planu).

Ad. 3.a)

Wysokość budynku znajdującego się przy ul. Krakowskiej 8 wynosi ok. 10m, podczas gdy w §21 ust. 3 pkt 2 lit. a tekstu projektu planu ustalono maksymalną wysokość zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 4MW na poziomie 15m. Wnosi się o obniżenie przedmiotowej wysokości do rzeczywistego wymiaru budynku znajdującego się przy ul. Krakowskiej 8, uniemożliwiając tym samym jego ewentualną nadbudowę.

Ad. 4.a)

Zgodnie z legendą rysunku planu tereny od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN są to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W konsekwencji ich przeznaczeniem podstawowym winna być zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Zabudowa usługowa może stanowić co najwyżej przeznaczenie uzupełniające.

Ad. 4.b)

W granicach terenów oznaczonych symbolami od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN wyraźnie dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Brak jest uzasadnienia dla dopuszczania zabudowy bliźniaczej.

Ad. 4.c)

Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Wyraźnie dominuje zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca wraz z ewentualnym (niewielkim) udziałem usług. Założeniem projektu planu winno być więc uzupełnienie istniejącej struktury i wpisanie nowych działań inwestycyjnych

w zabudowę o parametrach tożsamyh do już istniejących wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych. W konsekwencji wnioskuje się o obniżenie wskaźnika intensywności zabudowy do poziomu korespondującego z charakterystyką istniejącego zagospodarowania.

Ad. 4.d)

Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Wyraźnie dominuje zabudowa mieszkalna wolnostojąca wraz z ewentualnym (niewielkim) udziałem usług. Założeniem projektu planu winno być więc uzupełnienie istniejącej struktury i wpisanie nowych działań inwestycyjnych w zabudowę o parametrach tożsamyh do już istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w konsekwencji wnioskuje się o podwyższenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do poziomu korespondującego z charakterystyką istniejącego zagospodarowania.

Ad. 4.e)

Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Wyraźnie dominuje zabudowa mieszkalna wolnostojąca wraz z ewentualnym (niewielkim) udziałem usług. Założeniem projektu planu winno być więc uzupełnienie istniejącej struktury i wpisanie nowych działań inwestycyjnych w zabudowę o parametrach tożsamyh do już istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w konsekwencji wnioskuje się o obniżenie wskaźnika intensywności zabudowy do poziomu korespondującego z charakterystyką istniejącego zagospodarowania.

Ad. 4.f)

Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy – występują głównie budynki jedno i dwukondygnacyjne. W konsekwencji wnioskuje się o obniżenie wysokości do poziomów korespondujących z charakterystyką istniejącego zagospodarowania.

Ad. 4.g)

Wskazuje się, że §17 ust. 3 pkt 3 lit. b tiret drugie tekstu projektu planu może prowadzić do sytuacji w których przy granicy z działką sąsiednią powstają budynki z dachem jednospadowym o kącie nachylenia aż do 45%. W takiej sytuacji nie ma żadnej gwarancji, że po przeciwnej stronie granicy powstanie jakikolwiek budynek (w tym w szczególności budynek symetryczny), co w konsekwencji będzie sprzeczne z elementarnymi zasadami kompozycji.

Ad. 4.h)

Brak jest uzasadnienia dla wykluczania w przypadku zabudowy frontowej dachów płaskich, tym bardziej, że liczne istniejące budynki zlokalizowane na całym obszarze objętym planem mają właśnie dachy płaskie.

Ad. 4.i)

Tekst projektu planu nie określa maksymalnej powierzchni zabudowy w przypadku budynków innych niż mieszkalne i usługowe (np. budynki gospodarcze) - należy doprecyzować powyższe. Ponadto, zważywszy, że tereny od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zasadne jest ograniczenie powierzchni zabudowy budynków usługowych.

Ad. 4.j)

Tereny od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN zgodnie z legendą rysunku planu stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W konsekwencji zasadne jest ograniczenie lokalizacji usług handlu wyłącznie do bryły budynku mieszkalnego, tym bardziej że analogiczne ustalenia projekt planu zawiera dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (symbol MW) - §21 ust. 3 pkt 3 lit. b.

Ad. 4.k)

W pierwszej kolejności wskazuje się, że ustalenie §17 ust. 4 tekstu projektu planu dokonujące rozdziału minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej w zależności od rodzaju zabudowy jest niemożliwe do zastosowania w praktyce. W momencie podziału działki ewidencyjnej nie jest możliwe wiążące określenie rodzaju zabudowy (bliźniacza vs. wolnostojąca) jaki zostanie zrealizowany na wydzielonej działce ewidencyjnej.

Po drugie tereny oznaczone w projekcie planu symbolami od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Wyraźnie dominuje zabudowa wolnostojąca. W konsekwencji brak jest uzasadnienia dla dopuszczania zabudowy bliźniaczej.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił częściowo uwzględnić uwagę.

Wyjaśnienie:

Część uwagi dotyczącej nienaruszania ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” należy uznać za bezzasadną wyjaśniając jednocześnie, że 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.

W obowiązującym 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. obszar objęty granicą opracowania projektu planu jest usytuowany na terenach oznaczonych symbolem „M3” przeznaczonych w studium pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz na terenach „RW” rekreacyjno – wypoczynkowych i terenach „D” ogrodów działkowych. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu został opracowany zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

Uwaga nie może zostać uwzględniona w zakresie proponowanych zapisów dotyczących zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz realizacji zabudowy wielorodzinnej na całym obszarze objętym planem. Celem sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego jest ochrona osiedla mieszkaniowego Zdrowie z zabudową mieszkaniową jednorodzinną przed powstawaniem na jego obszarze nowych budynków o kubaturze budynków wielorodzinnych. Założeniem projektu planu jest uzupełnienie istniejącej struktury przestrzennej i wpisanie nowych działań inwestycyjnych w zabudowę o parametrach istniejących budynków jednorodzinnych. Projekt planu wskazuje tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyłącznie w obrębie nieruchomości, na których w momencie sporządzenia projektu planu znajdowały się już istniejące budynki mieszkalne wielorodzinne.

Uwaga została uwzględniona w zakresie wyznaczenia w projekcie planu, na działkach będących własnością Gminy Miasta Łódź ogólnodostępnych terenów zieleni leśnej 1ZL i 2ZL, rekreacji i wypoczynku 1RW.

Uwaga została uwzględniona w zakresie oczywistej omyłki pisarskiej w § 14 ust. 2 pkt 4 projektu planu poprzez usunięcie dwukrotnie powtórzonych wyrazów.

Uwaga została uwzględniona częściowo w zakresie rezygnacji z przeznaczenia terenów 24MN i 25MN jednocześnie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługi lokalne i usługi handlu. Usługi lokalne oraz usługi handlu zostaną umieszczone w przeznaczeniu uzupełniającym dla przeważającej części terenów mieszkaniowych jednorodzinnych. Zmiana nie zostanie wprowadzona jedynie na nieruchomościach, gdzie pozostawienie funkcji

usługowej jest uzasadnione położeniem w bezpośrednim sąsiedztwie głównych arterii komunikacyjnych lub istniejącym stanem zagospodarowania.

Ad. 1a) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia do tekstu planu zaproponowanej treści zapisu dot. definicji zabudowy frontowej. Użyta w § 4 ust. 1 pkt 25 projektu planu definicja jednoznacznie wskazuje, które obiekty w zależności od usytuowania oraz funkcji należy traktować jako zabudowę frontową. Ponadto w § 5 pkt 3 lit. d projektu planu określono odległości w których zakazuje się lokalizowania zabudowy innej niż frontowa.

Ad. 1b) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia do tekstu planu zaproponowanej treści zapisu dot. definicji szpaleru drzew. § 7 pkt 2 lit. d projektu planu wprowadza nakaz zachowania istniejących szpalerów drzew w liniach rozgraniczających tereny ulic, z dopuszczeniem uzupełnienia i wymiany drzewostanu w sposób kontynuujący zasady kompozycji oraz zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa. Zapis ten jest wystarczający dla realizacji późniejszych opracowań projektów zagospodarowania terenu czy projektów przebudowy ulicy i nie wymaga doprecyzowania w formie wprowadzania dodatkowych definicji;

Ad. 1c) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia zakazu lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 150 m² i wyższej w ustaleniach dla całego obszaru objętego planem. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”. Obszar opracowania planu 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.) znajduje się w strefie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem „M3”. Dla przedmiotowego obszaru Studium dopuszcza lokalizowanie zabudowy usług handlu o powierzchni sprzedaży poniżej 1000 m². Zgodnie z powyższym ustalenia dla całego obszaru objętego planem, wprowadzają zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej i wyższej niż 1000 m².

Jednocześnie ze względu na charakter obszaru projekt planu dla części terenów wprowadza różnego rodzaju ograniczenia dostosowane do poszczególnych rodzajów przeznaczeń, które uniemożliwiają realizację obiektów handlowych o ww. powierzchni.

W ustaleniach szczegółowych dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych zostały wprowadzone zapisy dotyczące wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy, które znacznie ograniczają powierzchnię zabudowy dla obiektów usługowych. W granicach terenów mieszkaniowych maksymalna powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego na działce budowlanej wynosi 200 m² natomiast usługi, będą mogły stanowić jedynie funkcję uzupełniającą. Powierzchnia zabudowy usługowej będzie wynikała z powierzchni zabudowy funkcji podstawowej, która zgodnie z ustaleniami planu przeważa na danej działce. Oznacza to, że funkcja usługowa będzie stanowiła mniej niż 50% powierzchni zabudowy funkcji podstawowej. Wobec powyższego wprowadzenie dodatkowego zapisu o zakazie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej 150 m² lub wyższej dla całego obszaru opracowania planu stanowiłoby nadmierne ograniczenie.

Ad. 1d) Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zmiany ustaleń § 5 pkt 1 lit. b projektu uchwały, dotyczących „zachowania i ochrony zieleni wysokiej i zieleni leśnej”. Ww. ustalenie tekstu planu jest zapisem, który jest jednocześnie nakazem i nie wymaga w tym przypadku użycia wyrazu „nakaz”. Należy także wyjaśnić, że zieleń leśna jest zielenią występującą na terenach oznaczonych, na mapie zasadniczej symbolem Ls - użytek leśny. Zasięg tych terenów został określony wg użytku gruntowego i w projekcie planu został oznaczony symbolem ZL. Tereny zieleni wysokiej są to tereny zieleni występujące poza użytkami leśnymi i nie zostały wydzielone jako odrębne jednostki planu. Zasady zachowania, ochrony czy użytkowania

terenów zieleni leśnej oraz wysokiej określają przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska oraz ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach.

Ad. 1e) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia do tekstu planu zaproponowanej treści zapisu cyt. „*usług dotyczących działalności w zakresie: warsztatów samochodowych, stacji demontażu pojazdów, myjni samochodowych, komisów samochodowych, stacji paliw, handlu hurtowego, punktów skupu złomu, punktów zbierania i/lub przetwarzania odpadów, usług transportowych, obsługi i parkowania pojazdów do prac budowlanych i odśnieżania, usług rzemieślniczych związanych ze stosowaniem technologii opartych na mechanicznej lub termicznej obróbce drewna, kamienia, tworzyw sztucznych lub metalu*”.

Ustalenia projektu planu wprowadzają dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej możliwość lokalizacji usług lokalnych, dla których definicja zamieszczona w § 4 projektu uchwały określa, że mogą to być wyłącznie nieuciążliwe usługi. Jednocześnie ustalenia dla całego obszaru projektu planu wprowadzają zakaz lokalizacji usług uciążliwych oraz usług w zakresie obsługi komunikacji takich jak: stacje paliw, warsztaty samochodowe, i stacje obsługi samochodów powyżej 2 stanowisk, myjnie samochodowe, a także punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu. Ustalenia planu w części dotyczącej ochrony środowiska wprowadzają dodatkowo zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej i dróg oraz zalesień.

Przyjęte ustalenia w projekcie planu są wystarczające, aby ochronić przedmiotowy obszar przed uciążliwą działalnością.

Ad. 1f) Uwaga nie może zostać uwzględniona w zakresie zmiany intensywności zabudowy 0,5 na 0,2 dla kondygnacji podziemnych, ponieważ określony w projekcie planu wskaźnik dotyczy całego obszaru objętego planem. W obszarze opracowania projektu planu oprócz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej występują także tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny mieszkaniowo – usługowe oraz usługowe w tym również usługi sportu i rekreacji oraz rekreacji i wypoczynku. Wymienione rodzaje przeznaczeń generują większe potrzeby parkingowe. Przyjęcie wskaźnika wskazanego w uwadze stanowiłoby w związku z tym, nadmierne ograniczenie.

Ad. 1g) Uwaga nie może zostać uwzględniona w zakresie zmiany wskaźników i parametrów zabudowy ustalonych dla obiektów budowlanych niewskazanych w ustaleniach szczegółowych tekstu planu dotyczących ustalenia maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 10,0 m a nie jak to zostało zapisane w projekcie planu 30,0 m (§ 5 pkt 4b projektu uchwały). Przyjęte ograniczenie wysokości zabudowy na poziomie 30,0 m jest niezbędne w celu umożliwienia lokalizacji masztów sieci telekomunikacyjnej. Zgodnie z art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

Ad. 1h)

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia do tekstu planu zaproponowanej treści zapisu dotyczącego cyt. „*nakazu stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła spełniających wymagania standardów jakości powietrza oraz dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło*”. W projekcie planu zastosowano zapis uniemożliwiający stosowanie indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy. W zakresie odnawialnych źródeł energii ustalenia projektu planu nie zakazują ich lokalizacji co oznacza, że zgodnie z art. 15 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w terenach przeznaczonych na cele

budowlane istnieje możliwość stosowania zamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

Ad. 1i) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany treści zapisu dotyczącego §13 ust. 1 pkt 1 lit. a projektu planu poprzez usunięcie słowa „mieszkań” i zastąpienie go zwrotem „lokali mieszkalnych”. Kwestionowany zapis dotyczy ustalenia liczby miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów dla wszystkich mieszkań w nowo projektowanych budynkach mieszkalnych lub mieszkalno - usługowych w granicach opracowania projektu planu. Zgodnie z § 4 pkt 9 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalenia projektu planu powinny zawierać m.in. wskaźniki w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań. Ponadto należy zauważyć, że „mieszkanie” zostało zdefiniowane w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 17 lipca 2015 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Wobec powyższego nie ma uzasadnienia wprowadzenie proponowanej zmiany.

Ad. 1j) Uwaga nie może zostać uwzględniona w zakresie wykreślenia §13 ust. 3 pkt 2 projektu planu. Zapis dotyczy całego obszaru objętego planem, w którym oprócz terenów mieszkaniowych jednorodzinnych występują również m.in. tereny usługowe, w tym usługi sportu i rekreacji oraz rekreacji i wypoczynku. Dla tego rodzaju terenów nie można wykluczyć parkingów dla samochodów osobowych liczących więcej niż 500 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów.

Ad. 2 a-h)

Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zmiany przeznaczenia terenu 3MN/U i włączenia go do terenu 25MN. Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. W przypadku terenów wskazanych w uwadze plan określa inne ich przeznaczenie i różne zasady zagospodarowania ze względu na istniejący stan zagospodarowania oraz położenie względem układu drogowego. Teren 3MN/U położony jest bezpośrednio wzdłuż ul. Konstantinowskiej. Z inwentaryzacji urbanistycznej terenu wynika, że w chwili obecnej przy ul. Konstantinowskiej zlokalizowane są zarówno budynki o funkcji mieszkaniowej jak i budynki o funkcji usługowej. Biorąc pod uwagę ustalenia Studium oraz natężenie ruchu na ul. Konstantinowskiej, nie jest uzasadnione wprowadzenie możliwości lokalizacji wyłącznie funkcji mieszkaniowej.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany wskaźników i parametrów zabudowy. Ww. ustalenia zostały poprzedzone analizami terenu oraz zostały przyjęte optymalne parametry dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania zarówno zabudowy mieszkaniowej jak i usługowej.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany maksymalnej powierzchni zabudowy dla „budynków mieszkalnych -250 m², usługowych – 200 m² i pozostałych budynków – 75 m²”. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa jest funkcją równoważną i może stanowić maksymalnie 20% powierzchni zabudowy działki. Zgodnie z ustaleniami planu powierzchnia zabudowy bud. gospodarczych i garaży zawiera się w ww. maksymalnym wskaźniku zabudowy. Przyjęty wskaźnik w połączeniu z pozostałymi ustaleniami projektu planu w sposób właściwy kształtuje zasady sytuowania i realizacji budynków gospodarczych i garaży i nie wymaga uzupełnienia o dodatkowe ograniczenia.

Uwaga nie została uwzględniona również w zakresie wprowadzenia dla terenu 3MN/U dodatkowego zapisu do tekstu planu w zakresie zabudowy usługowej i dodania w ustaleniach szczegółowych dla terenu określenia „usługi nieuciążliwe”.

W rozdziale 2 przepis § 5 pkt 2 lit. b projektu uchwały stanowi ustalenie dla całego obszaru planu i wprowadza zakaz lokalizacji usług uciążliwych. W planie miejscowym zasady zabudowy i zagospodarowania oraz sposoby użytkowania poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określa się łącznie na podstawie ustaleń dla całego obszaru objętego planem zawartych w rozdziale 2, ustaleń szczegółowych dla terenów zawartych w rozdziale 3 oraz ustaleń obowiązujących zawartych na rysunku planu. Wobec powyższego nie ma uzasadnienia dla wprowadzenia dodatkowego zapisu o zakazie lokalizacji usług uciążliwych w ustaleniach szczegółowych.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wykreślenia sformułowań „lub w zabudowie bliźniaczej” oraz „i dla zabudowy bliźniaczej 700 m²”. W projekcie planu w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji została dopuszczona możliwość lokalizacji budynków wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej. Powyższy zapis oraz zapis dotyczący minimalnej powierzchni działek dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej zostały wprowadzone ze względu na istniejące budynki bliźniacze oraz parametry istniejących działek umożliwiające budowę wyłącznie budynków przylegających do siebie.

Ad. 3) Uwaga nie może zostać uwzględniona w zakresie zmniejszenia wysokości zabudowy dla terenu 4MW do 10,0 m ponieważ wysokość istniejącego budynku wynosi ok. 11,0 m. Jednocześnie ustalenia wysokości zabudowy dla poszczególnych terenów MW zostaną doprecyzowane i dostosowane zgodnie ze stanem istniejącym.

Ad. 4 a-j) Uwaga została uwzględniona częściowo w zakresie rezygnacji z przeznaczenia terenów 24MN i 25MN jednocześnie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, usługi lokalne i usługi handlu. Usługi lokalne oraz usługi handlu zostaną umieszczone w przeznaczeniu uzupełniającym dla przeważającej części terenów mieszkaniowych jednorodzinnych. Zmiana nie zostanie wprowadzona jedynie na nieruchomościach, gdzie pozostawienie funkcji usługowej jest uzasadnione położeniem w bezpośrednim sąsiedztwie głównych arterii komunikacyjnych lub istniejącym stanem zagospodarowania.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wykreślenia sformułowań „lub w zabudowie bliźniaczej” oraz „i dla zabudowy bliźniaczej 500 m²”. W projekcie planu w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji została dopuszczona możliwość lokalizacji budynków wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej. Powyższy zapis oraz zapis dotyczący minimalnej powierzchni działek dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej zostały wprowadzone ze względu na istniejące budynki bliźniacze oraz parametry istniejących działek umożliwiające budowę wyłącznie budynków przylegających do siebie.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany wskaźników i parametrów zabudowy. Ww. ustalenia zostały poprzedzone analizami terenu oraz zostały przyjęte optymalne parametry dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania zarówno zabudowy mieszkaniowej jak i usługowej.


Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wykreślenia dopuszczenia dla budynków gospodarczych i garaży dachów jednospadowych o kącie nachylenia do 45° zlokalizowanych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną. Ze względu na istniejący stan zagospodarowania oraz powierzchnię i kształt istniejących działek budowlanych w projekcie planu została dopuszczona lokalizacja ww. budynków przy granicy z działką sąsiednią. Wobec powyższego został wprowadzony powyższy zapis.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wykreślenia §17 ust. 3 tiret trzecie projektu planu ponieważ zapis został źle zinterpretowany i nie ma na celu wykluczenia w przypadku realizacji zabudowy frontowej dachów płaskich. Stanowi o tym, że dla zabudowy frontowej dachy inne niż płaskie muszą być kształtowane w formie dachów kalenicowych. W związku z tym, że dachy płaskie nie są wykluczone uwagę uznaje się za bezzasadną.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany maksymalnej powierzchni zabudowy dla „budynków mieszkalnych -250 m², usługowych – 150 m², pozostałych budynków – 75 m², oraz w zakresie „dopuszczenia lokalizacji usług handlu o łącznej maksymalnej powierzchni

użytkowej 100 m² wyłącznie w bryle budynku mieszkalnego”. Uwagę uwzględniono w części dotyczącej rezygnacji z przeznaczenia terenów 24MN i 25MN jednocześnie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługi lokalne i usługi handlu. Usługi lokalne oraz usługi handlu zostaną umieszczone w przeznaczeniu uzupełniającym terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wobec powyższego powierzchnia zabudowy usługowej będzie wynikała z powierzchni zabudowy funkcji podstawowej, która zgodnie z ustaleniami planu przeważa na danej działce. Oznacza to, że funkcja usługowa będzie stanowiła mniej niż 50% powierzchni zabudowy funkcji podstawowej. Zgodnie z ustaleniami planu powierzchnia zabudowy bud. gospodarczych i garaży oraz usług zawiera się w maksymalnym wskaźniku zabudowy, który dla terenów 24MN i 25 MN wynosi 25% powierzchni działki. Przyjęty wskaźnik w połączeniu z pozostałymi ustaleniami projektu planu w sposób właściwy kształtuje zasady sytuowania i realizacji budynków gospodarczych, garaży oraz usług i nie wymaga uzupełnienia o dodatkowe ograniczenia.

Uwagi Nr 11, Nr 12, Nr 21, Nr 22, Nr 23, Nr 27, Nr 28, Nr 30, Nr 33, Nr 34, Nr 40, Nr 41, Nr 42, Nr 43, Nr 44, Nr 49, Nr 50, Nr 55, Nr 56, Nr 58, Nr 61

- uwagi nr: 11, 12, 21, 22, 23,27, 28,30, 33, 34, 40, 41, 42, 43, 44, 49 i 50 wpłynęły 31 maja 2023 r., uwaga nr 55 przesłana 31 maja wpłynęła 2 czerwca 2023 r., uwagi nr: 56, 58 i 61 przesłane 31 maja 2023 r. wpłynęły 6 czerwca 2023 r.,
- złożone przez: 
- dotyczą całego obszaru objętego planem, tereny 3MN/U, 4MW, 24MN, 25MN,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, teren 3MN/U jest przeznaczony na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, teren 4MW jest przeznaczony na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny 24MN i 25MN są przeznaczone na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

Treść uwagi:

„Wnoszę o to, aby w procedowanym projekcie planu:

1. Dla całego obszaru objętego planem:

a) Przeredagować §4 ust. 1 pkt 25 tekstu projektu planu poprzez doprecyzowanie definicji zabudowy frontowej;

b) Dodać w §4 tekstu projektu planu definicję „szpaleru drzew”:

„należy przez to rozumieć kompozycję przestrzenną zieleni wysokiej polegającą na jednorzędowym nasadzeniu drzew, których ilość, rozstaw i miejsce sadzenia podlega indywidualnemu doborowi, stosownie do wymagań gatunkowych drzew oraz lokalnych uwarunkowań, oznaczenie na rysunku planu ma charakter orientacyjny;”

oraz zgodnie z powyższym przeredagować §7 pkt 2 tekstu projektu planu;

c) Przeredagować §5 pkt 2 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej 150 m² i wyższej;”

d) Przeredagować §5 pkt 1 lit b tekstu projektu planu doprowadzając go do spójności logicznej;

e) Przeredagować §5 pkt 2 lit. c tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„usług dotyczących działalności w zakresie: warsztatów samochodowych, stacji demontażu pojazdów, myjni samochodowych, komisów samochodowych, stacji paliw, handlu hurtowego, punktów skupu złomu, punktów zbierania i/lub przetwarzania odpadów, usług transportowych,

obsługi i parkowania pojazdów do prac budowlanych i odśnieżania, usług rzemieślniczych związanych ze stosowaniem technologii opartych na mechanicznej lub termicznej obróbce drewna, kamienia, tworzyw sztucznych lub metalu”

- f) Przeredagować §5 pkt 4 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
„a) intensywność zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych dla terenów dotyczy kondygnacji nadziemnych, dla kondygnacji podziemnych dopuszczenie maksymalnej intensywności zabudowy - 0,2, ”;
- g) Przeredagować §5 pkt 4 lit. b tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
„b) dla obiektów budowlanych niewskazanych w ustaleniach szczegółowych tekstu planu, określa się maksymalną wysokość zabudowy - 10,0 m, ”
- h) Przeredagować §7 pkt 5 tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
*„5) w zakresie ochrony powietrza:
a) nakaz stosowania bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła spełniających wymagania standardów jakości powietrza
b) dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło. ”*
- i) Przeredagować §13 ust. 1 pkt 1 lit. a tekstu projektu planu poprzez usunięcie słowa „mieszkań” i zastąpienie go zwrotem „lokali mieszkalnych”;
- j) Wykreślić §13 ust. 3 pkt 2 tekstu projektu planu;
- k) Usunąć dwukrotnie powtórzony zwrot „gazociąg średniego” w §14 ust. 2 pkt 4 tekstu projektu planu;
- 2. Dla terenu oznaczonego symbolem 3MN/U:
 - a) Usunąć teren 3MN/U z tekstu i rysunku projektu planu, włączając całą jego powierzchnię do terenu 25MN;
 - b) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a) przeredagować §20 ust. 2 pkt 1 lit. b tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
„b) zabudowa usługowa (usługi nieuciążliwe)”,
 - c) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a) przeredagować §20 ust. 3 pkt 1 lit. b tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
„b) intensywność zabudowy minimum 0,05, maksimum 0,40”;
 - d) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a), przeredagować §20 ust. 3 pkt 1 lit. c tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
*„c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
– dla działek o powierzchni do 1000 m² - minimum 45%,
– dla działek o powierzchni powyżej 1000 m² do 2000 m² - minimum 50%,
– dla działek o powierzchni powyżej 2000 m² do 3000 m² - minimum 55%,
– dla działek o powierzchni powyżej 3000 m² - minimum 65%.”;*
 - e) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a) w §20 ust. 3 pkt 3 lit. a tekstu projektu planu wykreślić słowa „lub w zabudowie bliźniaczej”;
 - f) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a), przeredagować §20 ust. 3 pkt 2 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
*a) wysokość zabudowy:
– dla budynków mieszkalnych i usługowych - maksimum 8,0m,
– dla budynków gospodarczych i garaży - maksimum 6,0m, ”;*
 - g) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a), wykreślić w §20 ust. 4 tekstu projektu planu słowa „i dla zabudowy bliźniaczej 700m²”;
 - h) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a), dodać §20 ust. 5 tekstu projektu planu o treści:
*„c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej:
– budynków mieszkalnych - 250m²,
– budynków usługowych - 200m²,*

- pozostałych budynków -75m²”;
- 3. Dla terenu oznaczonego symbolem 4MW:
 - a) Dostosować parametry zabudowy dla terenu 4MW do rzeczywistych parametrów budynku istniejącego przy ul. Krakowskiej 8, w tym w szczególności obniżyć maksymalną wysokość z 15m do 10m;
- 4. Dla terenów oznaczonych symbolami 24MN i 25MN:
 - a) Przeredagować §17 ust. 2 tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca),
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi lokalne,
 - b) nieuciążliwe usługi handlu,
 - c) infrastruktura techniczna,
 - d) drogi wewnętrzne”;
 - b) W §17 ust. 3 pkt 1 tekstu projektu planu wykreślić słowa „lub w zabudowie bliźniaczej”;
 - c) Przeredagować §17 ust. 3 pkt 2 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„a) wskaźnik powierzchni zabudowy maksimum 20%”;
 - d) Przeredagować §17 ust. 3 pkt 2 lit. b tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„b) intensywność zabudowy minimum 0,05, maksimum 0,35”;
 - e) Przeredagować §17 ust. 3 pkt 2 lit. c tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

 - dla działek o powierzchni do 1000 m² - minimum 55%,
 - dla działek o powierzchni powyżej 1000 m² do 2000 m² - minimum 60%,
 - dla działek o powierzchni powyżej 2000 m² do 3000 m² - minimum 65%,
 - dla działek o powierzchni powyżej 3000 m² - minimum 70%”;
 - f) Przeredagować §17 ust. 3 pkt 3 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
 - a) wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach płaskich - maksimum 8,0 m,
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 15° do 35° - maksimum 8,5 m,
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 35° do 45° - maksimum 9,0 m,
 - budynków gospodarczych i garaży - maksimum 4,0 m,”
 - g) W §17 ust. 3 pkt 3 lit. b tiret drugie tekstu projektu planu wykreślić słowa „z dopuszczeniem jednospadowych o kącie nachylenia do 45° dla budynków zlokalizowanych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną”;
 - h) Wykreślić §17 ust. 3 pkt 3 lit. b tiret trzecie tekstu projektu planu;
 - i) Przeredagować §17 ust. 3 pkt 4 lit. c tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej:

 - budynków mieszkalnych - 250m²,
 - budynków usługowych - 150m²,
 - pozostałych budynków - 75m²”;
 - j) Dodać §17 ust. 3 pkt 4 lit. d tekstu projektu planu o treści:

d) dopuszczenie lokalizacji usług handlu o łącznej maksymalnej powierzchni użytkowej 100m² wyłącznie w bryle budynku mieszkalnego”;
 - k) W §17 ust. 4 tekstu projektu planu wykreślić słowa „i dla zabudowy bliźniaczej 500m²”.

Uzasadnienie

Wstęp

Ograniczony charakter przestrzeni wymaga władczej reglamentacji w celu optymalnego jej wykorzystania, zgodnego z wymogami zasady zrównoważonego rozwoju. Jednakże

samodzielność planistyczna gminy nie może być utożsamiana z autonomią, doznaje bowiem wielu ograniczeń. Władztwo planistyczne gminy stanowi uprawnienie organu do legalnej ingerencji w sferę wykonywania prawa własności, nie stanowi jednak władztwa absolutnego i nieograniczonego, gdyż gmina, wykonując je, ma obowiązek działać w granicach prawa, kierować się interesem publicznym, wyważać interesy publiczne z interesami prywatnymi, uwzględniać aspekt racjonalnego działania i proporcjonalności ingerencji w sferę wykonywania prawa własności. Przedstawiony projekt planu powyższych warunków nie spełnia.

Teren objęty projektem planu, w tym w szczególności tereny: 24MN, 25MN, 4MW i 3MN/U znajdujące się w kwartałach ograniczonych ulicami:

- Krakowska, Krańcowa, Minerska, Wilsona,
- Konstantynowska, Krakowska, Krańcowa, Wilsona

są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Załącznik nr 1 przedstawia istniejące zagospodarowanie, obrysem koloru żółtego oznaczono ww. dwa kwartały łącznie. Wyraźnie dominuje tu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca wraz z ewentualnym (niewielkim) udziałem usług. Założeniem projektu planu winno być więc uzupełnienie istniejącej struktury i wpisanie nowych działań inwestycyjnych w zabudowę o parametrach tożsamyh z już istniejącymi wolnostojącymi budynkami mieszkalnymi jednorodziinnymi. Załącznik nr 2 przedstawia wyrys z projektu planu, obrysem koloru żółtego ponownie oznaczono ww. dwa kwartały łącznie – w ich skład wchodzi tereny oznaczone symbolami 24MN, 25MN, 4MW i 3MN/U.

Ad. 1.a)

Definicja „*zabudowy frontowej*” zastosowana w §4 ust. 1 pkt 25 tekstu projektu planu „*zabudowa lokalizowana na działce budowlanej od strony przestrzeni publicznej, która nie obejmuje obiektów pomocniczych, gospodarczych i technicznych*”

jest dalece nieprecyzyjna, ponieważ nie określa maksymalnej odległości budynku od przestrzeni publicznej. Zgodnie z powyższą definicją każdy budynek (niebędący obiektem pomocniczym, gospodarczym lub technicznym) stanowi zabudowę frontową, ponieważ każdy budynek (w mniejszej lub większej odległości) znajduje się „*od strony przestrzeni publicznej*”. W konsekwencji konieczne jest doprecyzowanie ww. definicji.

Ad. 1.b)

W §7 pkt 2 tekstu projektu planu posłużono się nieostrym pojęciem „zasady kompozycji”, podczas gdy prawidłowe zdefiniowanie „*szpaleru drzew*” umożliwi osiągnięcie znacznie większej precyzji ustaleń projektu planu.

Ad. 1.c)

Obszar objęty projektem planu jest już w bardzo znacznym stopniu zainwestowany w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Dopuszczanie usług handlu o powierzchni sprzedaży do 1000m² jest całkowicie sprzeczne z ww. układem przestrzennym i skalą zabudowy, dlatego wnosi się o ograniczenie powierzchni sprzedaży do 150m².

Ad. 1.d)

Zgodnie z §5 pkt 1 lit. b tekstu projektu planu ustalono „zachowanie i ochronę zieleni wysokiej oraz zieleni leśnej.”. Po pierwsze, w powyższym ustaleniu brakuje słowa „nakaz”. Po drugie nie jest zrozumiałe co dokładnie ustala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nakazujące „ochronę” zieleni, skoro równocześnie ustalono nakaz „zachowania” tej zieleni. Po trzecie należy zauważyć, że zakresy pojęciowe sformułowań „zielen leśna” oraz „zielen wysoka” częściowo pokrywają się.

Ad. 1.e)

W §5 ust. 2 pkt c tekstu projektu planu wprowadzono wąsko zakreślony zakaz lokalizacji: myjni samochodowych, stacji paliw oraz warsztatów i stacji obsługi samochodów powyżej 2 stanowisk, tj. nie wykluczono tego rodzaju inwestycji zawierających do 2 stanowisk.

Na obszarze objętym planem dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca wraz z niewielkim udziałem usług. Podstawowe zasady planowania przestrzennego, a także wypowiedzi judykatury nie pozostawiają wątpliwości, iż tego typu zabudowa, nie powinna być łączona z warsztatami samochodowymi i/lub stacjami obsługi pojazdów:

„Funkcja przypisana warsztatowi samochodowemu nie przystaje do funkcji zabudowy mieszkaniowej i nie daje się z tą funkcją pogodzić.” (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi, z dn. 21 października 2008 r., sygn. akt II SA/Ld 479/08.)

Podobnie także wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku:

„Uciążliwość prowadzonej działalności winna być bowiem oceniana w odniesieniu do charakteru terenu, na którym znajduje się obiekt. Montaż taksometrów i tachografów wiąże się z uciążliwościami wynikającymi z hałasu, spalin, natężenia ruchu kołowego, w tym pojazdów ciężarowych, co negatywnie wpływa na standard życia mieszkańców budynków jednorodzinnych znajdujących się w sąsiedztwie przedmiotowego warsztatu.” (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dn. 24 marca 2005 r., sygn. akt II SA/Gd 1661/01.)

Równocześnie mając na uwadze definicję usług uciążliwych (por. §4 ust. 1 pkt 20 tekstu projektu planu), należy zauważyć, że istnieje wiele rodzajów usług, które nie powodują „przekroczenia standardów i norm środowiskowych”, lecz równocześnie cechują się wysokim stopniem uciążliwości. Treść uwagi zmierza do wykluczenia w §5 pkt 2 lit. c tekstu projektu planu lokalizacji przedsięwzięć, które powszechnie uznawane są za uciążliwe, natomiast niekoniecznie mieszczą się w definicji „usług uciążliwych” zastosowanej w §4 ust. 1 pkt 20 tekstu projektu planu.

Ad 1.f)

Projekt planu wyznacza przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tymczasem określona w §5 pkt 4 lit. a tekstu projektu planu intensywność zabudowy kondygnacji podziemnych na poziomie 0,5 bardzo znacząco przewyższa potrzeby tego rodzaju zabudowy. W konsekwencji wnioskuje się o obniżenie przedmiotowej intensywności do poziomu 0,2.

Ad 1.g)

Projekt planu wyznacza przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, które z definicji cechują się niską wysokością. Jako całkowicie sprzeczne z charakterem takiej zabudowy należy określić dopuszczenie w projekcie planu realizacji obiektów budowlanych o wysokości maksymalnej 30m, dlatego wnioskuje się o obniżenie przedmiotowej wysokości do poziomu 10m.

Ad 1.h)

W pierwszej kolejności należy wskazać, że §7 pkt 5 tekstu projektu planu nie zawiera jakiegokolwiek treści normatywnej - zakazuje stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy. Przedmiotowy zakaz wynika z przepisów odrębnych i nie jest zasadne jego powtarzanie w miejscowym planie. Po drugie wnosi się o ograniczenie wykorzystania źródeł zaopatrzenia w ciepło wyłącznie do źródeł bezemisyjnych lub niskoemisyjnych wraz z dopuszczeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło. Treść uwagi dąży do realnej poprawy jakości powietrza, która nie jest zapewniona w bieżącym brzmieniu projektu planu.

Ad 1.i)

W zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie występują „mieszkania”, lecz „lokale mieszkalne”.

Ad 1.j)

Projekt planu nie umożliwia realizacji parkingów o łącznej liczbie miejsc choćby zbliżonej do 500 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów. W konsekwencji wnosi się o usunięcie §13 ust. 3 pkt 2 tekstu projektu planu jako irrelevantnego.

Ad 1.k)

Nie wymaga uzasadnienia.

Ad 2.a)

Brak jest uzasadnienia dla wyznaczenia odrębnego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej o symbolu 3MN/U, w świetle faktu, że sąsiaduje on bezpośrednio z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 25MN, dla którego także ustalono jako przeznaczenie podstawowe m.in. zabudowę usługową.

Ad. 2.a)

Zważywszy, że w §5 pkt 2 lit. b tekstu projektu planu wykluczono lokalizację usług uciążliwych, celem zachowania wewnętrznej spójności oraz uniknięcia wątpliwości w zakresie wykładni ustaleń planu, zasadne jest przeredagowanie §20 ust. 2 pkt 1 w taki sposób, aby *expressis verbis* wskazywał, że przeznaczenie terenu obejmuje wyłącznie usługi inne niż uciążliwe.

Ad. 2.c)

Ze względu na bardzo duży udział zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej znajdującej się w granicach terenu oznaczonego symbolem 3MN/U oraz w granicach bezpośrednio sąsiadującego terenu oznaczonego symbolem 25MN zasadne jest obniżenie maksymalnej intensywności zabudowy do poziomu 0,4, celem zbliżenia wielkości przedmiotowego wskaźnika do charakteru istniejącej zabudowy.

Ad. 2.d)

Ze względu na bardzo duży udział zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej znajdującej się w granicach terenu oznaczonego symbolem 3MN/U oraz w granicach bezpośrednio sąsiadującego terenu oznaczonego symbolem 25MN zasadne jest podwyższenie wskaźników minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do wielkości wskazanych w treści uwagi.

Ad. 2.e)

W granicach terenu oznaczonego symbolem 3MN/U, jak i w granicach bezpośrednio sąsiadującego terenu oznaczonego symbolem 25MN wyraźnie dominuje zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca. Brak jest uzasadnienia dla dopuszczania zabudowy bliźniaczej.

Ad. 2.f)

W granicach terenu oznaczonego symbolem 3MN/U, jak i w granicach bezpośrednio sąsiadującego terenu oznaczonego symbolem 25MN wyraźnie dominuje zabudowa mieszkaniowa o wysokości przeważnie nie wyższej niż 2 kondygnacje. W konsekwencji zasadne jest ograniczenie w projekcie planu maksymalnej wysokości budynków do wielkości odpowiadającej powyższemu.

Ad. 2.g)

W pierwszej kolejności wskazuje się, że ustalenie §20 ust. 4 tekstu projektu planu dokonujące rozdziału minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej w zależności od rodzaju zabudowy jest niemożliwe do zastosowania w praktyce. W momencie podziału działki ewidencyjnej nie jest możliwe wiążące określenie rodzaju zabudowy (bliźniacza vs. wolnostojąca) jaki zostanie zrealizowany na nowo wydzielonej działce ewidencyjnej.

W drugiej kolejności wskazuje się, że ustalenie projektu planu, które dopuszcza wydzielanie mniejszych działek dla zabudowy bliźniaczej będzie prowadzić do zagęszczenia zabudowy i zmiany charakteru istniejącego osiedla. Zważywszy na w pełni wykształconą strukturę własnościową w graniach terenu 3MN/U minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek nie powinna ułatwiać dalszych, wtórnych, podziałów.

Ad. 2.h)

Tekst projektu planu nie określa maksymalnej powierzchni zabudowy budynków - celem zachowania układu przestrzennego niezbędne jest wprowadzenie takiego ograniczenia, analogicznie do ustaleń dla terenów 24MN i 25MN (por. §17 ust. 3 pkt 4 lit. c tekstu projektu planu).

Ad. 3.a)

Wysokość budynku znajdującego się przy ul. Krakowskiej 8 wynosi ok. 10m, podczas gdy w §21 ust. 3 pkt 2 lit. a tekstu projektu planu ustalono maksymalną wysokość zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 4MW na poziomie 15m. Wnosi się o obniżenie przedmiotowej wysokości do rzeczywistego wymiaru budynku znajdującego się przy ul. Krakowskiej 8, uniemożliwiając tym samym jego ewentualną nadbudowę.

Ad. 4.a)

Zgodnie z legendą rysunku planu tereny 24MN i 25MN są to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W konsekwencji ich przeznaczeniem podstawowym winna być zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Zabudowa usługowa może stanowić co najwyżej przeznaczenie uzupełniające.

Ad. 4.b)

W granicach terenów oznaczonych symbolami 24MN i 25MN wyraźnie dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Brak jest uzasadnienia dla dopuszczania zabudowy bliźniaczej.

Ad. 4.c)

Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami 24MN i 25MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Wyraźnie dominuje zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca wraz z ewentualnym (niewielkim) udziałem usług. Założeniem projektu planu winno być więc uzupełnienie istniejącej struktury i wpisanie nowych działań inwestycyjnych w zabudowę o parametrach tożsamyh do już istniejących wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych. W konsekwencji wnioskuje się o obniżenie wskaźnika intensywności zabudowy do poziomu korespondującego z charakterystyką istniejącego zagospodarowania.

Ad. 4.d)

Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami 24MN i 25MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Wyraźnie dominuje zabudowa mieszkalna wolnostojąca wraz z ewentualnym (niewielkim) udziałem usług. Założeniem projektu planu winno być więc uzupełnienie istniejącej struktury i wpisanie nowych działań inwestycyjnych w zabudowę o parametrach tożsamyh do już istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w konsekwencji wnioskuje się o podwyższenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do poziomu korespondującego z charakterystyką istniejącego zagospodarowania.

Ad. 4.e)

Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami 24MN i 25MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy - występują głównie budynki jedno i dwukondygnacyjne. W konsekwencji wnioskuje się o obniżenie wysokości do poziomów korespondujących z charakterystyką istniejącego zagospodarowania.

Ad. 4.f)

Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami 24MN i 25MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy - występują głównie budynki jedno i dwukondygnacyjne. W konsekwencji wnioskuje się o obniżenie wysokości do poziomów korespondujących z charakterystyką istniejącego zagospodarowania.

Ad. 4.g)

Wskazuje się, że §17 ust. 3 pkt 3 lit. b tiret drugie tekstu projektu planu może prowadzić do sytuacji w których przy granicy z działką sąsiednią powstają budynki z dachem jednospadowym o kącie nachylenia aż do 45%. W takiej sytuacji nie ma żadnej gwarancji, że po przeciwnej stronie granicy powstanie jakikolwiek budynek (w tym w szczególności budynek symetryczny), co w konsekwencji będzie sprzeczne z elementarnymi zasadami kompozycji.

Ad. 4.h)

Brak jest uzasadnienia dla wykluczania w przypadku zabudowy frontowej dachów płaskich, tym bardziej, że liczne istniejące budynki zlokalizowane wzdłuż ul. Wilsona mają właśnie dachy płaskie.

Ad. 4.i)

Tekst projektu planu nie określa maksymalnej powierzchni zabudowy w przypadku budynków innych niż mieszkalne i usługowe (np. budynki gospodarcze) - należy doprecyzować powyższe. Ponadto, zważywszy, że tereny 24MN, 25MN stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zasadne jest ograniczenie powierzchni zabudowy budynków usługowych.

Ad. 4.j)

Tereny 24MN, 25MN zgodnie z legendą rysunku planu stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W konsekwencji zasadne jest ograniczenie lokalizacji usług handlu wyłącznie do bryły budynku mieszkalnego, tym bardziej że analogiczne ustalenia projekt planu zawiera dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (symbol MW) - §21 ust. 3 pkt 3 lit. b.

Ad. 4.k)

W pierwszej kolejności wskazuje się, że ustalenie §17 ust. 4 tekstu projektu planu dokonujące rozdziału minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej w zależności od rodzaju zabudowy jest niemożliwe do zastosowania w praktyce. W momencie podziału działki ewidencyjnej nie jest możliwe wiążące określenie rodzaju zabudowy (bliźniacza vs. wolnostojąca) jaki zostanie zrealizowany na wydzielonej działce ewidencyjnej.

Po drugie tereny oznaczone w projekcie planu symbolami 24MN i 25MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Wyraźnie dominuje zabudowa wolnostojąca. W konsekwencji brak jest uzasadnienia dla dopuszczania zabudowy bliźniaczej.”

Do uwagi załączono:

- zał.1 ortofotomapa w rejonie ulic: Minerska, Krakowska, Konstantynowska, Krańcowa,
- zał.2 wyrys z rysunku projektu planu w rejonie ulic: Minerska, Krakowska, Konstantynowska, Krańcowa.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił częściowo uwzględnić uwagę.

Wyjaśnienie:

Uwaga została uwzględniona częściowo w zakresie rezygnacji z przeznaczenia terenów 24MN i 25MN jednocześnie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, usługi lokalne i usługi handlu. Usługi lokalne oraz usługi handlu zostaną umieszczone w przeznaczeniu uzupełniającym dla przeważającej części terenów mieszkaniowych jednorodzinnych. Zmiana nie zostanie wprowadzona jedynie na nieruchomościach, gdzie pozostawienie funkcji usługowej jest uzasadnione położeniem w bezpośrednim sąsiedztwie głównych arterii komunikacyjnych lub istniejącym stanem zagospodarowania.

Uwaga została uwzględniona w zakresie oczywistej omyłki pisarskiej w § 14 ust. 2 pkt 4 projektu planu poprzez usunięcie dwukrotnie powtórzonych wyrazów.

Uwagi nie uwzględniono w nw. zagadnieniach:

Ad. 1a) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia do tekstu planu zaproponowanej treści zapisu dot. definicji zabudowy frontowej. Użyta w § 4 ust. 1 pkt 25

projektu planu definicja jednoznacznie wskazuje, które obiekty w zależności od usytuowania oraz funkcji należy traktować jako zabudowę frontową. Ponadto w § 5 pkt 3 lit. d projektu planu określono odległości w których zakazuje się lokalizowania zabudowy innej niż frontowa;

Ad. 1b) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia do tekstu planu zaproponowanej treści zapisu dot. definicji szpaleru drzew. § 7 pkt 2 lit. d projektu planu wprowadza nakaz zachowania istniejących szpalerów drzew w liniach rozgraniczających tereny ulic, z dopuszczeniem uzupełnienia i wymiany drzewostanu w sposób kontynuujący zasady kompozycji oraz zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa. Zapis ten jest wystarczający dla realizacji późniejszych opracowań projektów zagospodarowania terenu czy projektów przebudowy ulicy i nie wymaga doprecyzowania w formie wprowadzania dodatkowych definicji;

Ad. 1c) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia zakazu lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 150 m² i wyższej w ustaleniach dla całego obszaru objętego planem. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”. Obszar opracowania planu 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.) znajduje się w strefie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem „M3”. Dla przedmiotowego obszaru Studium dopuszcza lokalizowanie zabudowy usług handlu o powierzchni sprzedaży poniżej 1000 m². Zgodnie z powyższym ustalenia dla całego obszaru objętego planem, wprowadzają zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej i wyższej niż 1000 m².

Jednocześnie ze względu na charakter obszaru projekt planu dla części terenów wprowadza różnego rodzaju ograniczenia dostosowane do poszczególnych rodzajów przeznaczeń, które uniemożliwiają realizację obiektów handlowych o ww. powierzchni.

W ustaleniach szczegółowych dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych zostały wprowadzone zapisy dotyczące wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy, które znacznie ograniczają powierzchnię zabudowy dla obiektów usługowych. W granicach terenów mieszkaniowych maksymalna powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego na działce budowlanej wynosi 200 m² natomiast usługi, będą mogły stanowić jedynie funkcję uzupełniającą. Powierzchnia zabudowy usługowej będzie wynikała z powierzchni zabudowy funkcji podstawowej, która zgodnie z ustaleniami planu przeważa na danej działce. Oznacza to, że funkcja usługowa będzie stanowiła mniej niż 50% powierzchni zabudowy funkcji podstawowej. Wobec powyższego wprowadzenie dodatkowego zapisu o zakazie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej 150 m² lub wyższej dla całego obszaru opracowania planu stanowiłoby nadmierne ograniczenie.

Ad. 1d) Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zmiany ustaleń § 5 pkt 1 lit. b projektu uchwały, dotyczących „zachowania i ochrony zieleni wysokiej i zieleni leśnej”.

Ww. ustalenie tekstu planu jest zapisem, który jest jednocześnie nakazem i nie wymaga w tym przypadku użycia wyrazu „nakaz”. Należy także wyjaśnić, że zieleń leśna jest zielenią występującą na terenach oznaczonych, na mapie zasadniczej symbolem Ls - użytek leśny. Zasięg tych terenów został określony wg użytku gruntowego i w projekcie planu został oznaczony symbolem ZL. Tereny zieleni wysokiej są to tereny zieleni występujące poza użytkami leśnymi i nie zostały wydzielone jako odrębne jednostki planu. Zasady zachowania, ochrony czy użytkowania terenów zieleni leśnej oraz wysokiej określają przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska oraz ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach.

Ad. 1e) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia do tekstu planu zaproponowanej treści zapisu cyt. „*usług dotyczących działalności w zakresie: warsztatów samochodowych, stacji demontażu pojazdów, myjni samochodowych, komisów*”

samochodowych, stacji paliw, handlu hurtowego, punktów skupu złomu, punktów zbierania i/lub przetwarzania odpadów, usług transportowych, obsługi i parkowania pojazdów do prac budowlanych i odśnieżania, usług rzemieślniczych związanych ze stosowaniem technologii opartych na mechanicznej lub termicznej obróbce drewna, kamienia, tworzyw sztucznych lub metalu”.

Ustalenia projektu planu wprowadzają dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej możliwość lokalizacji usług lokalnych, dla których definicja zamieszczona w § 4 projektu uchwały określa, że mogą to być wyłącznie nieuciążliwe usługi. Jednocześnie ustalenia dla całego obszaru projektu planu wprowadzają zakaz lokalizacji usług uciążliwych oraz usług w zakresie obsługi komunikacji takich jak: stacje paliw, warsztaty samochodowe, i stacje obsługi samochodów powyżej 2 stanowisk, myjnie samochodowe, a także punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu. Ustalenia planu w części dotyczącej ochrony środowiska wprowadzają dodatkowo zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej i dróg oraz zalesień.

Przyjęte ustalenia w projekcie planu są wystarczające, aby ochronić przedmiotowy obszar przed uciążliwą działalnością.

Ad. 1f) Uwaga nie może zostać uwzględniona w zakresie zmiany intensywności zabudowy 0,5 na 0,2 dla kondygnacji podziemnych, ponieważ określony w projekcie planu wskaźnik dotyczy całego obszaru objętego planem.

W obszarze opracowania projektu planu oprócz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej występują także tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny mieszkaniowo – usługowe oraz usługowe w tym również usługi sportu i rekreacji oraz rekreacji i wypoczynku. Wymienione rodzaje przeznaczeń generują większe potrzeby parkingowe. Przyjęcie wskaźnika wskazanego w uwadze stanowiłoby w związku z tym, nadmierne ograniczenie.

Ad. 1g) Uwaga nie może zostać uwzględniona w zakresie zmiany wskaźników i parametrów zabudowy ustalonych dla obiektów budowlanych niewskazanych w ustaleniach szczegółowych tekstu planu dotyczących ustalenia maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 10,0 m a nie jak to zostało zapisane w projekcie planu 30,0 m (§ 5 pkt 4b projektu uchwały). Przyjęte ograniczenie wysokości zabudowy na poziomie 30,0 m jest niezbędne w celu umożliwienia lokalizacji masztów sieci telekomunikacyjnej. Zgodnie z art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

Ad. 1h) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia do tekstu planu zaproponowanej treści zapisu dotyczącego cyt. *„nakazu stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła spełniających wymagania standardów jakości powietrza oraz dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło”.*

W projekcie planu zastosowano zapis uniemożliwiający stosowanie indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy. W zakresie odnawialnych źródeł energii ustalenia projektu planu nie zakazują ich lokalizacji co oznacza, że zgodnie z art. 15 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w terenach przeznaczonych na cele budowlane istnieje możliwość stosowania zamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

Ad. 1i) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany treści zapisu dotyczącego §13 ust. 1 pkt 1 lit. a tekstu projektu planu poprzez usunięcie słowa „mieszkań” i zastąpienie go zwrotem „lokali mieszkalnych”. Kwestionowany zapis dotyczy ustalenia liczby miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów dla wszystkich mieszkań w nowo projektowanych budynkach mieszkalnych lub mieszkalno - usługowych w granicach opracowania projektu planu. Zgodnie z § 4 pkt 9 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalenia projektu planu powinny zawierać m.in. wskaźniki w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań. Ponadto należy zauważyć, że „mieszkanie” zostało zdefiniowane w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 17 lipca 2015 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Wobec powyższego nie ma uzasadnienia wprowadzenie proponowanej zmiany.

Ad. 1j) Uwaga nie może zostać uwzględniona w zakresie wykreślenia §13 ust. 3 pkt 2 projektu planu. Zapis dotyczy całego obszaru objętego planem, w którym oprócz terenów mieszkaniowych jednorodzinnych występują również m.in. tereny usługowe, w tym usługi sportu i rekreacji oraz rekreacji i wypoczynku. Dla tego rodzaju terenów nie można wykluczyć parkingów dla samochodów osobowych liczących więcej niż 500 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów

Ad. 2 a-h) Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zmiany przeznaczenia terenu 3MN/U i włączenia go do terenu 25MN.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. W przypadku terenów wskazanych w uwadze plan określa inne ich przeznaczenie i różne zasady zagospodarowania ze względu na istniejący stan zagospodarowania oraz położenie względem układu drogowego.

Teren 3MN/U położony jest bezpośrednio wzdłuż ul. Konstytucyjnej. Z inwentaryzacji urbanistycznej terenu wynika, że w chwili obecnej przy ul. Konstytucyjnej zlokalizowane są zarówno budynki o funkcji mieszkaniowej jak i budynki o funkcji usługowej. Biorąc pod uwagę ustalenia Studium oraz natężenie ruchu na ul. Konstytucyjnej, nie jest uzasadnione wprowadzenie możliwości lokalizacji wyłącznie funkcji mieszkaniowej.

Uwaga nie została uwzględniona również w zakresie wprowadzenia dla terenu 3MN/U dodatkowego zapisu do tekstu planu w zakresie zabudowy usługowej i dodania w ustaleniach szczegółowych dla terenu określenia „usługi nieuciążliwe”.

W rozdziale 2 przepis § 5 pkt 2 lit. b projektu uchwały stanowi ustalenie dla całego obszaru planu i wprowadza zakaz lokalizacji usług uciążliwych. W planie miejscowym zasady zabudowy i zagospodarowania oraz sposoby użytkowania poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określa się łącznie na podstawie ustaleń dla całego obszaru objętego planem zawartych w rozdziale 2, ustaleń szczegółowych dla terenów zawartych w rozdziale 3 oraz ustaleń obowiązujących zawartych na rysunku planu. Wobec powyższego nie ma uzasadnienia dla wprowadzenia dodatkowego zapisu o zakazie lokalizacji usług uciążliwych w ustaleniach szczegółowych.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany wskaźników i parametrów zabudowy. Ww. ustalenia zostały poprzedzone analizami terenu oraz zostały przyjęte optymalne parametry dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania zarówno zabudowy mieszkaniowej jak i usługowej.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wykreślenia sformułowań „lub w zabudowie bliźniaczej” oraz „i dla zabudowy bliźniaczej 700 m²”. W projekcie planu w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji została dopuszczona możliwość lokalizacji budynków wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej. Powyższy zapis oraz zapis

- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 510/4, obręb P-15, jest przeznaczona na tereny rekreacji i wypoczynku - 1RW.

Treść uwagi:

„Niniejszym pismem, występujemy do Miejskiej Pracowni Urbanistycznej o niewielkie powiększenie terenu pozwalającego na zabudowę wielorodzinną na działce o numerze ewidencyjnym 510/4 w obrębie P-15 w głąb naszej prywatnej nieruchomości w kierunku ulicy Zyndrama która jest ulicą równoległą do Krakowskiej i oznaczenie symbolem 3MW.

Pragniemy zaznaczyć, że na naszej własnej nieruchomości zamierzamy zrealizować inwestycję w postaci budynku wielorodzinnego o identycznych parametrach w zakresie wysokości, powierzchni zabudowy, ilości kondygnacji, nachylenia dachu zagospodarowania terenu do istniejącego wybudowanego przez naszą spółkę budynku przy ulicy Krakowskiej 26.

Chcielibyśmy zwrócić uwagę, że w obecnym aktualizowanym miejscowym planie pojawił się zapis i rysunek planu, który uwzględnia na działce nr 510/5 w obrębie P-15 istniejący i wybudowany na podstawie Decyzji Wz oraz Decyzji pozwolenia na budowę budynek wielorodzinny posiadający już pozwolenie na użytkowanie. Bez wątplenia należy przyjąć, że ten istniejący budynek w niezaprzeczalny sposób wpisał się zarówno w otoczenie tego miejsca oraz że będzie on tam istniał przez co najmniej kilkadziesiąt lat. Pod względem estetycznym, do jego zrealizowania, użyliśmy materiały wykończeniowe o najwyższej jakości, dotyczy to również okładzin na elewacji zewnętrznej. Niewątpliwie, ze względu na istniejące otoczenie zieleni zarówno z lewej i z prawej strony, jak również istniejących drzew wzdłuż ulicy Krakowskiej, bryła budynku niemal wtopiła się w otoczenie. Jednocześnie należy zauważyć że obecna zabudowa nie przesłania przestrzeni w głąb nieruchomości sąsiednich od ulicy Krakowskiej, a jej szerokość od frontu wynosi tylko około 14 metrów, czyli jest to budynek o wąskiej elewacji od strony szczytowej.

Od strony ulicy Krakowskiej, ewentualne wybudowanie w głębi nieruchomości nowej zabudowy nie spowoduje w najmniejszym nawet stopniu, że ten budynek będzie oddziaływał na otoczenie. Można wręcz przyjąć że będzie niemal zupełnie niewidoczny - na potwierdzenie ewentualnego przyszłego stanu rzeczy przedkładamy (wizualizację z dwóch ujęć załącznik nr 1).

Od strony ulicy Zyndrama perspektywa przesłania istniejący budynek który nie pozwala nawet zauważyć istniejącego, zrealizowanego przez nas kameralnego apartamentu (zdjęcia załącznik nr 2)

Należy zauważyć, że nasza nieruchomość czyli działka o numerze 510/4 w obrębie P - 15 przez swój prywatny charakter, będącą nieruchomością ogrodzoną i wydzieloną z ogólnie dostępnej zaplanowanej w studium przestrzeni terenów rekreacyjnych i nigdy nie będzie dostępna dla osób, które nie będą jej właścicielami bez względu czy będzie oznaczona RW czy też jakimkolwiek innym.

Jak zrozumieliśmy podczas wyłożenia do publicznego wglądu i konsultacji społecznej, przestrzeń, w otoczeniu której znajduje się zarówno istniejący budynek, jak również działka o numerze 510/4 w obrębie P-15, w zakresie której wnosimy o uwzględnienie jej w nowym planie miejscowym pozwalającym na zabudowę wielorodzinną, że Miejskiej Pracowni Urbanistycznej i Miastu Łódź zależy na utworzeniu przestrzeni łączącej tereny rekreacji (boiska etc.) przy ulicy Zyndrama, z terenami zielonymi Łódzkiego Parku (choć nie ma w tym miejscu nawet przejść dla pieszych przez ulicę Krakowską). Niemniej jednak chcielibyśmy zauważyć, w realizacji tych zamierzeń nie przeszkodzi powstanie w głębi nieruchomości drugiego identycznego budynku. W żaden sposób nie ograniczy spełnienia założeń takiej właśnie funkcji z kilku powodów które opiszemy poniżej, nie ograniczy praw podmiotów i osób trzecich.

Pierwszym z nich jest fakt, że zarówno z jednej i z drugiej strony działki należącej do naszej spółki znajdują się nieruchomości należące do Gminy Miasta Łódź. Szerokość tych sąsiadujących nieruchomości to około 30 metrów każdej z nich. W związku z powyższym, gdyby ktokolwiek chciał przejść tę strefę powstała/utworzona na którejkolwiek z działek

miejskich, będzie mógł to zrobić w dowolny sposób mając do dyspozycji przestrzeń o szerokości około 30 metrów (w obecnej chwili pomimo faktu, że miałyby ona być według założeń w przyszłym planie miejscowym ogólnie dostępna, to nie można przez nią przechodzić, ponieważ znajduje się tam ogrodzenie od strony zarówno ulicy Krakowskiej oraz od strony ulicy Zyndrama, gdzie znajdują się również nieruchomości w prywatnej własności. Pomijamy w tym miejscu fakt, że z logicznego punktu widzenia zdecydowanie łatwiej, wygodniej oraz bardziej komfortowo byłoby przechodzić do strefy rekreacji i obiektów sportowych zlokalizowanych przy ulicy Zyndrama poprzez pięknie wyremontowaną niedawno i fantastycznie utrzymaną przez Gminę Miasto Łódź ulicę Minerską. Przy tej ulicy, na skrzyżowaniu z ulicą Krakowską, znajduje się sygnalizacja świetlna wraz z przejściami dla pieszych w każdym kierunku (względy bezpieczeństwa dodatkowo ewidentnie podpowiadają tę właśnie drogę przejścia). Przy tej ulicy znajdują się również miejsca do parkowania samochodów. Jeżeli dobrze staramy się zrozumieć intencję przyświecającą powołaniu na działkach wzdłuż naszych nieruchomości terenów zielonych, rekreacyjnych usług sportowych, z przejściem do istniejących już terenów rekreacji (oczywiście nie oceniamy czy ma to uzasadnienie, w tym również ekonomiczne, pozwalamy sobie jedynie na zasygnalizowanie faktu, że bardzo komfortowy dostęp już istnieje) z naszej perspektywy wydaje się to wątpliwe, ale oczywiście nie podważamy w tym miejscu podjętych decyzji. W przypadku, gdy będzie to teren zielony, być może pojedyncze osoby będą tamtędy przechodzić mając trzydziestometrowy pas zieleni, będzie się to odbywało w sposób dużo mniej komfortowy (załącznik nr 3 mapka z opis własności nieruchomości)

Drugi argument to kwestia stanu prawnego, a konkretnie fakt że nasza nieruchomość to własność prywatna. Tym samym nie będzie ona nigdy dostępna dla osób postronnych. Będzie nieruchomością zamknięta ogrodzeniem i nie będzie tam przejścia. Tym bardziej, że działka o numerze ewidencyjnym 510/4 w obrębie P-15, o której zmianę przeznaczenia wnioskujemy w miejscowym planie zagospodarowania jako teren zabudowy 3MW znajduje się bezpośrednio za istniejącym już budynkiem wielorodzinnym i byłaby jego logiczną kontynuacją. Podkreślamy jeszcze raz, że swobodny dostęp, jeżeli faktycznie i rzeczywiście jest niezbędny i konieczny z punktu widzenia planistycznego, nie będzie mógł odbywać się nigdy poprzez naszą działkę 510/4.

Trzecim również bardzo istotnym argumentem jest fakt, którego nie sposób nie zauważyć, że ewentualne uwzględnienie w nowym planie powiększenia rozszerzenia o 70-80 metrów, w głąb działki terenów pozwalających na zabudowę 3MW nie ogranicza nikogo, nie umniejsza żadnych praw i niczego nie odbiera, i nie pogarsza nikomu warunków korzystania z własności lub uprawnień. Tak więc, czy pozostanie oznaczona jako teren rekreacji 1RW, czy też 3MW, co w konsekwencji pozwoliłoby na powstanie w tym miejscu kameralnego budynku o niskiej zabudowie, konwenującym zarówno gabarytami, jak i wyglądem zewnętrznym oraz estetyką z już istniejącym budynkiem, nie zmienia nic w społecznym, wizerunkowym, oraz urbanistycznym odbiorze tego miejsca. Wynika to również z faktu, że z naszą nieruchomością nie graniczy żadna prywatna działka, a najbliższe zabudowania jednorodzinne znajdują się kilkaset metrów dalej. Jesteśmy przekonani że nasz pogląd w zakresie faktu że ze względu na położenie działki o którą wnioskujemy (brak sąsiedztwa) przyszła zabudowa nie będzie na nikogo oddziaływała (załącznik nr 4 plan zagospodarowania nieruchomości)

Następnym czwartym są kwestie urbanistyczne. W jednoznacznej opinii inżynierów architektów z którymi współpracujemy zmiana planu w tym niewielkim zakresie, z punktu widzenia urbanistycznego, poprzez pojawienie się w tym miejscu drugiego budynku pozwoli odnieść wrażenie, że był pewien logiczny zamysł architektoniczny w celu utworzenia „małej enklawy” mieszkaniowej jako niewielkiego kompleksu dwóch budynków. Tym bardziej, że kilka numerów dalej, przy ulicy Krakowskiej, (działki nr 504/17, 504/18, 504/19, w obrębie P -15) wybudowano inwestycję w formule dwóch budynków, również w głąb nieruchomości, czyli byłby to podobny „zabieg” z punktu widzenia urbanistycznego. Pozostawienie jednego

budynku będzie sprawiało wrażenie przypadkowości i braku założeń urbanistycznych (załącznik nr 5 mapka).

Kolejny piątym argumentem w odniesieniu do wprowadzonych wcześniej aktów prawnych w postaci studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, na które inżynierowie muszą zwracać uwagę i nim się kierować podczas tworzenia nowego planu miejscowego, nie sposób nie zauważyć i nie podnieść jako argumentu, który pozwala na odstępstwo od założeń studium podczas wydawania decyzji Wz. Wydaje się logiczne że podczas tworzenia zapisów planu planiści również powinni posiadać pewien zakres swobody poprzez uwzględnianie istniejącej zabudowy oraz możliwości jej logicznego, konsekwentnego uzupełnienia. Konkretnie mamy na myśli fakt, że w studium z 2021 roku cały teren rozciągający się pomiędzy ulicą Krakowską, a ulicą Zyndrama, na której znajduje się nasza działka o numerze 510/4, oznaczony był RW. Już na etapie studium można było pokusić się o zweryfikowanie co znajduje się na terenie, dla którego wprowadzono studium z oznaczeniem RW. Na tamtym etapie można było dostrzec zainwestowanie prywatnych właścicieli w teren zarówno w formie wybudowania budynku oraz przyłączy doprowadzonych do drugiego etapu i znajdujących się na działce 510/4 o którą wnioskujemy.

Chcemy podkreślić, że studium to wytyczne które należy brać pod uwagę ale liczyć powinno się również dobro prywatnych właścicieli i możliwość ustanowienia kompromisowych rozwiązań, które są logiczne i pozwalają na nie ograniczanie własności prywatnej. Jeżeli nie udało się to z przyczyn różnych podczas tworzenia zapisów studium z 2021 roku, to może w trakcie uchwalania nowego planu miejscowego należałoby uwzględnić pewien zakres elastyczności. Wedle ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy to dokument planistyczny określający politykę przestrzenną gminy. Studium ma koordynować ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z: dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu (*w tamtym okresie wykonane zarówno dla pierwszego i drugiego etapu*), występowania obiektów (*w tamtym czasie budowa trwała i bryła budynku była już zrealizowana i trwały prace wykończeniowe wewnątrz*), terenów chronionych, stanu funkcjonowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, prawa własności gruntów (działka 510/4 jest prywatną własnością), jakości życia mieszkańców (uwzględnienie oznaczenia 3MW nie wpływałoby na zmianę życia mieszkańców), zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych. W studium określa się, w szczególności: walory i zagrożenia środowiskowe (nie było walorów i zagrożeń), formy ochronne (nie było), obszary zabudowane (był to już obszar zabudowany), wyłączone z zabudowy i przewidziane do zabudowy z rozróżnieniem ich cech funkcjonalnych (była tam tym czasie funkcja wielorodzinna), stan i kierunki rozwoju infrastruktury usługowej i technicznej, obszary, dla których mają być sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz obszary przewidywane do realizacji zadań i programów ponadlokalnych. W tamtej chwili istniejąca przy tworzeniu studium uwarunkowań przestrzennych istniejąca inwestycja nie została uwzględniona. Z tego powodu również wnosimy o uwzględnienie w planie terenu jako 3MW ponieważ przy studium zostało to pominięte.

Nie sposób nie zauważyć, że aktualnie wprowadzany nowy plan zagospodarowania przestrzennego będzie odbiegał i tak znacznie od studium z 2021 roku. Trudno tu w ogóle mówić o jego zgodności ze studium. Ma to miejsce nie tylko ze względu na fakt istniejącej zabudowy na podstawie wydanych wcześniej decyzji WZ, ale również pojawiające się na przyszłym planie w wielu miejscach inne przeznaczenie niż zakładane w studium oznaczenie RW. Zdecydowanie bliżej będzie temu wprowadzanemu aktowi prawnemu w postaci nowego planu zagospodarowania przestrzennego do studium z roku 2010, w którym założono symbol UM czyli zabudowę mieszaną a więc usługi i mieszkaniówka.

W związku z powyższym nie jest możliwe podczas obecnego tworzenia planu miejscowego trzymanie się wytycznych do studium ani z roku 2010 ani z 2021 roku, ponieważ obszar ten nie był „pustynią” i ulegał przeobrażeniu się przez ostatnie lata i dzisiaj jest ewidentnym przykładem obszaru, w którym przenikają się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, funkcja usługowo sportowa, funkcja usługowa. Nie realne jest zatem utrzymanie w planie założeń studium, można więc pokusić się o stwierdzenie, że warto wsłuchać się w oczekiwania prywatnych właścicieli nieruchomości, tym bardziej, że nie tworzy to żadnych zagrożeń poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy czy też pod przyszłe przeznaczenie tworząc formy przenikające się w ramach nowego planu miejscowego.

Argumentem numer sześć jest to, że istnieje prawdopodobieństwo, iż gdybyśmy nie podzielili naszej działki na dwie osobne, oznaczenie 3MW pojawiłoby się na całej naszej nieruchomości. Pozwalamy sobie zauważyć, że w stosunku do działki gruntu nr 510/1 (obręb P-15) została wydana w dniu 26.03.2018 r. decyzja o warunkach zabudowy nr DAR-UA-VII.566.2018 w sprawie znak DAR-UA-VII.6730.283.2017, która obejmowała cały teren wtedy działki nr 510/1 dopiero później podzieliliśmy nieruchomość na działki 510/4 i 510/5.

Na podstawie tej decyzji Prezydent Miasta Łodzi decyzją z dnia 9 kwietnia 2019 roku nr DAR-UA-II.776.2019, w sprawie znak DAR-UA-II.6740.701.2018 zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę dla nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Krakowskiej działka nr 510/1.

Z działki nr 510/1 - na mocy decyzji Prezydenta Miasta Łodzi nr 120/2021 z dnia 20.04.2021 r. - czyli już po wydaniu w stosunku do tej działki warunków zabudowy i pozwolenia na budowę, powstały dwie działki gruntu, tj. działka nr 510/4 i 510/5. W powyższym kontekście teren ten (działka gruntu nr 510/1, obecnie 510/4 i 510/5) z założenia nie stanowi obszaru przestrzeni publicznej, skoro wedle wydanych decyzji administracyjnych Prezydenta Miasta Łodzi nasza spółka uzyskała prawo zabudowania tego terenu w całości budynkami mieszkalnymi. Tego prawa nie powinien pozbawiać naszej Spółki w oczywisty sposób miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a tym bardziej Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Uwzględniając powyższe podkreślić należy, iż Prezydent Miasta Łodzi decyzjami o warunkach zabudowy oraz pozwoleniem na budowę przesądził, iż cały teren nieruchomości stanowiącej niegdyś działkę gruntu nr 510/1, a obecnie dwie działki nr 510/4 i 510/5, będzie terenem zabudowy mieszkaniowej.

Ratio legis uchwalenia przez Radę Miejską uchwały nr N/1/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. w sprawie zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi" niewątpliwie nie miało na celu wyłączenia spod zabudowy mieszkaniowej terenów, dla których Prezydent Miasta Łodzi przewidział uprzednio możliwość zabudowy mieszkaniowej wydając w tym zakresie stosowne decyzje administracyjne. (Załącznik nr 6 przedstawiający podział nieruchomości nawet kształt działek wskazuje zamiar realizacji drugiego etapu uwzględniliśmy miejsce doprowadzenia mediów)

Po siódme warto również zwrócić uwagę na podstawę zainwestowania. Należy zauważyć, że element zainwestowania w teren ma w naszym wypadku odzwierciedlenie w faktach. Doprowadzone zostały wszelkie konieczne do zrealizowania drugiego etapu inwestycji media (opisane precyzyjnie w argumentie nr 8) . Są one niewątpliwie elementem zainwestowania w teren naszej działki, czyli potwierdzeniem, że przeprowadzono nie tylko prace budowlane, nie tylko w postaci nowej zabudowy, ale również prace przygotowawcze poprzedzających każdą planowaną budowę (widoczne na załączniku nr 7 w postaci mapy z geodezyjnym wytyczeniem mediów do działki ewidencyjnej numer 510/4)

Powód numer 8 w zakresie którego mamy świadomość, że argumenty które przytoczę w dalszej części, mają istotne znaczenie dla naszej spółki, ponieważ wiążą się z kosztami które już ponieśliśmy, mając nadzieję na zrealizowanie w tym miejscu drugiego etapu inwestycji, czy z ryzykiem prowadzenia działalności gospodarczej. Niemniej jednak mamy nadzieję, że

możliwe będzie wyjście naprzeciwko poprzez zmianę oznaczenia w planie miejscowym na symbol 3MW co pozwoli łódzkiemu przedsiębiorcy zrealizowanie zaplanowanej inwestycji. Tym bardziej, że nie spowoduje to i nie utrudni w rzeczywisty sposób jakiegokolwiek działania, nie ograniczy procesu inwestycyjnego, nie wstrzyma żadnego wcześniej zaplanowanego przez Gminę Miasto Łódź inwestycji na tym terenie. W tym konkretnym przypadku i w tym miejscu Łodzi zmiana oznaczenia, o które występujemy, żadnego z powyższych zdarzeń nie wywoła. Jeżeli jednocześnie mogłoby to być pomocne dla łódzkiego przedsiębiorcy, to być może warto pochylić się nad znalezieniem kompromisowego rozwiązania. W celu wyjaśnienia jak duży byłby to dla nas problem gdyby oznaczenie 3MW ograniczone zostało tylko do części nieruchomości na której już istnieje kameralny apartamentowiec, opiszę wykonane już przez nas prace. W procesie przygotowania do inwestycji, mając w planach realizację dalszego etapu inwestycji, zapewniliśmy wszystkie konieczne przyłącza w postaci poprowadzenia przyłącza gazowego (posiadamy nawet złącze w ogrodzeniu), złącza energetycznego, które również kończy się na granicy naszej pierwszej działki 510/5 w obrębie P-15, oraz tej drugiej 510/4 wydzielonej z działki „tyłu” z jej głębi która była całością. Podobnie sytuacja ma miejsce z pozostałymi przyłączami jak wodociąg, czy też odprowadzenie kanalizacji deszczowej o odpowiednio dużym, zapewniającym przepustowość dla całego należącego do nas terenu oraz zabudowy drugiego etapu przekroju rury kanalizacji deszczowej. Zrealizowaliśmy to przyłącze w ekologicznej formule do rzeki znajdującej się w Parku Miejskim, które wykonaliśmy przewiertem, w celu jak najmniejszej ingerencji w teren zielony (uzyskując wszelkie konieczne pozwolenia, w tym z Wód Polskich, Zieleni Miejskiej, Konserwatora Zabytków, etc.) oraz kanalizacji sanitarnej o odpowiednim przekroju, z włączeniem w ulicy Krakowskiej. Innymi słowy nie musimy już nic więcej w procesie budowlanym wykonać za wyjątkiem ewentualnego wybudowania drugiego budynku. Ponieśliśmy już wszelkie nakłady na drugi planowany etap na wykonanie wszystkich koniecznych przyłączy w kwocie ponad milion złotych. Gdyby nie doszło do rozszerzenia terenu z symbolem 3MW w głąb naszej nieruchomości, byłoby to kwoty które wydaliśmy całkowicie bezproduktywnie umieszczając przyłącza w terenie pod nawierzchnią stanowiącą dojazd do pierwszego budynku (lokalizację tych przyłączy widać na załączonej mapie w zakresie istniejącego uzbrojenia załącznik nr 5) dodatkowo zamontowaliśmy pod ziemią aroty, czyli rury osłonowe do przewodów elektrycznych lub innych instalacji w celu ich doprowadzenia do działki nr 510/4 w obrębie P-15 z tyłu poprzez działkę numer 510/5 w obrębie P-15. Oczywiście mamy pełną świadomość, że ryzyko zawsze jest po stronie inwestora, nie zamierzamy nim nikogo obarczać. Niemniej jednak zastanawiamy się, czy faktycznie w sytuacji, w której istnieje przecież możliwość wyjścia naprzeciw oczekiwaniom łódzkim przedsiębiorcom, poprzez poszerzenie obszaru oznaczonego symbolem 3MW nie warto dokonać szczegółowej i indywidualnej oceny konkretnego przypadku. Tym bardziej że ewentualne poszerzenie oznaczenia 3MW dotyczy stosunkowo niewielkiej działki o powierzchni dokładnie 2510 m². Co istotne, poszerzenie terenu z wyjątkiem wprowadzenia oznaczenia 3MW pozwalającego na zabudowę kameralnego drugiego budynku wielorodzinnego konwenującej z już istniejącą nic absolutnie nie zmienia. Patrząc od ulicy Krakowskiej tego drugiego budynku nikt nie zauważy, ponieważ będzie on przesłonięty przez istniejący już budynek w pierwszej linii zabudowy niezależnie z jakiego kąta z lewej bądź prawej strony powstałego wcześniej kameralnego apartamentowca będziemy próbować dostrzec przyszłą zabudowę. Przygotowaliśmy profesjonalną wizualizację (którą załączamy do naszego pisma załącznik nr 1) przyszłego budynku na tle istniejącego kameralnego apartamentowca potwierdzającą tylko naszą tezę że nie będzie on wpływał na otoczenie. Jesteśmy przekonani, że przy podjęciu rzetelnej i uczciwej analizy, logicznie rzecz biorąc można pokusić się o zrozumienie zaistniałej sytuacji. Studium jest oczywiście aktem prawnym, którym planiści się oczywiście sugerują i kierują tworząc nowe plany zagospodarowania ale podejście indywidualne w wielu przypadkach codziennego życia ma

również duży sens (załącznik nr 8 planowany plan zagospodarowania terenu uwzględniający drugi budynek).

PODSUMOWUJĄC należy zauważyć, że ewentualna przyszła zabudowa, przy założeniu uwzględnienia jej w nowym planie miejscowym, nie wprowadza żadnych utrudnień, nie domyka przestrzeni na której zależy Gminie Miastu Łódź, nie ingeruje w czyjąś inną własność prywatną (brak jakichkolwiek zabudowań mieszkalnych jednorodzinnych), a więc pod względem społecznym nie będzie budziło obiekcji i powodowało sprzeciwu, realizowana na własności prywatnej z brakiem dostępu do niej osób trzecich, w studium nie uwzględniony został fakt istnienia już wybudowanego budynku, oraz zainwestowanie w teren na etapie tworzenia studium poprzez zarówno wybudowanie apartamentowca oraz wykonanie wszelkich przyłączy.

Warto zaznaczyć że działka nr 510/4 spełniała wcześniej warunki dla uzyskania decyzji o warunkach zabudowy (dostęp do drogi publicznej, uzbrojenie, sąsiedztwo) a jedynym powodem odmowy wydania decyzji było objęcie jej w Studium obszarem przestrzeni publicznej, dla którego obowiązkowe jest sporządzenie planu miejscowego.

Proces przekształceń funkcjonalnych, jaki w ostatnim czasie został w przedmiotowym terenie zainicjowany nie mógł być kontynuowany. Na działce nr 510/5 powstał budynek mieszkalny wielorodzinny, jako I etap przedsięwzięcia obejmującego zespół dwóch takich budynków. Wyznaczenie w Studium obszaru przestrzeni publicznej niweczyło ukończenie tak zaplanowanego przedsięwzięcia poprzez wstrzymanie możliwości uzyskania decyzji o warunkach zabudowy na realizację drugiego budynku. Zgodnie z intencją ustaleń Studium (po zmianie z 2021 r.) teren obu działek powinien być wyłączony z obszaru przestrzeni publicznej w ramach terenów rozwoju funkcji rekreacyjno - wypoczynkowych, jako że wykazany jest w ewidencji gruntów i budynków jako użytek budowlany.

Podkreślić należy, że teren ten nigdy nie miał publicznego charakteru i nie spełniał podstawowych cech obszaru przestrzeni publicznej, definiowanej jako cyt.: „obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na położenie i cechy funkcjonalno-przestrzenne.” Wskazanie prywatnej nieruchomości jako obszaru przestrzeni publicznej jest w przedmiotowym przypadku całkowicie nieuzasadnione i stanowi z naszej perspektywy daleko idącą ingerencję w prawo własności.

W związku z powyższymi argumentami prosimy i wnioskujemy o uchwalenie w projektowanym planie miejscowym uwzględnienie działki 510/4 jako nieruchomości o zabudowie wielorodzinnej oznaczonej symbolem 3MW.”

Do uwagi załączono:

- zał.1 fotografia istniejącego budynku wielorodzinnego przy ul. Krakowskiej 26,
- zał.2 fotografia – widok od ul. Zyndrama,
- zał.3 mapa własności,
- zał.4 mapa z infrastrukturą techniczną w rejonie ul. Krakowskiej/ ul. Zyndrama,
- zał.5 ortofotomapa dla nieruchomości położonej przy ul. Krakowskiej 48,
- zał.6 decyzja oraz mapa podziału działki 510/1, obręb P-15,
- zał.7 mapa z infrastrukturą techniczną w rejonie ul. Krakowskiej 26,
- zał.8 mapa do celów projektowych z projektem zagospodarowania dz. nr 512/10, obręb P-15.

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.) stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oznaczone symbolem „RW”. Podstawowym celem Studium dla ww. jednostki jest zachowanie i tworzenie obszarów rekreacyjno – wypoczynkowych z dużym udziałem terenów aktywnych przyrodniczo oraz ochrona poszczególnych elementów systemu przyrodniczego. Zabudowa mieszkaniowa dopuszczona została wyłącznie w granicach istniejącego zainwestowania. Zgodnie z ustaleniami projektu planu istniejąca zabudowa obejmuje cyt.: „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”. Na wskazanej we wniosku działce nie występują istniejące budynki mieszkalne wielorodzinne, nie została wydana również decyzja o pozwoleniu na budowę na tego rodzaju budynek. W związku z powyższym, mając na uwadze wymóg zachowania zgodności z zapisami Studium nie jest możliwe ustalenie w projekcie planu wnioskowanego przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Uwagi Nr 31, Nr 35, Nr 36, Nr 37, Nr 38, Nr 47, Nr 48, Nr 60

- uwagi: nr 31, 35, 36, 37, 38, 47 i 48 wpłynęły 31 maja 2023 r., uwaga nr 60 przesłana 31 maja 2023 r. wpłynęła 6 czerwca 2023 r.,
- złożona przez [REDAKTOWANE]
- dotyczy całego obszaru objętego planem ze szczególnym uwzględnieniem terenów mieszkaniowych oznaczonych jako MN,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, tereny MN są przeznaczone na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

Treść uwagi:

„Tereny, których dotyczy uwaga: cały obszar objęty planem ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych jako MN.

My, niżej podpisani, w nawiązaniu do opublikowanego obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Namiotowej, Krakowskiej, Konstanyńowskiej i Krańcowej składamy niniejsze uwagi do zapisów dla całego obszaru objętego planem ze szczególnym uwzględnieniem terenów mieszkaniowych MN.

Wnosi się o nie naruszanie ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi" przyjętego 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 roku, a tym samym kontynuację funkcji podjętej dla przedmiotowego obszaru. Mając powyższe na uwadze podstawowym celem sporządzenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winna być ochrona cennego założenia urbanistycznego w postaci osiedla mieszkaniowego z wolnostojącą zabudową mieszkaniową jednorodzinna przed powstawaniem na jego obszarze nowych budynków mieszkaniowych wielorodzinnych, również w postaci zabudowy szeregowej i bliźniaczej. Analiza zagospodarowania terenu nie wskazuje na zasadność wprowadzania na przedmiotowym obszarze zabudowy wielorodzinnej lub o charakterze wielorodzinnej oraz wyższej niż dwukondygnacyjna. Istniejące osiedle mieszkaniowe ma bardzo czytelny układ

przestrzenny i spójną skalę zabudowy. Założeniem projektu planu winno być więc uzupełnienie istniejącej struktury i wpisanie nowych działań inwestycyjnych w zabudowę o parametrach tożsamyh do już istniejących wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Kontynuacja funkcji nie zawsze przesądza o gabarytach obiektu, dlatego w planie powinny zostać zaproponowane wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy, które nie będą odbiegać od już ukształtowanej na tym terenie wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Inne, odbiegające od historycznie ukształtowanych, parametry zabudowy wpłynęłyby negatywnie na cały układ osiedla o tak czytelnej i jednolitej strukturze przestrzennej. W projekcie niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winien być więc zapis mówiący o zatrzymaniu rozpoczętyh procesów urbanizacji poprzez zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej o charakterze innym niż wolnostojąca jednorodzinna w jakiegokolwiek formie na całym obszarze objętym planem. Obszar ten od lat jest łakomym kąskiem dla deweloperów-my, mieszkańcy osiedla Zdrowie, nie możemy sobie w związku z tym pozwolić na jeszcze bardziej liberalne przepisy dotyczące inwestycji budowlanych na przedmiotowym terenie.

W zakresie przeznaczenia terenu winno ustalić się jako przeznaczenie podstawowe dla całego obszaru: tereny wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług lokalnych z wyłączeniem usług uciążliwych lub powszechnie uznanych za uciążliwe patrząc z doświadczenia życiowego. Tym samym wnosi się o dopuszczenie wyłącznie zabudowy usługowej niepowodującej przekroczenia standardów i norm środowiskowych określonych w przepisach odrębnych dla przeznaczenia ustalonego w projekcie planu w odniesieniu do lokalizacji usług oraz sąsiednich działek. Mając powyższe na uwadze, podkreślić należy, iż w razie nieuwzględnienia niniejszej uwagi do projektu planu powyższe miałyby bezpośredni wpływ na rozbudowę uciążliwej działalności na działkach, gdzie taka jest już prowadzona, jak i tworzenie na innych działkach w okolicy nowej działalności o charakterze usług uciążliwych lub powszechnie uznanych za uciążliwe patrząc z doświadczenia życiowego, co pozostaje wprost sprzeczne z zasadami planowania przestrzennego, gdyż trudno zaakceptować koegzystencję działalności warsztatowej czy innej uciążliwej bądź uznawanej za uciążliwą i funkcji wypoczynkowej oraz rezydencjonalnej zabudowy mieszkaniowej.

Co się zaś tyczy ochrony i kształtowania zieleni wnosi się o nakaz zachowania istniejących szpalerów drzew na całym obszarze objętym projektem planu z dopuszczeniem wymiany i uzupełniania drzewostanu w sposób kontynuujący zasady kompozycji i doboru gatunkowego oraz nakaz kształtowania zieleni wysokiej w już istniejących układach.

Na działkach będących własnością Gminy Miasta Łódź, a zlokalizowanych w pobliżu infrastruktury społecznej (przedszkola, szkoły, place zabaw, skwery) wnosi się o wyznaczenie w projekcie planu ogólnodostępnych zielonych fragmentów przestrzeni miasta służących zaspokajaniu potrzeb społeczności lokalnej jako obszarów o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb rekreacyjno- wypoczynkowych mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjających nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne.

Z kolei w zakresie ochrony powietrza: nakaz stosowania do celów grzewczyh bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła spełniającego wymagania standardów jakości powietrza oraz dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło.

Mając powyższe na uwadze wnosimy o to, aby w procedowanym projekcie planu:

1. Dla całego obszaru objętego planem:

a) Przeredagować §4 ust. 1 pkt 25 tekstu projektu planu poprzez doprecyzowanie definicji zabudowy frontowej;

b) Dodać w §4 tekstu projektu planu definicję „szpaleru drzew”:

„należy przez to rozumieć kompozycję przestrzenną zieleni wysokiej polegającą na jednorzędowym nasadzeniu drzew, których ilość, rozstaw i miejsce sadzenia podlega

indywidualnemu doborowi, stosownie do wymagań gatunkowych drzew oraz lokalnych uwarunkowań, oznaczenie na rysunku planu ma charakter orientacyjny;"

oraz zgodnie z powyższym przeredagować §7 pkt 2 tekstu projektu planu;

c) Przeredagować §5 pkt 2 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej 150 m² i wyższej,";

d) Przeredagować §5 pkt 1 lit. b tekstu projektu planu doprowadzając go do spójności logicznej;

e) Przeredagować §5 pkt 2 lit. c tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„usług dotyczących działalności w zakresie: warsztatów samochodowych, stacji demontażu pojazdów, myjni samochodowych, komisów samochodowych, stacji paliw, handlu hurtowego, punktów skupu złomu, punktów zbierania i/lub przetwarzania odpadów, usług transportowych, obsługi i parkowania pojazdów do prac budowlanych i odśnieżania, usług rzemieślniczych związanych ze stosowaniem technologii opartych na mechanicznej lub termicznej obróbce drewna, kamienia, tworzyw sztucznych lub metalu”

f) Przeredagować §5 pkt 4 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„a) intensywność zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych dla terenów dotyczy kondygnacji nadziemnych, dla kondygnacji podziemnych dopuszczenie maksymalnej intensywności zabudowy - 0,2,";

g) Przeredagować §5 pkt 4 lit. b tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„b) dla obiektów budowlanych niewskazanych w ustaleniach szczegółowych tekstu planu, określa się maksymalną wysokość zabudowy - 10,0 m,"

h) Przeredagować §7 pkt 5 tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„5) w zakresie ochrony powietrza:

a) nakaz stosowania bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła spełniających wymagania standardów jakości powietrza

b) dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło.”

i) Przeredagować §13 ust. 1 pkt 1 lit. a tekstu projektu planu poprzez usunięcie słowa „mieszkań” i zastąpienie go zwrotem „lokali mieszkalnych”;

j) Wykreślić §13 ust. 3 pkt 2 tekstu projektu planu;

k) Usunąć dwukrotnie powtórzony zwrot „gazociąg średniego” w §14 ust. 2 pkt 4 tekstu projektu planu;

2. Dla terenu oznaczonego symbolem 3MN/U:

a) Usunąć teren 3MN/U z tekstu i rysunku projektu planu, włączając całą jego powierzchnię do terenu 25MN;

b) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a) przeredagować §20 ust. 2 pkt 1 lit. b tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„b) zabudowa usługowa (usługi nieuciążliwe)",

c) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a) przeredagować §20 ust. 3 pkt 1 lit. b tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„b) intensywność zabudowy minimum 0,05, maksimum 0,40";

d) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a), przeredagować §20 ust. 3 pkt 1 lit. c tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

– dla działek o powierzchni do 1000 m² - minimum 45%,

– dla działek o powierzchni powyżej 1000 m² do 2000 m² - minimum 50%,

– dla działek o powierzchni powyżej 2000 m² do 3000 m² - minimum 55%,

– dla działek o powierzchni powyżej 3000 m² - minimum 65%";

e) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a) w §20 ust. 3 pkt 3 lit. a tekstu projektu planu wykreślić słowa „lub w zabudowie bliźniaczej”;

- f) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a), przeredagować §20 ust. 3 pkt 2 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
- b) wysokość zabudowy:
- dla budynków mieszkalnych i usługowych - maksimum 8,0m,
 - dla budynków gospodarczych i garaży - maksimum 6,0m,";
- g) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a), wykreślić w §20 ust. 4 tekstu projektu planu słowa „i dla zabudowy bliźniaczej 700m²”;
- h) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a), dodać §20 ust. 5 tekstu projektu planu o treści:
- „c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej:
- budynków mieszkalnych - 250m²,
 - budynków usługowych - 200m²,
 - pozostałych budynków -75m²”;
3. Dla terenu oznaczonego symbolem 4MW:
- a) Dostosować parametry zabudowy dla terenu 4MW do rzeczywistych parametrów budynku istniejącego przy ul. Krakowskiej 8, w tym w szczególności obniżyć maksymalną wysokość z 15m do 10m;
4. Dla terenów oznaczonych symbolami 24MN i 25MN:
- a) Przeredagować §17 ust. 2 tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
- „2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca),
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi lokalne,
 - b) nieuciążliwe usługi handlu,
 - c) infrastruktura techniczna,
 - d) drogi wewnętrzne”;
 - b) W §17 ust. 3 pkt 1 tekstu projektu planu wykreślić słowa „lub w zabudowie bliźniaczej”;
 - c) Przeredagować §17 ust. 3 pkt 2 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie: „a) wskaźnik powierzchni zabudowy maksimum 20%”;
 - d) Przeredagować §17 ust. 3 pkt 2 lit. b tekstu projektu planu nadając mu brzmienie: „b) intensywność zabudowy minimum 0,05, maksimum 0,35”;
 - e) Przeredagować §17 ust. 3 pkt 2 lit. c tekstu projektu planu nadając mu brzmienie: „c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla działek o powierzchni do 1000 m² - minimum 55%,
 - dla działek o powierzchni powyżej 1000 m² do 2000 m² - minimum 60%,
 - dla działek o powierzchni powyżej 2000 m² do 3000 m² - minimum 65%,
 - dla działek o powierzchni powyżej 3000 m²- minimum 70%”;
 - f) Przeredagować §17 ust. 3 pkt 3 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
 - a) wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach płaskich - maksimum 8,0 m,
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 15° do 35° - maksimum 8,5 m,
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 35° do 45°- maksimum 9,0 m,
 - budynków gospodarczych i garaży-maksimum 4,0 m,”
 - g) W 17 ust. 3 pkt 3 lit. b tiret drugie tekstu projektu planu wykreślić słowa „z dopuszczeniem jednospadowych o kącie nachylenia do 45° dla budynków zlokalizowanych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną”;
 - h) Wykreślić §17 ust. 3 pkt 3 lit. b tiret trzecie tekstu projektu planu;
 - i) Przeredagować §17 ust. 3 pkt 4 lit. c tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

- „c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej:
- budynków mieszkalnych - 250m²,
 - budynków usługowych - 150m²,
 - pozostałych budynków - 75m²”;
- j) Dodać §17 ust. 3 pkt 4 lit. d tekstu projektu planu o treści:
- d) dopuszczenie lokalizacji usług handlu o łącznej maksymalnej powierzchni użytkowej 100m² wyłącznie w bryle budynku mieszkalnego”;
- k) W §17 ust. 4 tekstu projektu planu wykreślić słowa „i dla zabudowy bliźniaczej 500m²”.

Uzasadnienie

Wstęp

Ograniczony charakter przestrzeni wymaga władczej reglamentacji w celu optymalnego jej wykorzystania, zgodnego z wymogami zasady zrównoważonego rozwoju. Jednakże samodzielność planistyczna gminy nie może być utożsamiana z autonomią, doznaje bowiem wielu ograniczeń. Władztwo planistyczne gminy stanowi uprawnienie organu do legalnej ingerencji w sferę wykonywania prawa własności, nie stanowi jednak władztwa absolutnego i nieograniczonego, gdyż gmina, wykonując je, ma obowiązek działać w granicach prawa, kierować się interesem publicznym, wyważać interesy publiczne z interesami prywatnymi, uwzględniać aspekt racjonalnego działania i proporcjonalności ingerencji w sferę wykonywania prawa własności. Przedstawiony projekt planu powyższych warunków nie spełnia.

Teren objęty projektem planu, w tym w szczególności tereny: od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN oraz 4MN i 3MN/U są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Wyraźnie dominuje tu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca wraz z ewentualnym (niewielkim) udziałem usług. Założeniem projektu planu winno być więc uzupełnienie istniejącej struktury i wpisanie nowych działań inwestycyjnych w zabudowę o parametrach tożsamyh z już istniejącymi wolnostojącymi budynkami mieszkalnymi jednorodziinnymi.

Ad. 1.a)

Definicja „zabudowy frontowej” zastosowana w §4 ust. 1 pkt 25 tekstu projektu planu „zabudowa lokalizowana na działce budowlanej od strony przestrzeni publicznej, która nie obejmuje obiektów pomocniczych, gospodarczych i technicznych” jest dalece nieprecyzyjna, ponieważ nie określa maksymalnej odległości budynku od przestrzeni publicznej. Zgodnie z powyższą definicją każdy budynek (niebędący obiektem pomocniczym, gospodarczym lub technicznym) stanowi zabudowę frontową, ponieważ każdy budynek (w mniejszej lub większej odległości) znajduje się „od strony przestrzeni publicznej”. W konsekwencji konieczne jest doprecyzowanie ww. definicji.

Ad. 1.b)

W §7 pkt 2 tekstu projektu planu posłużono się nieostrym pojęciem „zasady kompozycji”, podczas gdy prawidłowe zdefiniowanie „szpaleru drzew” umożliwi osiągnięcie znacznie większej precyzji ustaleń projektu planu.

Ad. 1.c)

Obszar objęty projektem planu jest już w bardzo znacznym stopniu zainwestowany w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Dopuszczanie usług handlu o powierzchni sprzedaży do 1000m² jest całkowicie sprzeczne z ww. układem przestrzennym i skalą zabudowy, dlatego wnosi się o ograniczenie powierzchni sprzedaży do 150m².

Ad. 1.d)

Zgodnie z §5 pkt 1 lit. b tekstu projektu planu ustalono „zachowanie i ochronę zieleni wysokiej oraz zieleni leśnej.”. Po pierwsze, w powyższym ustaleniu brakuje słowa „nakaz”. Po drugie

nie jest zrozumiałe co dokładnie ustala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nakazujące „ochronę” zieleni skoro równocześnie ustalono nakaz „zachowania” tej zieleni. Po trzecie należy zauważyć, że zakresy pojęciowe sformułowań „zielen leśna” oraz „zielen wysoka” częściowo pokrywają się.

Ad. 1.e)

W §5 ust. 2 pkt c tekstu projektu planu wprowadzono wąsko zakreślony zakaz lokalizacji: myjni samochodowych, stacji paliw oraz warsztatów i stacji obsługi samochodów powyżej 2 stanowisk, tj. nie wykluczono tego rodzaju inwestycji zawierających do 2 stanowisk.

Na obszarze objętym planem dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca wraz z niewielkim udziałem usług. Podstawowe zasady planowania przestrzennego, a także wypowiedzi judykatury nie pozostawiają wątpliwości, iż tego typu zabudowa, nie powinna być łączona z warsztatami samochodowymi i/lub stacjami obsługi pojazdów:

„Funkcja przypisana warsztatowi samochodowemu nie przystaje do funkcji zabudowy mieszkaniowej i nie daje się z tą funkcją pogodzić.” (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi, z dn. 21 października 2008 r., sygn. akt II SA/Ld 479/08.)

Podobnie także wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku:

„Uciążliwość prowadzonej działalności winna być bowiem oceniana w odniesieniu do charakteru terenu, na którym znajduje się obiekt. Montaż taksometrów i tachografów wiąże się z uciążliwościami wynikającymi z hałasu, spalin, natężenia ruchu kołowego, w tym pojazdów ciężarowych, co negatywnie wpływa na standard życia mieszkańców budynków jednorodzinnych znajdujących się w sąsiedztwie przedmiotowego warsztatu.” (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dn. 24 marca 2005 r., sygn. akt II SA/Gd 1661/01.)

Równocześnie mając na uwadze definicję usług uciążliwych (por. §4 ust. 1 pkt 20 tekstu projektu planu), należy zauważyć, że istnieje wiele rodzajów usług, które nie powodują „przekroczenia standardów i norm środowiskowych”, lecz równocześnie cechują się wysokim stopniem uciążliwości. Treść uwagi zmierza do wykluczenia w §5 pkt 2 lit. c tekstu projektu planu lokalizacji przedsięwzięć, które powszechnie uznawane są za uciążliwe, natomiast niekoniecznie mieszczą się w definicji „*usług uciążliwych*” zastosowanej w §4 ust. 1 pkt 20 tekstu projektu planu.

Ad. 1.f)

Projekt planu wyznacza przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tymczasem określona w §5 pkt 4 lit. a tekstu projektu planu intensywność zabudowy kondygnacji podziemnych na poziomie 0,5 bardzo znacząco przewyższa potrzeby tego rodzaju zabudowy. W konsekwencji wnioskuje się o obniżenie przedmiotowej intensywności do poziomu 0,2.

Ad. 1.g)

Projekt planu wyznacza przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, które z definicji cechują się niską wysokością. Jako całkowicie sprzeczne z charakterem takiej zabudowy należy określić dopuszczenie w projekcie planu realizacji obiektów budowlanych o wysokości maksymalnej 30m, dlatego wnioskuje się o obniżenie przedmiotowej wysokości do poziomu 10m.

Ad. 1.h)

W pierwszej kolejności należy wskazać, że §7 pkt 5 tekstu projektu planu nie zawiera jakiegokolwiek treści normatywnej - zakazuje stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy. Przedmiotowy zakaz wynika z przepisów odrębnych i nie jest zasadne jego powtarzanie w miejscowym planie. Po drugie wnosi się o ograniczenie wykorzystania źródeł zaopatrzenia w ciepło wyłącznie do źródeł bezemisyjnych lub niskoemisyjnych wraz z dopuszczeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło. Treść

uwagi dąży do realnej poprawy jakości powietrza, która nie jest zapewniona w bieżącym brzmieniu projektu planu.

Ad. 1.i)

W zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie występują „mieszkania”, lecz „lokale mieszkalne”.

Ad. 1.j)

Projekt planu nie umożliwia realizacji parkingów o łącznej liczbie miejsc choćby zbliżonej do 500 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów. W konsekwencji wnosi się o usunięcie §13 ust. 3 pkt 2 tekstu projektu planu jako irrelevantnego.

Ad. 1.k)

Nie wymaga uzasadnienia.

Ad. 2.a)

Brak jest uzasadnienia dla wyznaczenia odrębnego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej o symbolu 3MN/U, w świetle faktu, że sąsiaduje on bezpośrednio z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 25MN, dla którego także ustalono jako przeznaczenie podstawowe m.in. zabudowę usługową.

Ad. 2.a)

Zważywszy, że w §5 pkt 2 lit. b tekstu projektu planu wykluczono lokalizację usług uciążliwych, celem zachowania wewnętrznej spójności oraz uniknięcia wątpliwości w zakresie wykładni ustaleń planu, zasadne jest preredagowanie §20 ust. 2 pkt 1 w taki sposób, aby *expressis verbis* wskazywał, że przeznaczenie terenu obejmuje wyłącznie usługi inne niż uciążliwe.

Ad. 2.c)

Ze względu na bardzo duży udział zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej znajdującej się w granicach terenu oznaczonego symbolem 3MN/U oraz w granicach bezpośrednio sąsiadującego terenu oznaczonego symbolem 25MN zasadne jest obniżenie maksymalnej intensywności zabudowy do poziomu 0,4, celem zbliżenia wielkości przedmiotowego wskaźnika do charakteru istniejącej zabudowy.

Ad. 2.d)

Ze względu na bardzo duży udział zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej znajdującej się w granicach terenu oznaczonego symbolem 3MN/U oraz w granicach bezpośrednio sąsiadującego terenu oznaczonego symbolem 25MN zasadne jest podwyższenie wskaźników minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do wielkości wskazanych w treści uwagi.

Ad. 2.e)

W granicach terenu oznaczonego symbolem 3MN/U, jak i w granicach bezpośrednio sąsiadującego terenu oznaczonego symbolem 25MN wyraźnie dominuje zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca. Brak jest uzasadnienia dla dopuszczania zabudowy bliźniaczej.

Ad. 2.f)

W granicach terenu oznaczonego symbolem 3MN/U, jak i w granicach bezpośrednio sąsiadującego terenu oznaczonego symbolem 25MN wyraźnie dominuje zabudowa mieszkaniowa o wysokości przeważnie nie wyższej niż 2 kondygnacje. W konsekwencji zasadne jest ograniczenie w projekcie planu maksymalnej wysokości budynków do wielkości odpowiadającej powyższemu.

Ad. 2.g)

W pierwszej kolejności wskazuje się, że ustalenie §20 ust. 4 tekstu projektu planu dokonujące rozdziału minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej w zależności od rodzaju zabudowy jest niemożliwe do zastosowania w praktyce. W momencie podziału działki ewidencyjnej nie jest możliwe wiążące określenie rodzaju zabudowy (bliźniacza vs. wolnostojąca) jaki zostanie zrealizowany na nowo wydzielonej działce ewidencyjnej.

W drugiej kolejności wskazuje się, że ustalenie projektu planu, które dopuszcza wydzielanie mniejszych działek dla zabudowy bliźniaczej będzie prowadzić do zagęszczenia zabudowy i zmiany charakteru istniejącego osiedla. Zważywszy na w pełni wykształconą strukturę własnościową w graniach terenu 3MN/U minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek nie powinna ułatwiać dalszych, wtórnych, podziałów.

Ad. 2.h)

Tekst projektu planu nie określa maksymalnej powierzchni zabudowy budynków - celem zachowania układu przestrzennego niezbędne jest wprowadzenie takiego ograniczenia, analogicznie do ustaleń dla terenów od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN (por. §17 ust. 3 pkt 4 lit. c tekstu projektu planu).

Ad. 3.a)

Wysokość budynku znajdującego się przy ul. Krakowskiej 8 wynosi ok. 10m, podczas gdy w §21 ust. 3 pkt 2 lit. a tekstu projektu planu ustalono maksymalną wysokość zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 4MW na poziomie 15m. Wnosi się o obniżenie przedmiotowej wysokości do rzeczywistego wymiaru budynku znajdującego się przy ul. Krakowskiej 8, uniemożliwiając tym samym jego ewentualną nadbudowę.

Ad. 4.a)

Zgodnie z legendą rysunku planu tereny od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN są to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W konsekwencji ich przeznaczeniem podstawowym winna być zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Zabudowa usługowa może stanowić co najwyżej przeznaczenie uzupełniające.

Ad. 4.b)

W granicach terenów oznaczonych symbolami od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN wyraźnie dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Brak jest uzasadnienia dla dopuszczania zabudowy bliźniaczej.

Ad. 4.c)

Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Wyraźnie dominuje zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca wraz z ewentualnym (niewielkim) udziałem usług. Założeniem projektu planu winno być więc uzupełnienie istniejącej struktury i wpisanie nowych działek inwestycyjnych w zabudowę o parametrach tożsamyh do już istniejących wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych. W konsekwencji wnioskuje się o obniżenie wskaźnika intensywności zabudowy do poziomu korespondującego z charakterystyką istniejącego zagospodarowania.

Ad. 4.d)

Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Wyraźnie dominuje zabudowa mieszkalna wolnostojąca wraz z ewentualnym (niewielkim) udziałem usług. Założeniem projektu planu winno być więc uzupełnienie istniejącej struktury i wpisanie nowych działek inwestycyjnych w zabudowę o parametrach tożsamyh do już istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w konsekwencji wnioskuje się o podwyższenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do poziomu korespondującego z charakterystyką istniejącego zagospodarowania.

Ad. 4.e)

Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy - występują głównie budynki jedno i dwukondygnacyjne. W konsekwencji wnioskuje się o obniżenie wysokości do poziomów korespondujących z charakterystyką istniejącego zagospodarowania.

Ad. 4.f)

Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy – występują głównie budynki jedno i dwukondygnacyjne. W konsekwencji wnioskuje się o obniżenie wysokości do poziomów korespondujących z charakterystyką istniejącego zagospodarowania.

Ad. 4.g)

Wskazuje się, że §17 ust. 3 pkt 3 lit. b tiret drugie tekstu projektu planu może prowadzić do sytuacji w których przy granicy z działką sąsiednią powstają budynki z dachem jednospadowym o kącie nachylenia aż do 45%. W takiej sytuacji nie ma żadnej gwarancji, że po przeciwnej stronie granicy powstanie jakikolwiek budynek (w tym w szczególności budynek symetryczny), co w konsekwencji będzie sprzeczne z elementarnymi zasadami kompozycji.

Ad. 4.h)

Brak jest uzasadnienia dla wykluczania w przypadku zabudowy frontowej dachów płaskich, tym bardziej, że liczne istniejące budynki zlokalizowane na całym obszarze objętym planem mają właśnie dachy płaskie.

Ad. 4.i)

Tekst projektu planu nie określa maksymalnej powierzchni zabudowy w przypadku budynków innych niż mieszkalne i usługowe (np. budynki gospodarcze) - należy doprecyzować powyższe. Ponadto, zważywszy, że tereny od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zasadne jest ograniczenie powierzchni zabudowy budynków usługowych.

Ad. 4.j)

Tereny od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN zgodnie z legendą rysunku planu stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W konsekwencji zasadne jest ograniczenie lokalizacji usług handlu wyłącznie do bryły budynku mieszkalnego, tym bardziej że analogiczne ustalenia projekt planu zawiera dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (symbol MW) - §21 ust. 3 pkt 3 lit. b.

Ad. 4.k)

W pierwszej kolejności wskazuje się, że ustalenie §17 ust. 4 tekstu projektu planu dokonujące rozdziału minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej w zależności od rodzaju zabudowy jest niemożliwe do zastosowania w praktyce. W momencie podziału działki ewidencyjnej nie jest możliwe wiążące określenie rodzaju zabudowy (bliźniacza vs. wolnostojąca) jaki zostanie zrealizowany na wydzielonej działce ewidencyjnej.

Po drugie tereny oznaczone w projekcie planu symbolami od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Wyraźnie dominuje zabudowa wolnostojąca. W konsekwencji brak jest uzasadnienia dla dopuszczania zabudowy bliźniaczej.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił częściowo uwzględnić uwagę.

Wyjaśnienie:

Część uwagi dotycząca nienaruszania ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” należy uznać za bezzasadną wyjaśniając jednocześnie, że 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.

W obowiązującym 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 Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. obszar objęty granicą opracowania projektu planu jest usytuowany na terenach

oznaczonych symbolem „M3” przeznaczonych w studium pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz na terenach „RW” rekreacyjno – wypoczynkowych i terenach „D” ogrodów działkowych. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu został opracowany zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

Uwaga nie może zostać uwzględniona w zakresie proponowanych zapisów dotyczących zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz realizacji zabudowy wielorodzinnej na całym obszarze objętym planem. Celem sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego jest ochrona osiedla mieszkaniowego Zdrowie z zabudową mieszkaniową jednorodzinną przed powstawaniem na jego obszarze nowych budynków o kubaturze budynków wielorodzinnych. Założeniem projektu planu jest uzupełnienie istniejącej struktury przestrzennej i wpisanie nowych działań inwestycyjnych w zabudowę o parametrach istniejących budynków jednorodzinnych. Projekt planu wskazuje tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyłącznie w obrębie nieruchomości, na których w momencie sporządzenia projektu planu znajdowały się już istniejące budynki mieszkalne wielorodzinne.

Uwaga została uwzględniona w zakresie wyznaczenia w projekcie planu, na działkach będących własnością Gminy Miasta Łódź ogólnodostępnych terenów zieleni leśnej 1ZL i 2ZL, rekreacji i wypoczynku 1RW.

Uwaga została uwzględniona w zakresie oczywistej omyłki pisarskiej w § 14 ust. 2 pkt 4 projektu planu poprzez usunięcie dwukrotnie powtórzonych wyrazów.

Uwaga została uwzględniona częściowo w zakresie rezygnacji z przeznaczenia terenów 24MN i 25MN jednocześnie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługi lokalne i usługi handlu. Usługi lokalne oraz usługi handlu zostaną umieszczone w przeznaczeniu uzupełniającym dla przeważającej części terenów mieszkaniowych jednorodzinnych. Zmiana nie zostanie wprowadzona jedynie na nieruchomościach, gdzie pozostawienie funkcji usługowej jest uzasadnione położeniem w bezpośrednim sąsiedztwie głównych arterii komunikacyjnych lub istniejącym stanem zagospodarowania.

Ad. 1a) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia do tekstu planu zaproponowanej treści zapisu dot. definicji zabudowy frontowej. Użyta w § 4 ust. 1 pkt 25 projektu planu definicja jednoznacznie wskazuje, które obiekty w zależności od usytuowania oraz funkcji należy traktować jako zabudowę frontową. Ponadto w § 5 pkt 3 lit. d projektu planu określono odległości w których zakazuje się lokalizowania zabudowy innej niż frontowa;

Ad. 1b) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia do tekstu planu zaproponowanej treści zapisu dot. definicji szpaleru drzew. § 7 pkt 2 lit. d projektu planu wprowadza nakaz zachowania istniejących szpalerów drzew w liniach rozgraniczających tereny ulic, z dopuszczeniem uzupełnienia i wymiany drzewostanu w sposób kontynuujący zasady kompozycji oraz zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa. Zapis ten jest wystarczający dla realizacji późniejszych opracowań projektów zagospodarowania terenu czy projektów przebudowy ulicy i nie wymaga doprecyzowania w formie wprowadzania dodatkowych definicji;

Ad. 1c) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia zakazu lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 150 m² i wyższej w ustaleniach dla całego obszaru objętego planem. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”. Obszar opracowania planu 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.) znajduje się w strefie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem „M3”. Dla przedmiotowego obszaru Studium dopuszcza lokalizowanie zabudowy

usług handlu o powierzchni sprzedaży poniżej 1000 m². Zgodnie z powyższym ustalenia dla całego obszaru objętego planem, wprowadzają zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej i wyższej niż 1000 m².

Jednocześnie ze względu na charakter obszaru projekt planu dla części terenów wprowadza różnego rodzaju ograniczenia dostosowane do poszczególnych rodzajów przeznaczeń, które uniemożliwiają realizację obiektów handlowych o ww. powierzchni.

W ustaleniach szczegółowych dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych zostały wprowadzone zapisy dotyczące wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy, które znacznie ograniczają powierzchnię zabudowy dla obiektów usługowych. W granicach terenów mieszkaniowych maksymalna powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego na działce budowlanej wynosi 200 m² natomiast usługi, będą mogły stanowić jedynie funkcję uzupełniającą. Powierzchnia zabudowy usługowej będzie wynikała z powierzchni zabudowy funkcji podstawowej, która zgodnie z ustaleniami planu przeważa na danej działce. Oznacza to, że funkcja usługowa będzie stanowiła mniej niż 50% powierzchni zabudowy funkcji podstawowej. Wobec powyższego wprowadzenie dodatkowego zapisu o zakazie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej 150 m² lub wyższej dla całego obszaru opracowania planu stanowiłoby nadmierne ograniczenie.

Ad. 1d) Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zmiany ustaleń § 5 pkt 1 lit. b projektu uchwały, dotyczących „zachowania i ochrony zieleni wysokiej i zieleni leśnej”. Ww. ustalenie tekstu planu jest zapisem, który jest jednocześnie nakazem i nie wymaga w tym przypadku użycia wyrazu „nakaz”. Należy także wyjaśnić, że zieleń leśna jest zielenią występującą na terenach oznaczonych, na mapie zasadniczej symbolem Ls - użytek leśny. Zasięg tych terenów został określony wg użytku gruntowego i w projekcie planu został oznaczony symbolem ZL. Tereny zieleni wysokiej są to tereny zieleni występujące poza użytkami leśnymi i nie zostały wydzielone jako odrębne jednostki planu. Zasady zachowania, ochrony czy użytkowania terenów zieleni leśnej oraz wysokiej określają przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska oraz ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach.

Ad. 1e) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia do tekstu planu zaproponowanej treści zapisu cyt. „*usług dotyczących działalności w zakresie: warsztatów samochodowych, stacji demontażu pojazdów, myjni samochodowych, komisów samochodowych, stacji paliw, handlu hurtowego, punktów skupu złomu, punktów zbierania i/lub przetwarzania odpadów, usług transportowych, obsługi i parkowania pojazdów do prac budowlanych i odśnieżania, usług rzemieślniczych związanych ze stosowaniem technologii opartych na mechanicznej lub termicznej obróbce drewna, kamienia, tworzyw sztucznych lub metalu*”.

Ustalenia projektu planu wprowadzają dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej możliwość lokalizacji usług lokalnych, dla których definicja zamieszczona w § 4 projektu uchwały określa, że mogą to być wyłącznie nieuciążliwe usługi. Jednocześnie ustalenia dla całego obszaru projektu planu wprowadzają zakaz lokalizacji usług uciążliwych oraz usług w zakresie obsługi komunikacji takich jak: stacje paliw, warsztaty samochodowe, i stacje obsługi samochodów powyżej 2 stanowisk, myjnie samochodowe, a także punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu. Ustalenia planu w części dotyczącej ochrony środowiska wprowadzają dodatkowo zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej i dróg oraz zalesień.

Przyjęte ustalenia w projekcie planu są wystarczające, aby ochronić przedmiotowy obszar przed uciążliwą działalnością.

Ad. 1f) Uwaga nie może zostać uwzględniona w zakresie zmiany intensywności zabudowy 0,5 na 0,2 dla kondygnacji podziemnych, ponieważ określony w projekcie planu wskaźnik dotyczy całego obszaru objętego planem. W obszarze opracowania projektu planu oprócz terenów

zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej występują także tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny mieszkaniowo – usługowe oraz usługowe w tym również usługi sportu i rekreacji oraz rekreacji i wypoczynku. Wymienione rodzaje przeznaczeń generują większe potrzeby parkingowe. Przyjęcie wskaźnika wskazanego w uwadze stanowiłoby w związku z tym, nadmierne ograniczenie.

Ad. 1g) Uwaga nie może zostać uwzględniona w zakresie zmiany wskaźników i parametrów zabudowy ustalonych dla obiektów budowlanych niewskazanych w ustaleniach szczegółowych tekstu planu dotyczących ustalenia maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 10,0 m a nie jak to zostało zapisane w projekcie planu 30,0 m (§ 5 pkt 4b projektu uchwały). Przyjęte ograniczenie wysokości zabudowy na poziomie 30,0 m jest niezbędne w celu umożliwienia lokalizacji masztów sieci telekomunikacyjnej. Zgodnie z art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

Ad. 1h) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia do tekstu planu zaproponowanej treści zapisu dotyczącego cyt. *„nakazu stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła spełniających wymagania standardów jakości powietrza oraz dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło”*. W projekcie planu zastosowano zapis uniemożliwiający stosowanie indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy. W zakresie odnawialnych źródeł energii ustalenia projektu planu nie zakazują ich lokalizacji co oznacza, że zgodnie z art. 15 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w terenach przeznaczonych na cele budowlane istnieje możliwość stosowania zamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

Ad. 1i) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany treści zapisu dotyczącego §13 ust. 1 pkt 1 lit. a projektu planu poprzez usunięcie słowa „mieszkań” i zastąpienie go zwrotem „lokali mieszkalnych”. Kwestionowany zapis dotyczy ustalenia liczby miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów dla wszystkich mieszkań w nowo projektowanych budynkach mieszkalnych lub mieszkalno - usługowych w granicach opracowania projektu planu. Zgodnie z § 4 pkt 9 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalenia projektu planu powinny zawierać m.in. wskaźniki w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań. Ponadto należy zauważyć, że „mieszkanie” zostało zdefiniowane w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 17 lipca 2015 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Wobec powyższego nie ma uzasadnienia wprowadzenie proponowanej zmiany.

Ad. 1j) Uwaga nie może zostać uwzględniona w zakresie wykreślenia §13 ust. 3 pkt 2 projektu planu. Zapis dotyczy całego obszaru objętego planem, w którym oprócz terenów mieszkaniowych jednorodzinnych występują również m.in. tereny usługowe, w tym usługi sportu i rekreacji oraz rekreacji i wypoczynku. Dla tego rodzaju terenów nie można wykluczyć parkingów dla samochodów osobowych liczących więcej niż 500 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów.

Ad. 2 a-h) Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zmiany przeznaczenia terenu 3MN/U i włączenia go do terenu 25MN. Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach

zagospodarowania. W przypadku terenów wskazanych w uwadze plan określa inne ich przeznaczenie i różne zasady zagospodarowania ze względu na istniejący stan zagospodarowania oraz położenie względem układu drogowego.

Teren 3MN/U położony jest bezpośrednio wzdłuż ul. Konstantynowskiej. Z inwentaryzacji urbanistycznej terenu wynika, że w chwili obecnej przy ul. Konstantynowskiej zlokalizowane są zarówno budynki o funkcji mieszkaniowej jak i budynki o funkcji usługowej. Biorąc pod uwagę ustalenia Studium oraz natężenie ruchu na ul. Konstantynowskiej, nie jest uzasadnione wprowadzenie możliwości lokalizacji wyłącznie funkcji mieszkaniowej.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany wskaźników i parametrów zabudowy. Ww. ustalenia zostały poprzedzone analizami terenu oraz zostały przyjęte optymalne parametry dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania zarówno zabudowy mieszkaniowej jak i usługowej.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany maksymalnej powierzchni zabudowy dla „budynków mieszkalnych -250 m², usługowych – 200 m² i pozostałych budynków – 75 m²”.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa jest funkcją równoważną i może stanowić maksymalnie 20% powierzchni zabudowy działki. Zgodnie z ustaleniami planu powierzchnia zabudowy bud. gospodarczych i garaży zawiera się w ww. maksymalnym wskaźniku zabudowy. Przyjęty wskaźnik w połączeniu z pozostałymi ustaleniami projektu planu w sposób właściwy kształtuje zasady sytuowania i realizacji budynków gospodarczych i garaży i nie wymaga uzupełnienia o dodatkowe ograniczenia.

Uwaga nie została uwzględniona również w zakresie wprowadzenia dla terenu 3MN/U dodatkowego zapisu do tekstu planu w zakresie zabudowy usługowej i dodania w ustaleniach szczegółowych dla terenu określenia „usługi nieuciążliwe”.

W rozdziale 2 przepis § 5 pkt 2 lit. b projektu uchwały stanowi ustalenie dla całego obszaru planu i wprowadza zakaz lokalizacji usług uciążliwych. W planie miejscowym zasady zabudowy i zagospodarowania oraz sposoby użytkowania poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określa się łącznie na podstawie ustaleń dla całego obszaru objętego planem zawartych w rozdziale 2, ustaleń szczegółowych dla terenów zawartych w rozdziale 3 oraz ustaleń obowiązujących zawartych na rysunku planu. Wobec powyższego nie ma uzasadnienia dla wprowadzenia dodatkowego zapisu o zakazie lokalizacji usług uciążliwych w ustaleniach szczegółowych.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wykreślenia sformułowań „lub w zabudowie bliźniaczej” oraz „i dla zabudowy bliźniaczej 700 m²”. W projekcie planu w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji została dopuszczona możliwość lokalizacji budynków wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej. Powyższy zapis oraz zapis dotyczący minimalnej powierzchni działek dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej zostały wprowadzone ze względu na istniejące budynki bliźniacze oraz parametry istniejących działek umożliwiające budowę wyłącznie budynków przylegających do siebie.

Ad. 3) Uwaga nie może zostać uwzględniona w zakresie zmniejszenia wysokości zabudowy dla terenu 4MW do 10,0 m ponieważ wysokość istniejącego budynku wynosi ok. 11,0 m. Jednocześnie ustalenia wysokości zabudowy dla poszczególnych terenów MW zostaną doprecyzowane i dostosowane zgodnie ze stanem istniejącym.

Ad. 4 a-k) Uwaga została uwzględniona częściowo w zakresie rezygnacji z przeznaczenia terenów 24MN i 25MN jednocześnie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, usługi lokalne i usługi handlu. Usługi lokalne oraz usługi handlu zostaną umieszczone w przeznaczeniu uzupełniającym dla przeważającej części terenów mieszkaniowych jednorodzinnych. Zmiana nie zostanie wprowadzona jedynie na nieruchomościach, gdzie pozostawienie funkcji usługowej jest uzasadnione położeniem w bezpośrednim sąsiedztwie głównych arterii komunikacyjnych lub istniejącym stanem zagospodarowania.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wykreślenia sformułowań „lub w zabudowie bliźniaczej” oraz „i dla zabudowy bliźniaczej 500 m²”. W projekcie planu w zakresie zasad

obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Namiotowej, Krakowskiej, Konstantynowskiej i Krańcowej składamy niniejsze uwagi do zapisów dla całego obszaru objętego planem ze szczególnym uwzględnieniem terenów mieszkaniowych MN.

Wnosi się o nienaruszanie ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi" przyjętego 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 roku, a tym samym kontynuację funkcji podjętej dla przedmiotowego obszaru. Mając powyższe na uwadze podstawowym celem sporządzenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winna być ochrona cennego założenia urbanistycznego w postaci osiedla mieszkaniowego z wolnostojąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przed powstawaniem na jego obszarze nowych budynków mieszkaniowych wielorodzinnych, również w postaci zabudowy szeregowej i bliźniaczej. Analiza zagospodarowania terenu nie wskazuje na zasadność wprowadzania na przedmiotowym obszarze zabudowy wielorodzinnej lub o charakterze wielorodzinnej oraz wyższej niż dwukondygnacyjna. Istniejące osiedle mieszkaniowe ma bardzo czytelny układ przestrzenny i spójną skalę zabudowy. Założeniem projektu planu winno być więc uzupełnienie istniejącej struktury i wpisanie nowych działań inwestycyjnych w zabudowę o parametrach tożsamyh do już istniejących wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Kontynuacja funkcji nie zawsze przesądza o gabarytach obiektu, dlatego w planie powinny zostać zaproponowane wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy, które nie będą odbiegać od już ukształtowanej na tym terenie wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Inne, odbiegające od historycznie ukształtowanych, parametry zabudowy wpłynęłyby negatywnie na cały układ osiedla o tak czytelnej i jednolitej strukturze przestrzennej. W projekcie niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winien być więc zapis mówiący o zatrzymaniu rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej o charakterze innym niż wolnostojąca jednorodzinna w jakiegokolwiek formie na całym obszarze objętym planem. Obszar ten od lat jest łakomym kąskiem dla deweloperów-my, mieszkańcy osiedla Zdrowie, nie możemy sobie w związku z tym pozwolić na jeszcze bardziej liberalne przepisy dotyczące inwestycji budowlanych na przedmiotowym terenie.

W zakresie przeznaczenia terenu winno ustalić się jako przeznaczenie podstawowe dla całego obszaru: tereny wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług lokalnych z wyłączeniem usług uciążliwych lub powszechnie uznanych za uciążliwe patrząc z doświadczenia życiowego. Tym samym wnosi się o dopuszczenie wyłącznie zabudowy usługowej niepowodującej przekroczenia standardów i norm środowiskowych określonych w przepisach odrębnych dla przeznaczenia ustalonego w projekcie planu w odniesieniu do lokalizacji usług oraz sąsiednich działek. Mając powyższe na uwadze, podkreślić należy, iż w razie nieuwzględnienia niniejszej uwagi do projektu planu powyższe miałyby bezpośredni wpływ na rozbudowę uciążliwej działalności na działkach, gdzie taka jest już prowadzona, jak i tworzenie na innych działkach w okolicy nowej działalności o charakterze usług uciążliwych lub powszechnie uznanych za uciążliwe patrząc z doświadczenia życiowego, co pozostaje wprost sprzeczne z zasadami planowania przestrzennego, gdyż trudno zaakceptować koegzystencję działalności warsztatowej czy innej uciążliwej bądź uznawanej za uciążliwą i funkcji wypoczynkowej oraz rezydencjonalnej zabudowy mieszkaniowej.

Co się zaś tyczy ochrony i kształtowania zieleni wnosi się o nakaz zachowania istniejących szpalerów drzew na całym obszarze objętym projektem planu z dopuszczeniem wymiany i uzupełniania drzewostanu w sposób kontynuujący zasady kompozycji i doboru gatunkowego oraz nakaz kształtowania zieleni wysokiej w już istniejących układach.

Na działkach będących własnością Gminy Miasta Łódź, a zlokalizowanych w pobliżu infrastruktury społecznej (przedszkola, szkoły, place zabaw, skwery) wnosi się o wyznaczenie w projekcie planu ogólnodostępnych zielonych fragmentów przestrzeni miasta służących

zaspokajaniu potrzeb społeczności lokalnej jako obszarów o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb rekreacyjno- wypoczynkowych mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjających nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne.

Z kolei w zakresie ochrony powietrza: nakaz stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła spełniających wymagania standardów jakości powietrza oraz dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło.

Mając powyższe na uwadze wnosimy o to, aby w procedowanym projekcie planu:

1. Dla całego obszaru objętego planem:

a) Przeredagować §4 ust. 1 pkt 25 tekstu projektu planu poprzez doprecyzowanie definicji zabudowy frontowej;

b) Dodać w §4 tekstu projektu planu definicję „szpaleru drzew”:

„należy przez to rozumieć kompozycję przestrzenną zieleni wysokiej polegającą na jednorzędowym nasadzeniu drzew, których ilość, rozstaw i miejsce sadzenia podlega indywidualnemu doborowi, stosownie do wymagań gatunkowych drzew oraz lokalnych uwarunkowań, oznaczenie na rysunku planu ma charakter orientacyjny;”

oraz zgodnie z powyższym przeredagować §7 pkt 2 tekstu projektu planu;

c) Przeredagować §5 pkt 2 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej 150 m² i wyższej;”;

d) Przeredagować §5 pkt 1 lit b tekstu projektu planu doprowadzając go do spójności logicznej;

e) Przeredagować §5 pkt 2 lit. c tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„usług dotyczących działalności w zakresie: warsztatów samochodowych, stacji demontażu pojazdów, myjni samochodowych, komisów samochodowych, stacji paliw, handlu hurtowego, punktów skupu złomu, punktów zbierania i/lub przetwarzania odpadów, usług transportowych, obsługi i parkowania pojazdów do prac budowlanych i odśnieżania, usług rzemieślniczych związanych ze stosowaniem technologii opartych na mechanicznej lub termicznej obróbce drewna, kamienia, tworzyw sztucznych lub metalu”

f) Przeredagować §5 pkt 4 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„a) intensywność zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych dla terenów dotyczy kondygnacji nadziemnych, dla kondygnacji podziemnych dopuszczenie maksymalnej intensywności zabudowy - 0,2;”;

g) Przeredagować §5 pkt 4 lit. b tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„b) dla obiektów budowlanych niewskazanych w ustaleniach szczegółowych tekstu planu, określa się maksymalną wysokość zabudowy - 10,0 m,”

h) Przeredagować §7 pkt 5 tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„5) w zakresie ochrony powietrza:

c) nakaz stosowania bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła spełniających wymagania standardów jakości powietrza

d) dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło.”

i) Przeredagować §13 ust. 1 pkt 1 lit. a tekstu projektu planu poprzez usunięcie słowa „mieszkań” i zastąpienie go zwrotem „lokali mieszkalnych”;

j) Wykreślić §13 ust. 3 pkt 2 tekstu projektu planu;

k) Usunąć dwukrotnie powtórzony zwrot „gazociąg średniego” w §14 ust. 2 pkt 4 tekstu projektu planu;

2. Dla terenu oznaczonego symbolem 3MN/U:

a) Usunąć teren 3MN/U z tekstu i rysunku projektu planu, włączając całą jego powierzchnię do terenu 25MN;

- b) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a) przeredagować §20 ust. 2 pkt 1 lit. b tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
„b) zabudowa usługowa (usługi nieuciążliwe)”,
 - c) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a) przeredagować §20 ust. 3 pkt 1 lit. b tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
„b) intensywność zabudowy minimum 0,05, maksimum 0,40”;
 - d) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a), przeredagować §20 ust. 3 pkt 1 lit. c tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
„c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla działek o powierzchni do 1000 m² - minimum 45%,
 - dla działek o powierzchni powyżej 1000 m² do 2000 m² - minimum 50%,
 - dla działek o powierzchni powyżej 2000 m² do 3000 m² - minimum 55%,
 - dla działek o powierzchni powyżej 3000 m² - minimum 65%”;
 - e) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a) w §20 ust. 3 pkt 3 lit. a tekstu projektu planu wykreślić słowa „lub w zabudowie bliźniaczej”;
 - f) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a), przeredagować §20 ust. 3 pkt 2 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
 - c) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych - maksimum 8,0m,
 - dla budynków gospodarczych i garaży - maksimum 6,0m,”;
 - g) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a), wykreślić w §20 ust. 4 tekstu projektu planu słowa „i dla zabudowy bliźniaczej 700m²”;
 - h) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a), dodać §20 ust. 5 tekstu projektu planu o treści:
 - „c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej:
 - budynków mieszkalnych - 250m²,
 - budynków usługowych - 200m²,
 - pozostałych budynków -75m²”;
3. Dla terenu oznaczonego symbolem 4MW:
- a) Dostosować parametry zabudowy dla terenu 4MW do rzeczywistych parametrów budynku istniejącego przy ul. Krakowskiej 8, w tym w szczególności obniżyć maksymalną wysokość z 15m do 10m;
4. Dla terenów oznaczonych symbolami 24MN i 25MN:
- a) Przeredagować §17 ust. 2 tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
„2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca),
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi lokalne,
 - b) nieuciążliwe usługi handlu,
 - c) infrastruktura techniczna,
 - d) drogi wewnętrzne”;
 - b) W §17 ust. 3 pkt 1 tekstu projektu planu wykreślić słowa „lub w zabudowie bliźniaczej”;
 - c) Przeredagować §17 ust. 3 pkt 2 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
„a) wskaźnik powierzchni zabudowy maksimum 20%”;
 - d) Przeredagować §17 ust. 3 pkt 2 lit. b tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
„b) intensywność zabudowy minimum 0,05, maksimum 0,35”;
 - e) Przeredagować §17 ust. 3 pkt 2 lit. c tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
„c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla działek o powierzchni do 1000 m² - minimum 55%,
 - dla działek o powierzchni powyżej 1000 m² do 2000 m² - minimum 60%,
 - dla działek o powierzchni powyżej 2000 m² do 3000 m² - minimum 65%,

- dla działek o powierzchni powyżej 3000 m²- minimum 70%";
- f) Przeredagować §17 ust. 3 pkt 3 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
 - a. wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach płaskich - maksimum 8,0 m,
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 15° do 35° - maksimum 8,5 m,
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 35° do 45°- maksimum 9,0 m,
 - budynków gospodarczych i garaży-maksimum 4,0 m,"
- g) W 17 ust. 3 pkt 3 lit. b tiret drugie tekstu projektu planu wykreślić słowa „z dopuszczeniem jednospadowych o kącie nachylenia do 45° dla budynków zlokalizowanych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną”;
- h) Wykreślić §17 ust. 3 pkt 3 lit. b tiret trzecie tekstu projektu planu;
- i) Przeredagować §17 ust. 3 pkt 4 lit. c tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
 - „c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej:
 - budynków mieszkalnych - 250m²,
 - budynków usługowych - 150m²,
 - pozostałych budynków - 75m²”;
- j) Dodać §17 ust. 3 pkt 4 lit. d tekstu projektu planu o treści:
 - d) dopuszczenie lokalizacji usług handlu o łącznej maksymalnej powierzchni użytkowej 100m² wyłącznie w bryle budynku mieszkalnego”;
- k) W §17 ust. 4 tekstu projektu planu wykreślić słowa „i dla zabudowy bliźniaczej 500m²”.

Uzasadnienie

Wstęp

Ograniczony charakter przestrzeni wymaga władczej reglamentacji w celu optymalnego jej wykorzystania, zgodnego z wymogami zasady zrównoważonego rozwoju. Jednakże samodzielność planistyczna gminy nie może być utożsamiana z autonomią, doznaje bowiem wielu ograniczeń. Władztwo planistyczne gminy stanowi uprawnienie organu do legalnej ingerencji w sferę wykonywania prawa własności, nie stanowi jednak władztwa absolutnego i nieograniczonego, gdyż gmina, wykonując je, ma obowiązek działać w granicach prawa, kierować się interesem publicznym, wyważać interesy publiczne z interesami prywatnymi, uwzględniać aspekt racjonalnego działania i proporcjonalności ingerencji w sferę wykonywania prawa własności. Przedstawiony projekt planu powyższych warunków nie spełnia.

Teren objęty projektem planu, w tym w szczególności tereny: od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN oraz 4MN i 3MN/U są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Wyraźnie dominuje tu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca wraz z ewentualnym (niewielkim) udziałem usług. Założeniem projektu planu winno być więc uzupełnienie istniejącej struktury i wpisanie nowych działań inwestycyjnych w zabudowę o parametrach tożsamyh z już istniejącymi wolnostojącymi budynkami mieszkalnymi jednorodziinnymi.

Ad. 1.a)

Definicja „zabudowy frontowej” zastosowana w §4 ust. 1 pkt 25 tekstu projektu planu „zabudowa zlokalizowana na działce budowlanej od strony przestrzeni publicznej, która nie obejmuje obiektów pomocniczych, gospodarczych i technicznych” jest dalece nieprecyzyjna, ponieważ nie określa maksymalnej odległości budynku od przestrzeni publicznej. Zgodnie z powyższą definicją każdy budynek (niebędący obiektem pomocniczym, gospodarczym lub technicznym) stanowi zabudowę frontową, ponieważ każdy

budynek (w mniejszej lub większej odległości) znajduje się „od strony przestrzeni publicznej”. W konsekwencji konieczne jest doprecyzowanie ww. definicji.

Ad 1.b)

W §7 pkt 2 tekstu projektu planu posłużono się nieostrym pojęciem „zasady kompozycji”, podczas gdy prawidłowe zdefiniowanie „szpaleru drzew” umożliwi osiągnięcie znacznie większej precyzji ustaleń projektu planu.

Ad. 1.c)

Obszar objęty projektem planu jest już w bardzo znacznym stopniu zainwestowany w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Dopuszczanie usług handlu o powierzchni sprzedaży do 1000m² jest całkowicie sprzeczne z ww. układem przestrzennym i skalą zabudowy, dlatego wnosi się o ograniczenie powierzchni sprzedaży do 150m².

Ad. 1.d)

Zgodnie z §5 pkt 1 lit. b tekstu projektu planu ustalono „zachowanie i ochronę zieleni wysokiej oraz zieleni leśnej.”. Po pierwsze, w powyższym ustaleniu brakuje słowa „nakaz”. Po drugie nie jest zrozumiałe co dokładnie ustala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nakazujące „ochronę” zieleni skoro równocześnie ustalono nakaz „zachowania” tej zieleni. Po trzecie należy zauważyć, że zakresy pojęciowe sformułowań „zieleń leśna” oraz „zieleń wysoka” częściowo pokrywają się.

Ad. 1.e)

W §5 ust. 2 pkt c tekstu projektu planu wprowadzono wąsko zakreślony zakaz lokalizacji: myjni samochodowych, stacji paliw oraz warsztatów i stacji obsługi samochodów powyżej 2 stanowisk, tj. nie wykluczono tego rodzaju inwestycji zawierających do 2 stanowisk.

Na obszarze objętym planem dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca wraz z niewielkim udziałem usług. Podstawowe zasady planowania przestrzennego, a także wypowiedzi judykatury nie pozostawiają wątpliwości, iż tego typu zabudowa, nie powinna być łączona z warsztatami samochodowymi i/lub stacjami obsługi pojazdów:

„Funkcja przypisana warsztatowi samochodowemu nie przystaje do funkcji zabudowy mieszkaniowej i nie daje się z tą funkcją pogodzić.” (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi, z dn. 21 października 2008 r., sygn. akt II SA/Ld 479/08.)

Podobnie także wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku:

„Uciążliwość prowadzonej działalności winna być bowiem oceniana w odniesieniu do charakteru terenu, na którym znajduje się obiekt. Montaż taksometrów i tachografów wiąże się z uciążliwościami wynikającymi z hałasu, spalin, natężenia ruchu kołowego, w tym pojazdów ciężarowych, co negatywnie wpływa na standard życia mieszkańców budynków jednorodzinnych znajdujących się w sąsiedztwie przedmiotowego warsztatu.” (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dn. 24 marca 2005 r., sygn. akt II SA/Gd 1661/01.)

Równocześnie mając na uwadze definicję usług uciążliwych (por. §4 ust. 1 pkt 20 tekstu projektu planu), należy zauważyć, że istnieje wiele rodzajów usług, które nie powodują „przekroczenia standardów i norm środowiskowych”, lecz równocześnie cechują się wysokim stopniem uciążliwości. Treść uwagi zmierza do wykluczenia w §5 pkt 2 lit. c tekstu projektu planu lokalizacji przedsięwzięć, które powszechnie uznawane są za uciążliwe, natomiast niekoniecznie mieszczą się w definicji „usług uciążliwych” zastosowanej w §4 ust. 1 pkt 20 tekstu projektu planu.

Ad 1.f)

Projekt planu wyznacza przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tymczasem określona w §5 pkt 4 lit. a tekstu projektu planu intensywność zabudowy kondygnacji podziemnych na poziomie 0,5 bardzo znacząco przewyższa potrzeby tego rodzaju zabudowy. W konsekwencji wnioskuje się o obniżenie przedmiotowej intensywności do poziomu 0,2.

Ad 1.g)

Projekt planu wyznacza przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, które z definicji cechują się niską wysokością. Jako całkowicie sprzeczne z charakterem takiej zabudowy należy określić dopuszczenie w projekcie planu realizacji obiektów budowlanych o wysokości maksymalnej 30m, dlatego wnioskuje się o obniżenie przedmiotowej wysokości do poziomu 10m.

Ad 1.h)

W pierwszej kolejności należy wskazać, że §7 pkt 5 tekstu projektu planu nie zawiera jakiegokolwiek treści normatywnej - zakazuje stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy. Przedmiotowy zakaz wynika z przepisów odrębnych i nie jest zasadne jego powtarzanie w miejscowym planie. Po drugie wnosi się o ograniczenie wykorzystania źródeł zaopatrzenia w ciepło wyłącznie do źródeł bezemisyjnych lub niskoemisyjnych wraz z dopuszczeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło. Treść uwagi dąży do realnej poprawy jakości powietrza, która nie jest zapewniona w bieżącym brzmieniu projektu planu.

Ad 1.i)

W zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie występują „mieszkania”, lecz „lokale mieszkalne”.

Ad 1.j)

Projekt planu nie umożliwi realizacji parkingów o łącznej liczbie miejsc choćby zbliżonej do 500 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów. W konsekwencji wnosi się o usunięcie §13 ust. 3 pkt 2 tekstu projektu planu jako irrelevantnego.

Ad 1.k)

Nie wymaga uzasadnienia.

Ad 2.a)

Brak jest uzasadnienia dla wyznaczenia odrębnego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej o symbolu 3MN/U, w świetle faktu, że sąsiaduje on bezpośrednio z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 25MN, dla którego także ustalono jako przeznaczenie podstawowe m.in. zabudowę usługową.

Ad. 2.a)

Zważywszy, że w §5 pkt 2 lit. b tekstu projektu planu wykluczono lokalizację usług uciążliwych, celem zachowania wewnętrznej spójności oraz uniknięcia wątpliwości w zakresie wykładni ustaleń planu, zasadne jest preredagowanie §20 ust. 2 pkt 1 w taki sposób, aby *expressis verbis* wskazywał, że przeznaczenie terenu obejmuje wyłącznie usługi inne niż uciążliwe.

Ad. 2.c)

Ze względu na bardzo duży udział zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej znajdującej się w granicach terenu oznaczonego symbolem 3MN/U oraz w granicach bezpośrednio sąsiadującego terenu oznaczonego symbolem 25MN zasadne jest obniżenie maksymalnej intensywności zabudowy do poziomu 0,4, celem zbliżenia wielkości przedmiotowego wskaźnika do charakteru istniejącej zabudowy.

Ad. 2.d)

Ze względu na bardzo duży udział zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej znajdującej się w granicach terenu oznaczonego symbolem 3MN/U oraz w granicach bezpośrednio sąsiadującego terenu oznaczonego symbolem 25MN zasadne jest podwyższenie wskaźników minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do wielkości wskazanych w treści uwagi.

Ad. 2.e)

W granicach terenu oznaczonego symbolem 3MN/U, jak i w granicach bezpośrednio sąsiadującego terenu oznaczonego symbolem 25MN wyraźnie dominuje zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca. Brak jest uzasadnienia dla dopuszczania zabudowy bliźniaczej.

Ad. 2.f)

W granicach terenu oznaczonego symbolem 3MN/U, jak i w granicach bezpośrednio sąsiadującego terenu oznaczonego symbolem 25MN wyraźnie dominuje zabudowa mieszkaniowa o wysokości przeważnie nie wyższej niż 2 kondygnacje. W konsekwencji zasadne jest ograniczenie w projekcie planu maksymalnej wysokości budynków do wielkości odpowiadającej powyższemu.

Ad. 2.g)

W pierwszej kolejności wskazuje się, że ustalenie §20 ust. 4 tekstu projektu planu dokonujące rozdziału minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej w zależności od rodzaju zabudowy jest niemożliwe do zastosowania w praktyce. W momencie podziału działki ewidencyjnej nie jest możliwe wiążące określenie rodzaju zabudowy (bliźniacza vs. wolnostojąca) jaki zostanie zrealizowany na nowo wydzielonej działce ewidencyjnej.

W drugiej kolejności wskazuje się, że ustalenie projektu planu, które dopuszcza wydzielanie mniejszych działek dla zabudowy bliźniaczej będzie prowadzić do zagęszczenia zabudowy i zmiany charakteru istniejącego osiedla. Zważywszy na w pełni wykształconą strukturę własnościową w graniach terenu 3MN/U minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek nie powinna ułatwiać dalszych, wtórnych, podziałów.

Ad. 2.h)

Tekst projektu planu nie określa maksymalnej powierzchni zabudowy budynków - celem zachowania układu przestrzennego niezbędne jest wprowadzenie takiego ograniczenia, analogicznie do ustaleń dla terenów od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN (por. §17 ust. 3 pkt 4 lit. c tekstu projektu planu).

Ad. 3.a)

Wysokość budynku znajdującego się przy ul. Krakowskiej 8 wynosi ok. 10m, podczas gdy w §21 ust. 3 pkt 2 lit. a tekstu projektu planu ustalono maksymalną wysokość zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 4MW na poziomie 15m. Wnosi się o obniżenie przedmiotowej wysokości do rzeczywistego wymiaru budynku znajdującego się przy ul. Krakowskiej 8, uniemożliwiając tym samym jego ewentualną nadbudowę.

Ad. 4.a)

Zgodnie z legendą rysunku planu tereny od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN są to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W konsekwencji ich przeznaczeniem podstawowym winna być zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Zabudowa usługowa może stanowić co najwyżej przeznaczenie uzupełniające.

Ad. 4.b)

W granicach terenów oznaczonych symbolami od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN wyraźnie dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Brak jest uzasadnienia dla dopuszczania zabudowy bliźniaczej.

Ad. 4.c)

Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Wyraźnie dominuje zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca wraz z ewentualnym (niewielkim) udziałem usług. Założeniem projektu planu winno być więc uzupełnienie istniejącej struktury i wpisanie nowych działań inwestycyjnych w zabudowę o parametrach tożsamyh do już istniejących wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych. W konsekwencji wnioskuje się o obniżenie wskaźnika intensywności zabudowy do poziomu korespondującego z charakterystyką istniejącego zagospodarowania.

Ad. 4.d)

Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Wyraźnie dominuje zabudowa mieszkalna wolnostojąca wraz z ewentualnym (niewielkim) udziałem usług. Założeniem projektu planu winno być więc uzupełnienie istniejącej struktury i wpisanie nowych działań inwestycyjnych w zabudowę o parametrach tożsamyh do już istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w konsekwencji wnioskuje się o podwyższenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do poziomu korespondującego z charakterystyką istniejącego zagospodarowania.

Ad. 4.e)

Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy - występują głównie budynki jedno i dwukondygnacyjne. W konsekwencji wnioskuje się o obniżenie wysokości do poziomów korespondujących z charakterystyką istniejącego zagospodarowania.

Ad. 4.f)

Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy – występują głównie budynki jedno i dwukondygnacyjne. W konsekwencji wnioskuje się o obniżenie wysokości do poziomów korespondujących z charakterystyką istniejącego zagospodarowania.

Ad. 4.g)

Wskazuje się, że §17 ust. 3 pkt 3 lit. b tiret drugie tekstu projektu planu może prowadzić do sytuacji w których przy granicy z działką sąsiednią powstają budynki z dachem jednospadowym o kącie nachylenia aż do 45%. W takiej sytuacji nie ma żadnej gwarancji, że po przeciwnej stronie granicy powstanie jakikolwiek budynek (w tym w szczególności budynek symetryczny), co w konsekwencji będzie sprzeczne z elementarnymi zasadami kompozycji.

Ad. 4.h)

Brak jest uzasadnienia dla wykluczania w przypadku zabudowy frontowej dachów płaskich, tym bardziej, że liczne istniejące budynki zlokalizowane na całym obszarze objętym planem mają właśnie dachy płaskie.

Ad. 4.i)

Tekst projektu planu nie określa maksymalnej powierzchni zabudowy w przypadku budynków innych niż mieszkalne i usługowe (np. budynki gospodarcze) - należy doprecyzować powyższe. Ponadto, zważywszy, że tereny od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zasadne jest ograniczenie powierzchni zabudowy budynków usługowych.

Ad. 4.j)

Tereny od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN zgodnie z legendą rysunku planu stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W konsekwencji zasadne jest ograniczenie lokalizacji usług handlu wyłącznie do bryły budynku mieszkalnego, tym bardziej że analogiczne ustalenia projekt planu zawiera dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (symbol MW) - §21 ust. 3 pkt 3 lit. b.

Ad. 4.k)

W pierwszej kolejności wskazuje się, że ustalenie §17 ust. 4 tekstu projektu planu dokonujące rozdziału minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej w zależności od rodzaju zabudowy jest niemożliwe do zastosowania w praktyce. W momencie podziału działki ewidencyjnej nie jest możliwe wiążące określenie rodzaju zabudowy (bliźniacza vs. wolnostojąca) jaki zostanie zrealizowany na wydzielonej działce ewidencyjnej.

Po drugie tereny oznaczone w projekcie planu symbolami od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z

czytelny układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Wyraźnie dominuje zabudowa wolnostojąca. W konsekwencji brak jest uzasadnienia dla dopuszczania zabudowy bliźniaczej.”

Do uwagi załączono:

- zał.1 ortofotomapa w rejonie ulic: Minerska, Krakowska, Konstantynowska, Krańcowa,
- zał.2 wyrys z rysunku projektu planu w rejonie ulic: Minerska, Krakowska, Konstantynowska, Krańcowa.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił częściowo uwzględnić uwagę.

Wyjaśnienie:

Część uwagi dotycząca nienaruszania ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” należy uznać za bezzasadną wyjaśniając jednocześnie, że 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.

W obowiązującym 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 Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. obszar objęty granicą opracowania projektu planu jest usytuowany na terenach oznaczonych symbolem „M3” przeznaczonych w studium pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz na terenach „RW” rekreacyjno – wypoczynkowych i terenach „D” ogrodów działkowych. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu został opracowany zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

Uwaga nie może zostać uwzględniona w zakresie proponowanych zapisów dotyczących zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz realizacji zabudowy wielorodzinnej na całym obszarze objętym planem. Celem sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego jest ochrona osiedla mieszkaniowego Zdrowie z zabudową mieszkaniową jednorodziną przed powstawaniem na jego obszarze nowych budynków o kubaturze budynków wielorodzinnych. Założeniem projektu planu jest uzupełnienie istniejącej struktury przestrzennej i wpisanie nowych działań inwestycyjnych w zabudowę o parametrach istniejących budynków jednorodzinnych. Projekt planu wskazuje tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyłącznie w obrębie nieruchomości, na których w momencie sporządzenia projektu planu znajdowały się już istniejące budynki mieszkalne wielorodzinne.

Uwaga została uwzględniona w zakresie wyznaczenia w projekcie planu, na działkach będących własnością Gminy Miasta Łódź ogólnodostępnych terenów zieleni leśnej 1ZL i 2ZL, rekreacji i wypoczynku 1RW.

Uwaga została uwzględniona w zakresie oczywistej omyłki pisarskiej w § 14 ust. 2 pkt 4 projektu planu poprzez usunięcie dwukrotnie powtórzonych wyrazów.

Uwaga została uwzględniona częściowo w zakresie rezygnacji z przeznaczenia terenów 24MN i 25MN jednocześnie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, usługi lokalne i usługi handlu. Usługi lokalne oraz usługi handlu zostaną umieszczone w przeznaczeniu uzupełniającym dla przeważającej części terenów mieszkaniowych jednorodzinnych. Zmiana nie zostanie wprowadzona jedynie na nieruchomościach, gdzie pozostawienie funkcji usługowej jest uzasadnione położeniem w bezpośrednim sąsiedztwie głównych arterii komunikacyjnych lub istniejącym stanem zagospodarowania.

Ad. 1a) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia do tekstu planu zaproponowanej treści zapisu dot. definicji zabudowy frontowej. Użyta w § 4 ust. 1 pkt 25 projektu planu definicja jednoznacznie wskazuje, które obiekty w zależności od usytuowania oraz funkcji należy traktować jako zabudowę frontową. Ponadto w § 5 pkt 3 lit. d projektu planu określono odległości w których zakazuje się lokalizowania zabudowy innej niż frontowa;

Ad. 1b) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia do tekstu planu zaproponowanej treści zapisu dot. definicji szpaleru drzew. § 7 pkt 2 lit. d projektu planu wprowadza nakaz zachowania istniejących szpalerów drzew w liniach rozgraniczających tereny ulic, z dopuszczeniem uzupełnienia i wymiany drzewostanu w sposób kontynuujący zasady kompozycji oraz zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa. Zapis ten jest wystarczający dla realizacji późniejszych opracowań projektów zagospodarowania terenu czy projektów przebudowy ulicy i nie wymaga doprecyzowania w formie wprowadzania dodatkowych definicji;

Ad. 1c) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia zakazu lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 150 m² i wyższej w ustaleniach dla całego obszaru objętego planem. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”. Obszar opracowania planu 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.) znajduje się w strefie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem „M3”. Dla przedmiotowego obszaru Studium dopuszcza lokalizowanie zabudowy usług handlu o powierzchni sprzedaży poniżej 1000 m². Zgodnie z powyższym ustalenia dla całego obszaru objętego planem, wprowadzają zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej i wyższej niż 1000 m².

Jednocześnie ze względu na charakter obszaru projekt planu dla części terenów wprowadza różnego rodzaju ograniczenia dostosowane do poszczególnych rodzajów przeznaczeń, które uniemożliwiają realizację obiektów handlowych o ww. powierzchni.

W ustaleniach szczegółowych dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych zostały wprowadzone zapisy dotyczące wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy, które znacznie ograniczają powierzchnię zabudowy dla obiektów usługowych. W granicach terenów mieszkaniowych maksymalna powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego na działce budowlanej wynosi 200 m² natomiast usługi, będą mogły stanowić jedynie funkcję uzupełniającą. Powierzchnia zabudowy usługowej będzie wynikała z powierzchni zabudowy funkcji podstawowej, która zgodnie z ustaleniami planu przeważa na danej działce. Oznacza to, że funkcja usługowa będzie stanowiła mniej niż 50% powierzchni zabudowy funkcji podstawowej. Wobec powyższego wprowadzenie dodatkowego zapisu o zakazie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej 150 m² lub wyższej dla całego obszaru opracowania planu stanowiłoby nadmierne ograniczenie.

Ad. 1d) Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zmiany ustaleń § 5 pkt 1 lit. b projektu uchwały, dotyczących „zachowania i ochrony zieleni wysokiej i zieleni leśnej”. Ww. ustalenie tekstu planu jest zapisem, który jest jednocześnie nakazem i nie wymaga w tym przypadku użycia wyrazu „nakaz”. Należy także wyjaśnić, że zieleń leśna jest zielenią występującą na terenach oznaczonych, na mapie zasadniczej symbolem Ls - użytek leśny. Zasięg tych terenów został określony wg użytku gruntowego i w projekcie planu został oznaczony symbolem ZL. Tereny zieleni wysokiej są to tereny zieleni występujące poza użytkami leśnymi i nie zostały wydzielone jako odrębne jednostki planu. Zasady zachowania, ochrony czy użytkowania terenów zieleni leśnej oraz wysokiej określają przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska oraz ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach

Ad. 1e) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia do tekstu planu zaproponowanej treści zapisu cyt. „*usług dotyczących działalności w zakresie: warsztatów samochodowych, stacji demontażu pojazdów, myjni samochodowych, komisów samochodowych, stacji paliw, handlu hurtowego, punktów skupu złomu, punktów zbierania i/lub przetwarzania odpadów, usług transportowych, obsługi i parkowania pojazdów do prac budowlanych i odśnieżania, usług rzemieślniczych związanych ze stosowaniem technologii opartych na mechanicznej lub termicznej obróbce drewna, kamienia, tworzyw sztucznych lub metalu*”.

Ustalenia projektu planu wprowadzają dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej możliwość lokalizacji usług lokalnych, dla których definicja zamieszczona w § 4 projektu uchwały określa, że mogą to być wyłącznie nieuciążliwe usługi. Jednocześnie ustalenia dla całego obszaru projektu planu wprowadzają zakaz lokalizacji usług uciążliwych oraz usług w zakresie obsługi komunikacji takich jak: stacje paliw, warsztaty samochodowe, i stacje obsługi samochodów powyżej 2 stanowisk, myjnie samochodowe, a także punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu. Ustalenia planu w części dotyczącej ochrony środowiska wprowadzają dodatkowo zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej i dróg oraz zalesień.

Przyjęte ustalenia w projekcie planu są wystarczające, aby ochronić przedmiotowy obszar przed uciążliwą działalnością.

Ad. 1f) Uwaga nie może zostać uwzględniona w zakresie zmiany intensywności zabudowy 0,5 na 0,2 dla kondygnacji podziemnych, ponieważ określony w projekcie planu wskaźnik dotyczy całego obszaru objętego planem. W obszarze opracowania projektu planu oprócz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej występują także tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny mieszkaniowo – usługowe oraz usługowe w tym również usługi sportu i rekreacji oraz rekreacji i wypoczynku. Wymienione rodzaje przeznaczeń generują większe potrzeby parkingowe. Przyjęcie wskaźnika wskazanego w uwadze stanowiłoby w związku z tym, nadmierne ograniczenie.

Ad. 1g) Uwaga nie może zostać uwzględniona w zakresie zmiany wskaźników i parametrów zabudowy ustalonych dla obiektów budowlanych niewskazanych w ustaleniach szczegółowych tekstu planu dotyczących ustalenia maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 10,0 m a nie jak to zostało zapisane w projekcie planu 30,0 m (§ 5 pkt 4b projektu uchwały). Przyjęte ograniczenie wysokości zabudowy na poziomie 30,0 m jest niezbędne w celu umożliwienia lokalizacji masztów sieci telekomunikacyjnej. Zgodnie z art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

Ad. 1h) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia do tekstu planu zaproponowanej treści zapisu dotyczącego cyt. „*nakazu stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła spełniających wymagania standardów jakości powietrza oraz dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło*”. W projekcie planu zastosowano zapis uniemożliwiający stosowanie indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy. W zakresie odnawialnych źródeł energii ustalenia projektu planu nie zakazują ich lokalizacji co oznacza, że zgodnie z art. 15 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w terenach przeznaczonych na cele budowlane istnieje możliwość stosowania zamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie

energię promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

Ad. 1i) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany treści zapisu dotyczącego §13 ust. 1 pkt 1 lit. a projektu planu poprzez usunięcie słowa „mieszkań” i zastąpienie go zwrotem „lokali mieszkalnych”. Kwestionowany zapis dotyczy ustalenia liczby miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów dla wszystkich mieszkań w nowo projektowanych budynkach mieszkalnych lub mieszkalno - usługowych w granicach opracowania projektu planu. Zgodnie z § 4 pkt 9 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalenia projektu planu powinny zawierać m.in. wskaźniki w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań. Ponadto należy zauważyć, że „mieszkanie” zostało zdefiniowane w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 17 lipca 2015 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Wobec powyższego nie ma uzasadnienia wprowadzenie proponowanej zmiany.

Ad. 1j) Uwaga nie może zostać uwzględniona w zakresie wykreślenia §13 ust. 3 pkt 2 projektu planu. Zapis dotyczy całego obszaru objętego planem, w którym oprócz terenów mieszkaniowych jednorodzinnych występują również m.in. tereny usługowe, w tym usługi sportu i rekreacji oraz rekreacji i wypoczynku. Dla tego rodzaju terenów nie można wykluczyć parkingów dla samochodów osobowych liczących więcej niż 500 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów.

Ad. 2 a-h) Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zmiany przeznaczenia terenu 3MN/U i włączenia go do terenu 25MN. Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. W przypadku terenów wskazanych w uwadze plan określa inne ich przeznaczenie i różne zasady zagospodarowania ze względu na istniejący stan zagospodarowania oraz położenie względem układu drogowego.

Teren 3MN/U położony jest bezpośrednio wzdłuż ul. Konstytucyjnej. Z inwentaryzacji urbanistycznej terenu wynika, że w chwili obecnej przy ul. Konstytucyjnej zlokalizowane są zarówno budynki o funkcji mieszkaniowej jak i budynki o funkcji usługowej. Biorąc pod uwagę ustalenia Studium oraz natężenie ruchu na ul. Konstytucyjnej, nie jest uzasadnione wprowadzenie możliwości lokalizacji wyłącznie funkcji mieszkaniowej.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany wskaźników i parametrów zabudowy. Ww. ustalenia zostały poprzedzone analizami terenu oraz zostały przyjęte optymalne parametry dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania zarówno zabudowy mieszkaniowej jak i usługowej.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany maksymalnej powierzchni zabudowy dla „budynków mieszkalnych -250 m², usługowych – 200 m² i pozostałych budynków – 75 m²”.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa jest funkcją równoważną i może stanowić maksymalnie 20% powierzchni zabudowy działki. Zgodnie z ustaleniami planu powierzchnia zabudowy bud. gospodarczych i garaży zawiera się w ww. maksymalnym wskaźniku zabudowy. Przyjęty wskaźnik w połączeniu z pozostałymi ustaleniami projektu planu w sposób właściwy kształtuje zasady sytuowania i realizacji budynków gospodarczych i garaży i nie wymaga uzupełnienia o dodatkowe ograniczenia.

Uwaga nie została uwzględniona również w zakresie wprowadzenia dla terenu 3MN/U dodatkowego zapisu do tekstu planu w zakresie zabudowy usługowej i dodania w ustaleniach szczegółowych dla terenu określenia „usługi nieuciążliwe”.

W rozdziale 2 przepis § 5 pkt 2 lit. b projektu uchwały stanowi ustalenie dla całego obszaru planu i wprowadza zakaz lokalizacji usług uciążliwych. W planie miejscowym zasady zabudowy i zagospodarowania oraz sposoby użytkowania poszczególnych terenów

wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określa się łącznie na podstawie ustaleń dla całego obszaru objętego planem zawartych w rozdziale 2, ustaleń szczegółowych dla terenów zawartych w rozdziale 3 oraz ustaleń obowiązujących zawartych na rysunku planu. Wobec powyższego nie ma uzasadnienia dla wprowadzenia dodatkowego zapisu o zakazie lokalizacji usług uciążliwych w ustaleniach szczegółowych.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wykreślenia sformułowań „lub w zabudowie bliźniaczej” oraz „i dla zabudowy bliźniaczej 700 m²”. W projekcie planu w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji została dopuszczona możliwość lokalizacji budynków wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej. Powyższy zapis oraz zapis dotyczący minimalnej powierzchni działek dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej zostały wprowadzone ze względu na istniejące budynki bliźniacze oraz parametry istniejących działek umożliwiające budowę wyłącznie budynków przylegających do siebie.

Ad. 3) Uwaga nie może zostać uwzględniona w zakresie zmniejszenia wysokości zabudowy dla terenu 4MW do 10,0 m ponieważ wysokość istniejącego budynku wynosi ok. 11,0 m. Jednocześnie ustalenia wysokości zabudowy dla poszczególnych terenów MW zostaną doprecyzowane i dostosowane zgodnie ze stanem istniejącym.

Ad. 4 a-k)

Uwaga została uwzględniona częściowo w zakresie rezygnacji z przeznaczenia terenów 24MN i 25MN jednocześnie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, usługi lokalne i usługi handlu. Usługi lokalne oraz usługi handlu zostaną umieszczone w przeznaczeniu uzupełniającym dla przeważającej części terenów mieszkaniowych jednorodzinnych. Zmiana nie zostanie wprowadzona jedynie na nieruchomościach, gdzie pozostawienie funkcji usługowej jest uzasadnione położeniem w bezpośrednim sąsiedztwie głównych arterii komunikacyjnych lub istniejącym stanem zagospodarowania.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wykreślenia sformułowań „lub w zabudowie bliźniaczej” oraz „i dla zabudowy bliźniaczej 500 m²”. W projekcie planu w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji została dopuszczona możliwość lokalizacji budynków wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej. Powyższy zapis oraz zapis dotyczący minimalnej powierzchni działek dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej zostały wprowadzone ze względu na istniejące budynki bliźniacze oraz parametry istniejących działek umożliwiające budowę wyłącznie budynków przylegających do siebie.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany wskaźników i parametrów zabudowy. Ww. ustalenia zostały poprzedzone analizami terenu oraz zostały przyjęte optymalne parametry dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania zarówno zabudowy mieszkaniowej jak i usługowej.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wykreślenia dopuszczenia dla budynków gospodarczych i garaży dachów jednospadowych o kącie nachylenia do 45° zlokalizowanych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną. Ze względu na istniejący stan zagospodarowania oraz powierzchnię i kształt istniejących działek budowlanych w projekcie planu została dopuszczona lokalizacja ww. budynków przy granicy z działką sąsiednią. Wobec powyższego został wprowadzony powyższy zapis.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wykreślenia §17 ust. 3 tiret trzecie projektu planu ponieważ zapis został źle zinterpretowany i nie ma na celu wykluczenia w przypadku realizacji zabudowy frontowej dachów płaskich. Stanowi o tym, że dla zabudowy frontowej dachy inne niż płaskie muszą być kształtowane w formie dachów kalenicowych. W związku z tym, że dachy płaskie nie są wykluczone uwagę uznaje się za bezzasadną.


Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany maksymalnej powierzchni zabudowy dla „budynków mieszkalnych -250 m², usługowych – 150 m², pozostałych budynków – 75 m², oraz w zakresie „dopuszczenia lokalizacji usług handlu o łącznej maksymalnej powierzchni użytkowej 100 m² wyłącznie w bryle budynku mieszkalnego”.

Uwagę uwzględniono w części dotyczącej rezygnacji z przeznaczenia terenów 24MN i 25MN jednocześnie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługi lokalne i usługi handlu. Usługi lokalne oraz usługi handlu zostaną umieszczone w przeznaczeniu uzupełniającym terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Wobec powyższego powierzchnia zabudowy usługowej będzie wynikała z powierzchni zabudowy funkcji podstawowej, która zgodnie z ustaleniami planu przeważa na danej działce. Oznacza to, że funkcja usługowa będzie stanowiła mniej niż 50% powierzchni zabudowy funkcji podstawowej.

Zgodnie z ustaleniami planu powierzchnia zabudowy bud. gospodarczych i garaży oraz usług zawiera się w maksymalnym wskaźniku zabudowy, który dla terenów od 24MN i 25MN wynosi 25% powierzchni działki. Przyjęty wskaźnik w połączeniu z pozostałymi ustaleniami projektu planu w sposób właściwy kształtuje zasady sytuowania i realizacji budynków gospodarczych, garaży oraz usług i nie wymaga uzupełnienia o dodatkowe ograniczenia.

Uwagi Nr 53, Nr 54

- przesłane 31 maja 2023 r., wpłynęły 2 czerwca 2023 r.,
- złożone przez: 
- dotyczą całego obszaru objętego planem ze szczególnym uwzględnieniem terenów mieszkaniowych oznaczonych jako MN (szczególnie 24 i 25 MN),
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, tereny MN są przeznaczone na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

Treść uwagi:

„Tereny, których dotyczy uwaga: cały obszar objęty planem ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych jako MN.

My, niżej podpisani, w nawiązaniu do opublikowanego obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Namiotowej, Krakowskiej, Konstantynowskiej i Krańcowej składamy niniejsze uwagi do zapisów dla całego obszaru objętego planem ze szczególnym uwzględnieniem terenów mieszkaniowych MN.

Wnosi się o nie naruszanie ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi" przyjętego 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 roku, a tym samym kontynuację funkcji podjętej dla przedmiotowego obszaru. Mając powyższe na uwadze podstawowym celem sporządzenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winna być ochrona cennego założenia urbanistycznego w postaci osiedla mieszkaniowego z wolnostojącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną przed powstawaniem na jego obszarze nowych budynków mieszkaniowych wielorodzinnych, również w postaci zabudowy szeregowej i bliźniaczej. Analiza zagospodarowania terenu nie wskazuje na zasadność wprowadzania na przedmiotowym obszarze zabudowy wielorodzinnej lub o charakterze wielorodzinnej oraz wyższej niż dwukondygnacyjna. Istniejące osiedle mieszkaniowe ma bardzo czytelny układ przestrzenny i spójną skalę zabudowy. Założeniem projektu planu winno być więc uzupełnienie istniejącej struktury i wpisanie nowych działań inwestycyjnych w zabudowę o parametrach tożsamyh do już istniejących wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Kontynuacja funkcji nie zawsze przesądza o gabarytach obiektu dlatego w planie powinny zostać zaproponowane wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania

zabudowy, które nie będą odbiegać od już ukształtowanej na tym terenie wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Inne, odbiegające od historycznie ukształtowanych, parametry zabudowy wpłynęłyby negatywnie na cały układ osiedla o tak czytelnej i jednolitej strukturze przestrzennej. W projekcie niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winien być więc zapis mówiący o zatrzymaniu rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej o charakterze innym niż wolnostojąca jednorodzinna w jakiegokolwiek formie na całym obszarze objętym planem. Obszar ten od lat jest łakomym kąskiem dla deweloperów-my, mieszkańcy osiedla Zdrowie, nie możemy sobie w związku z tym pozwolić na jeszcze bardziej liberalne przepisy dotyczące inwestycji budowlanych na przedmiotowym terenie.

W zakresie przeznaczenia terenu winno ustalić się jako przeznaczenie podstawowe dla całego obszaru: tereny wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług lokalnych z wyłączeniem usług uciążliwych lub powszechnie uznanych za uciążliwe patrząc z doświadczenia życiowego. Tym samym wnosi się o dopuszczenie wyłącznie zabudowy usługowej niepowodującej przekroczenia standardów i norm środowiskowych określonych w przepisach odrębnych dla przeznaczenia ustalonego w projekcie planu w odniesieniu do lokalizacji usług oraz sąsiednich działek. Mając powyższe na uwadze, podkreślić należy, iż w razie nieuwzględnienia niniejszej uwagi do projektu planu powyższe miałyby bezpośredni wpływ na rozbudowę uciążliwej działalności na działkach, gdzie taka jest już prowadzona, jak i tworzenie na innych działkach w okolicy nowej działalności o charakterze usług uciążliwych lub powszechnie uznanych za uciążliwe patrząc z doświadczenia życiowego, co pozostaje wprost sprzeczne z zasadami planowania przestrzennego, gdyż trudno zaakceptować koegzystencję działalności warsztatowej czy innej uciążliwej bądź uznawanej za uciążliwą i funkcji wypoczynkowej oraz rezydencjonalnej zabudowy mieszkaniowej.

Co się zaś tyczy ochrony i kształtowania zieleni wnosi się o nakaz zachowania istniejących szpalerów drzew na całym obszarze objętym projektem planu z dopuszczeniem wymiany i uzupełniania drzewostanu w sposób kontynuujący zasady kompozycji i doboru gatunkowego oraz nakaz kształtowania zieleni wysokiej w już istniejących układach.

Na działkach będących własnością Gminy Miasta Łódź, a zlokalizowanych w pobliżu infrastruktury społecznej (przedszkola, szkoły, place zabaw, skwery) wnosi się o wyznaczenie w projekcie planu ogólnodostępnych zielonych fragmentów przestrzeni miasta służących zaspokajaniu potrzeb społeczności lokalnej jako obszarów o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb rekreacyjno- wypoczynkowych mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjających nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne.

Z kolei w zakresie ochrony powietrza: nakaz stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła spełniających wymagania standardów jakości powietrza oraz dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło.

Mając powyższe na uwadze wnosimy o to, aby w procedowanym projekcie planu:

1. Dla całego obszaru objętego planem:

a) Przeredagować §4 ust. 1 pkt 25 tekstu projektu planu poprzez doprecyzowanie definicji zabudowy frontowej;

b) Dodać w §4 tekstu projektu planu definicję „szpaleru drzew”:

„należy przez to rozumieć kompozycję przestrzenną zieleni wysokiej polegającą na jednorzędowym nasadzeniu drzew, których ilość, rozstaw i miejsce sadzenia podlega indywidualnemu doborowi, stosownie do wymagań gatunkowych drzew oraz lokalnych uwarunkowań, oznaczenie na rysunku planu ma charakter orientacyjny;”

oraz zgodnie z powyższym przeredagować §7 pkt 2 tekstu projektu planu;

c) Przeredagować §5 pkt 2 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej 150 m² i wyższej;”;

- d) Przeredagować §5 pkt 1 lit b tekstu projektu planu doprowadzając go do spójności logicznej;
- e) Przeredagować §5 pkt 2 lit. c tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
„usług dotyczących działalności w zakresie: warsztatów samochodowych, stacji demontażu pojazdów, myjni samochodowych, komisów samochodowych, stacji paliw, handlu hurtowego, punktów skupu złomu, punktów zbierania i/lub przetwarzania odpadów, usług transportowych, obsługi i parkowania pojazdów do prac budowlanych i odśnieżania, usług rzemieślniczych związanych ze stosowaniem technologii opartych na mechanicznej lub termicznej obróbce drewna, kamienia, tworzyw sztucznych lub metalu”
- f) Przeredagować §5 pkt 4 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
„a) intensywność zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych dla terenów dotyczy kondygnacji nadziemnych, dla kondygnacji podziemnych dopuszczenie maksymalnej intensywności zabudowy - 0,2,”;
- g) Przeredagować §5 pkt 4 lit. b tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
„b) dla obiektów budowlanych niewskazanych w ustaleniach szczegółowych tekstu planu, określa się maksymalną wysokość zabudowy - 10,0 m,”
- h) Przeredagować §7 pkt 5 tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
„5) w zakresie ochrony powietrza:
e) nakaz stosowania bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła spełniających wymagania standardów jakości powietrza
f) dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło.”
- i) Przeredagować §13 ust. 1 pkt 1 lit. a tekstu projektu planu poprzez usunięcie słowa „mieszkań” i zastąpienie go zwrotem „lokali mieszkalnych”;
- j) Wykreślić §13 ust. 3 pkt 2 tekstu projektu planu;
- k) Usunąć dwukrotnie powtórzony zwrot „gazociąg średniego” w §14 ust. 2 pkt 4 tekstu projektu planu;
2. Dla terenu oznaczonego symbolem 3MN/U:
- a) Usunąć teren 3MN/U z tekstu i rysunku projektu planu, włączając całą jego powierzchnię do terenu 25MN;
- b) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a) przeredagować §20 ust. 2 pkt 1 lit. b tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
„b) zabudowa usługowa (usługi nieuciążliwe)”;
- c) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a) przeredagować §20 ust. 3 pkt 1 lit. b tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
„b) intensywność zabudowy minimum 0,05, maksimum 0,40”;
- d) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a), przeredagować §20 ust. 3 pkt 1 lit. c tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
„c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
– dla działek o powierzchni do 1000 m² - minimum 45%,
– dla działek o powierzchni powyżej 1000 m² do 2000 m² - minimum 50%,
– dla działek o powierzchni powyżej 2000 m² do 3000 m² - minimum 55%,
– dla działek o powierzchni powyżej 3000 m²- minimum 65%”;
- e) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a) w §20 ust. 3 pkt 3 lit. a tekstu projektu planu wykreślić słowa „lub w zabudowie bliźniaczej”;
- f) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a), przeredagować §20 ust. 3 pkt 2 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
d) wysokość zabudowy:
– dla budynków mieszkalnych i usługowych - maksimum 8,0m,
– dla budynków gospodarczych i garaży - maksimum 6,0m,”;

- g) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a), wykreślić w §20 ust. 4 tekstu projektu planu słowa „i dla zabudowy bliźniaczej 700m²”;
- h) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a), dodać §20 ust. 5 tekstu projektu planu o treści:
 „c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej:
 – budynków mieszkalnych - 250m²,
 – budynków usługowych - 200m²,
 – pozostałych budynków -75m²”;
3. Dla terenu oznaczonego symbolem 4MW:
 a) Dostosować parametry zabudowy dla terenu 4MW do rzeczywistych parametrów budynku istniejącego przy ul. Krakowskiej 8, w tym w szczególności obniżyć maksymalną wysokość z 15m do 10m;
4. Dla terenów oznaczonych symbolami 24MN i 25MN:
 a) Przeredagować §17 ust. 2 tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
 „2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca),
 2) przeznaczenie uzupełniające:
 a) usługi lokalne,
 b) nieuciążliwe usługi handlu,
 c) infrastruktura techniczna,
 d) drogi wewnętrzne”;
- b) W §17 ust. 3 pkt 1 tekstu projektu planu wykreślić słowa „lub w zabudowie bliźniaczej”;
- c) Przeredagować §17 ust. 3 pkt 2 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
 „a) wskaźnik powierzchni zabudowy maksimum 20%”;
- d) Przeredagować §17 ust. 3 pkt 2 lit. b tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
 „b) intensywność zabudowy minimum 0,05, maksimum 0,35”;
- e) Przeredagować §17 ust. 3 pkt 2 lit. c tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
 „c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 – dla działek o powierzchni do 1000 m² - minimum 55%,
 – dla działek o powierzchni powyżej 1000 m² do 2000 m² - minimum 60%,
 – dla działek o powierzchni powyżej 2000 m² do 3000 m² - minimum 65%,
 – dla działek o powierzchni powyżej 3000 m²- minimum 70%”;
- f) Przeredagować §17 ust. 3 pkt 3 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
 a. wysokość zabudowy:
 – budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach płaskich - maksimum 8,0 m,
 – budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 15° do 35° - maksimum 8,5 m,
 – budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 35° do 45°- maksimum 9,0 m,
 – budynków gospodarczych i garaży-maksimum 4,0 m,”
- g) W 17 ust. 3 pkt 3 lit. b tiret drugie tekstu projektu planu wykreślić słowa „z dopuszczeniem jednospadowych o kącie nachylenia do 45° dla budynków zlokalizowanych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną”;
- h) Wykreślić §17 ust. 3 pkt 3 lit. b tiret trzecie tekstu projektu planu;
- i) Przeredagować §17 ust. 3 pkt 4 lit. c tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
 „c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej:
 – budynków mieszkalnych - 250m²,
 – budynków usługowych - 150m²,
 – pozostałych budynków - 75m²”;
- j) Dodać §17 ust. 3 pkt 4 lit. d tekstu projektu planu o treści:

d) dopuszczenie lokalizacji usług handlu o łącznej maksymalnej powierzchni użytkowej 100m² wyłącznie w bryle budynku mieszkalnego";

k) W §17 ust. 4 tekstu projektu planu wykreślić słowa „i dla zabudowy bliźniaczej 500m²”.

Uzasadnienie

Wstęp

Ograniczony charakter przestrzeni wymaga władczej reglamentacji w celu optymalnego jej wykorzystania, zgodnego z wymogami zasady zrównoważonego rozwoju. Jednakże samodzielność planistyczna gminy nie może być utożsamiana z autonomią, doznaje bowiem wielu ograniczeń. Władztwo planistyczne gminy stanowi uprawnienie organu do legalnej ingerencji w sferę wykonywania prawa własności, nie stanowi jednak władztwa absolutnego i nieograniczonego, gdyż gmina, wykonując je, ma obowiązek działać w granicach prawa, kierować się interesem publicznym, wyważać interesy publiczne z interesami prywatnymi, uwzględniać aspekt racjonalnego działania i proporcjonalności ingerencji w sferę wykonywania prawa własności. Przedstawiony projekt planu powyższych warunków nie spełnia.

Teren objęty projektem planu, w tym w szczególności tereny: od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN oraz 4MN i 3MN/U są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Wyraźnie dominuje tu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca wraz z ewentualnym (niewielkim) udziałem usług. Założeniem projektu planu winno być więc uzupełnienie istniejącej struktury i wpisanie nowych działań inwestycyjnych w zabudowę o parametrach tożsamyh z już istniejącymi wolnostojącymi budynkami mieszkalnymi jednorodziinnymi.

Ad. 1.a)

Definicja „zabudowy frontowej” zastosowana w §4 ust. 1 pkt 25 tekstu projektu planu „zabudowa lokalizowana na działce budowlanej od strony przestrzeni publicznej, która nie obejmuje obiektów pomocniczych, gospodarczych i technicznych” jest dalece nieprecyzyjna, ponieważ nie określa maksymalnej odległości budynku od przestrzeni publicznej. Zgodnie z powyższą definicją każdy budynek (niebędący obiektem pomocniczym, gospodarczym lub technicznym) stanowi zabudowę frontową, ponieważ każdy budynek (w mniejszej lub większej odległości) znajduje się „od strony przestrzeni publicznej”. W konsekwencji konieczne jest doprecyzowanie ww. definicji.

Ad 1.b)

W §7 pkt 2 tekstu projektu planu posłużono się nieostrym pojęciem „zasady kompozycji”, podczas gdy prawidłowe zdefiniowanie „szpaleru drzew” umożliwi osiągnięcie znacznie większej precyzji ustaleń projektu planu.

Ad. 1.c)

Obszar objęty projektem planu jest już w bardzo znacznym stopniu zainwestowany w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Dopuszczanie usług handlu o powierzchni sprzedaży do 1000m² jest całkowicie sprzeczne z ww. układem przestrzennym i skalą zabudowy, dlatego wnosi się o ograniczenie powierzchni sprzedaży do 150m².

Ad. 1.d)

Zgodnie z §5 pkt 1 lit. b tekstu projektu planu ustalono „zachowanie i ochronę zieleni wysokiej oraz zieleni leśnej.”. Po pierwsze, w powyższym ustaleniu brakuje słowa „nakaz”. Po drugie nie jest zrozumiałe co dokładnie ustala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nakazujące „ochronę” zieleni skoro równocześnie ustalono nakaz „zachowania” tej zieleni. Po trzecie należy zauważyć, że zakresy pojęciowe sformułowań „zielen leśna” oraz „zielen wysoka” częściowo pokrywają się.

Ad. 1.e)

W §5 ust. 2 pkt c tekstu projektu planu wprowadzono wąsko zakreślony zakaz lokalizacji: myjni samochodowych, stacji paliw oraz warsztatów i stacji obsługi samochodów powyżej 2 stanowisk, tj. nie wykluczono tego rodzaju inwestycji zawierających do 2 stanowisk.

Na obszarze objętym planem dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca wraz z niewielkim udziałem usług. Podstawowe zasady planowania przestrzennego, a także wypowiedzi judykatury nie pozostawiają wątpliwości, iż tego typu zabudowa, nie powinna być łączona z warsztatami samochodowymi i/lub stacjami obsługi pojazdów:

„Funkcja przypisana warsztatowi samochodowemu nie przystaje do funkcji zabudowy mieszkaniowej i nie daje się z tą funkcją pogodzić.” (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi, z dn. 21 października 2008 r., sygn. akt II SA/Ld 479/08.)

Podobnie także wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku:

„Uciążliwość prowadzonej działalności winna być bowiem oceniana w odniesieniu do charakteru terenu, na którym znajduje się obiekt. Montaż taksometrów i tachografów wiąże się z uciążliwościami wynikającymi z hałasu, spalin, natężenia ruchu kołowego, w tym pojazdów ciężarowych, co negatywnie wpływa na standard życia mieszkańców budynków jednorodzinnych znajdujących się w sąsiedztwie przedmiotowego warsztatu.” (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dn. 24 marca 2005 r., sygn. akt II SA/Gd 1661/01.)

Równocześnie mając na uwadze definicję usług uciążliwych (por. §4 ust. 1 pkt 20 tekstu projektu planu), należy zauważyć, że istnieje wiele rodzajów usług, które nie powodują „przekroczenia standardów i norm środowiskowych”, lecz równocześnie cechują się wysokim stopniem uciążliwości. Treść uwagi zmierza do wykluczenia w §5 pkt 2 lit. c tekstu projektu planu lokalizacji przedsięwzięć, które powszechnie uznawane są za uciążliwe, natomiast niekoniecznie mieszczą się w definicji „*usług uciążliwych*” zastosowanej w §4 ust. 1 pkt 20 tekstu projektu planu.

Ad 1.f)

Projekt planu wyznacza przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tymczasem określona w §5 pkt 4 lit. a tekstu projektu planu intensywność zabudowy kondygnacji podziemnych na poziomie 0,5 bardzo znacząco przewyższa potrzeby tego rodzaju zabudowy. W konsekwencji wnioskuje się o obniżenie przedmiotowej intensywności do poziomu 0,2.

Ad 1.g)

Projekt planu wyznacza przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, które z definicji cechują się niską wysokością. Jako całkowicie sprzeczne z charakterem takiej zabudowy należy określić dopuszczenie w projekcie planu realizacji obiektów budowlanych o wysokości maksymalnej 30m, dlatego wnioskuje się o obniżenie przedmiotowej wysokości do poziomu 10m.

Ad 1.h)

W pierwszej kolejności należy wskazać, że §7 pkt 5 tekstu projektu planu nie zawiera jakiegokolwiek treści normatywnej - zakazuje stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy. Przedmiotowy zakaz wynika z przepisów odrębnych i nie jest zasadne jego powtarzanie w miejscowym planie. Po drugie wnosi się o ograniczenie wykorzystania źródeł zaopatrzenia w ciepło wyłącznie do źródeł bezemisyjnych lub niskoemisyjnych wraz z dopuszczeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło. Treść uwagi dąży do realnej poprawy jakości powietrza, która nie jest zapewniona w bieżącym brzmieniu projektu planu.

Ad 1.i)

W zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie występują „mieszkania”, lecz „lokale mieszkalne”.

Ad 1.j)

Projekt planu nie umożliwi realizacji parkingów o łącznej liczbie miejsc choćby zbliżonej do 500 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów. W konsekwencji wnosi się o usunięcie §13 ust. 3 pkt 2 tekstu projektu planu jako irrelevantnego.

Ad 1.k)

Nie wymaga uzasadnienia.

Ad 2.a)

Brak jest uzasadnienia dla wyznaczenia odrębnego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej o symbolu 3MN/U, w świetle faktu, że sąsiaduje on bezpośrednio z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 25MN, dla którego także ustalono jako przeznaczenie podstawowe m.in. zabudowę usługową.

Ad. 2.a)

Zważywszy, że w §5 pkt 2 lit. b tekstu projektu planu wykluczono lokalizację usług uciążliwych, celem zachowania wewnętrznej spójności oraz uniknięcia wątpliwości w zakresie wykładni ustaleń planu, zasadne jest preredagowanie §20 ust. 2 pkt 1 w taki sposób, aby *expressis verbis* wskazywał, że przeznaczenie terenu obejmuje wyłącznie usługi inne niż uciążliwe.

Ad. 2.c)

Ze względu na bardzo duży udział zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej znajdującej się w granicach terenu oznaczonego symbolem 3MN/U oraz w granicach bezpośrednio sąsiadującego terenu oznaczonego symbolem 25MN zasadne jest obniżenie maksymalnej intensywności zabudowy do poziomu 0,4, celem zbliżenia wielkości przedmiotowego wskaźnika do charakteru istniejącej zabudowy.

Ad. 2.d)

Ze względu na bardzo duży udział zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej znajdującej się w granicach terenu oznaczonego symbolem 3MN/U oraz w granicach bezpośrednio sąsiadującego terenu oznaczonego symbolem 25MN zasadne jest podwyższenie wskaźników minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do wielkości wskazanych w treści uwagi.

Ad. 2.e)

W granicach terenu oznaczonego symbolem 3MN/U, jak i w granicach bezpośrednio sąsiadującego terenu oznaczonego symbolem 25MN wyraźnie dominuje zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca. Brak jest uzasadnienia dla dopuszczania zabudowy bliźniaczej.

Ad. 2.f)

W granicach terenu oznaczonego symbolem 3MN/U, jak i w granicach bezpośrednio sąsiadującego terenu oznaczonego symbolem 25MN wyraźnie dominuje zabudowa mieszkaniowa o wysokości przeważnie nie wyższej niż 2 kondygnacje. W konsekwencji zasadne jest ograniczenie w projekcie planu maksymalnej wysokości budynków do wielkości odpowiadającej powyższemu.

Ad. 2.g)

W pierwszej kolejności wskazuje się, że ustalenie §20 ust. 4 tekstu projektu planu dokonujące rozdziału minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej w zależności od rodzaju zabudowy jest niemożliwe do zastosowania w praktyce. W momencie podziału działki ewidencyjnej nie jest możliwe wiążące określenie rodzaju zabudowy (bliźniacza vs. wolnostojąca) jaki zostanie zrealizowany na nowo wydzielonej działce ewidencyjnej.

W drugiej kolejności wskazuje się, że ustalenie projektu planu, które dopuszcza wydzielanie mniejszych działek dla zabudowy bliźniaczej będzie prowadzić do zagęszczenia zabudowy i zmiany charakteru istniejącego osiedla. Zważywszy na w pełni wykształconą strukturę własnościową w graniach terenu 3MN/U minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek nie powinna ułatwiać dalszych, wtórnych, podziałów.

Ad. 2.h)

Tekst projektu planu nie określa maksymalnej powierzchni zabudowy budynków - celem zachowania układu przestrzennego niezbędne jest wprowadzenie takiego ograniczenia, analogicznie do ustaleń dla terenów od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN (por. §17 ust. 3 pkt 4 lit. c tekstu projektu planu).

Ad. 3.a)

Wysokość budynku znajdującego się przy ul. Krakowskiej 8 wynosi ok. 10m, podczas gdy w §21 ust. 3 pkt 2 lit. a tekstu projektu planu ustalono maksymalną wysokość zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 4MW na poziomie 15m. Wnosi się o obniżenie przedmiotowej wysokości do rzeczywistego wymiaru budynku znajdującego się przy ul. Krakowskiej 8, uniemożliwiając tym samym jego ewentualną nadbudowę.

Ad. 4.a)

Zgodnie z legendą rysunku planu tereny od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN są to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W konsekwencji ich przeznaczeniem podstawowym winna być zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Zabudowa usługowa może stanowić co najwyżej przeznaczenie uzupełniające.

Ad. 4.b)

W granicach terenów oznaczonych symbolami od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN wyraźnie dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Brak jest uzasadnienia dla dopuszczania zabudowy bliźniaczej.

Ad. 4.c)

Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Wyraźnie dominuje zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca wraz z ewentualnym (niewielkim) udziałem usług. Założeniem projektu planu winno być więc uzupełnienie istniejącej struktury i wpisanie nowych działań inwestycyjnych w zabudowę o parametrach tożsamyh do już istniejących wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych. W konsekwencji wnioskuje się o obniżenie wskaźnika intensywności zabudowy do poziomu korespondującego z charakterystyką istniejącego zagospodarowania.

Ad. 4.d)

Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Wyraźnie dominuje zabudowa mieszkalna wolnostojąca wraz z ewentualnym (niewielkim) udziałem usług. Założeniem projektu planu winno być więc uzupełnienie istniejącej struktury i wpisanie nowych działań inwestycyjnych w zabudowę o parametrach tożsamyh do już istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w konsekwencji wnioskuje się o podwyższenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do poziomu korespondującego z charakterystyką istniejącego zagospodarowania.

Ad. 4.e)

Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy - występują głównie budynki jedno i dwukondygnacyjne. W konsekwencji wnioskuje się o obniżenie wysokości do poziomów korespondujących z charakterystyką istniejącego zagospodarowania.

Ad. 4.f)

Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy - występują głównie budynki jedno

i dwukondygnacyjne. W konsekwencji wnioskuję się o obniżenie wysokości do poziomów korespondujących z charakterystyką istniejącego zagospodarowania.

Ad. 4.g)

Wskazuje się, że §17 ust. 3 pkt 3 lit. b tiret drugie tekstu projektu planu może prowadzić do sytuacji w których przy granicy z działką sąsiednią powstają budynki z dachem jednospadowym o kącie nachylenia aż do 45%. W takiej sytuacji nie ma żadnej gwarancji, że po przeciwnej stronie granicy powstanie jakikolwiek budynek (w tym w szczególności budynek symetryczny), co w konsekwencji będzie sprzeczne z elementarnymi zasadami kompozycji.

Ad. 4.h)

Brak jest uzasadnienia dla wykluczania w przypadku zabudowy frontowej dachów płaskich, tym bardziej, że liczne istniejące budynki zlokalizowane na całym obszarze objętym planem mają właśnie dachy płaskie.

Ad. 4.i)

Tekst projektu planu nie określa maksymalnej powierzchni zabudowy w przypadku budynków innych niż mieszkalne i usługowe (np. budynki gospodarcze) - należy doprecyzować powyższe. Ponadto, zważywszy, że tereny od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zasadne jest ograniczenie powierzchni zabudowy budynków usługowych.

Ad. 4.j)

Tereny od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN zgodnie z legendą rysunku planu stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W konsekwencji zasadne jest ograniczenie lokalizacji usług handlu wyłącznie do bryły budynku mieszkalnego, tym bardziej że analogiczne ustalenia projekt planu zawiera dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (symbol MW) - §21 ust. 3 pkt 3 lit. b.

Ad. 4.k)

W pierwszej kolejności wskazuje się, że ustalenie §17 ust. 4 tekstu projektu planu dokonujące rozdziału minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej w zależności od rodzaju zabudowy jest niemożliwe do zastosowania w praktyce. W momencie podziału działki ewidencyjnej nie jest możliwe wiążące określenie rodzaju zabudowy (bliźniacza vs. wolnostojąca) jaki zostanie zrealizowany na wydzielonej działce ewidencyjnej.

Po drugie tereny oznaczone w projekcie planu symbolami od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Wyraźnie dominuje zabudowa wolnostojąca. W konsekwencji brak jest uzasadnienia dla dopuszczania zabudowy bliźniaczej.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił częściowo uwzględnić uwagę.

Wyjaśnienie:

Część uwagi dotyczącej nienaruszania ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” należy uznać za bezzasadną wyjaśniając jednocześnie, że 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.

W obowiązującym 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 Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. obszar objęty granicą opracowania projektu planu jest usytuowany na terenach oznaczonych symbolem „M3” przeznaczonych w studium pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz na terenach „RW” rekreacyjno – wypoczynkowych i terenach „D” ogrodów działkowych. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu został opracowany zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

Uwaga nie może zostać uwzględniona w zakresie proponowanych zapisów dotyczących zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz realizacji zabudowy wielorodzinnej na całym obszarze objętym planem. Celem sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego jest ochrona osiedla mieszkaniowego Zdrowie z zabudową mieszkaniową jednorodzinną przed powstawaniem na jego obszarze nowych budynków o kubaturze budynków wielorodzinnych. Założeniem projektu planu jest uzupełnienie istniejącej struktury przestrzennej i wpisanie nowych działań inwestycyjnych w zabudowę o parametrach istniejących budynków jednorodzinnych. Projekt planu wskazuje tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyłącznie w obrębie nieruchomości, na których w momencie sporządzenia projektu planu znajdowały się już istniejące budynki mieszkalne wielorodzinne.

Uwaga została uwzględniona w zakresie wyznaczenia w projekcie planu, na działkach będących własnością Gminy Miasta Łódź ogólnodostępnych terenów zieleni leśnej 1ZL i 2ZL, rekreacji i wypoczynku 1RW.

Uwaga została uwzględniona w zakresie oczywistej omyłki pisarskiej w § 14 ust. 2 pkt 4 projektu planu poprzez usunięcie dwukrotnie powtórzonych wyrazów.

Uwaga została uwzględniona częściowo w zakresie rezygnacji z przeznaczenia terenów 24MN i 25MN jednocześnie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługi lokalne i usługi handlu. Usługi lokalne oraz usługi handlu zostaną umieszczone w przeznaczeniu uzupełniającym dla przeważającej części terenów mieszkaniowych jednorodzinnych. Zmiana nie zostanie wprowadzona jedynie na nieruchomościach, gdzie pozostawienie funkcji usługowej jest uzasadnione położeniem w bezpośrednim sąsiedztwie głównych arterii komunikacyjnych lub istniejącym stanem zagospodarowania.

Ad. 1a) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia do tekstu planu zaproponowanej treści zapisu dot. definicji zabudowy frontowej. Użyta w § 4 ust. 1 pkt 25 projektu planu definicja jednoznacznie wskazuje, które obiekty w zależności od usytuowania oraz funkcji należy traktować jako zabudowę frontową. Ponadto w § 5 pkt 3 lit. d projektu planu określono odległości w których zakazuje się lokalizowania zabudowy innej niż frontowa;

Ad. 1b) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia do tekstu planu zaproponowanej treści zapisu dot. definicji szpaleru drzew. § 7 pkt 2 lit. d projektu planu wprowadza nakaz zachowania istniejących szpalerów drzew w liniach rozgraniczających tereny ulic, z dopuszczeniem uzupełnienia i wymiany drzewostanu w sposób kontynuujący zasady kompozycji oraz zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa. Zapis ten jest wystarczający dla realizacji późniejszych opracowań projektów zagospodarowania terenu czy projektów przebudowy ulicy i nie wymaga doprecyzowania w formie wprowadzania dodatkowych definicji;

Ad. 1c) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia zakazu lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 150 m² i wyższej w ustaleniach dla całego obszaru objętego planem. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”. Obszar opracowania planu 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.) znajduje się w strefie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem „M3”. Dla przedmiotowego obszaru Studium dopuszcza lokalizowanie zabudowy usług handlu o powierzchni sprzedaży poniżej 1000 m². Zgodnie z powyższym ustalenia dla całego obszaru objętego planem, wprowadzają zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej i wyższej niż 1000 m².

Jednocześnie ze względu na charakter obszaru projekt planu dla części terenów wprowadza różnego rodzaju ograniczenia dostosowane do poszczególnych rodzajów przeznaczeń, które uniemożliwiają realizację obiektów handlowych o ww. powierzchni.

W ustaleniach szczegółowych dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych zostały wprowadzone zapisy dotyczące wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy, które znacznie ograniczają powierzchnię zabudowy dla obiektów usługowych. W granicach terenów mieszkaniowych maksymalna powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego na działce budowlanej wynosi 200 m² natomiast usługi, będą mogły stanowić jedynie funkcję uzupełniającą. Powierzchnia zabudowy usługowej będzie wynikała z powierzchni zabudowy funkcji podstawowej, która zgodnie z ustaleniami planu przeważa na danej działce. Oznacza to, że funkcja usługowa będzie stanowiła mniej niż 50% powierzchni zabudowy funkcji podstawowej. Wobec powyższego wprowadzenie dodatkowego zapisu o zakazie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej 150 m² lub wyższej dla całego obszaru opracowania planu stanowiłoby nadmierne ograniczenie.

Ad. 1d) Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zmiany ustaleń § 5 pkt 1 lit. b projektu uchwały, dotyczących „zachowania i ochrony zieleni wysokiej i zieleni leśnej”. Ww. ustalenie tekstu planu jest zapisem, który jest jednocześnie nakazem i nie wymaga w tym przypadku użycia wyrazu „nakaz”. Należy także wyjaśnić, że zieleń leśna jest zielenią występującą na terenach oznaczonych, na mapie zasadniczej symbolem Ls - użytek leśny. Zasięg tych terenów został określony wg użytku gruntowego i w projekcie planu został oznaczony symbolem ZL. Tereny zieleni wysokiej są to tereny zieleni występujące poza użytkami leśnymi i nie zostały wydzielone jako odrębne jednostki planu. Zasady zachowania, ochrony czy użytkowania terenów zieleni leśnej oraz wysokiej określają przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska oraz ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach.

Ad. 1e) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia do tekstu planu zaproponowanej treści zapisu cyt. „*usług dotyczących działalności w zakresie: warsztatów samochodowych, stacji demontażu pojazdów, myjni samochodowych, komisów samochodowych, stacji paliw, handlu hurtowego, punktów skupu złomu, punktów zbierania i/lub przetwarzania odpadów, usług transportowych, obsługi i parkowania pojazdów do prac budowlanych i odśnieżania, usług rzemieślniczych związanych ze stosowaniem technologii opartych na mechanicznej lub termicznej obróbce drewna, kamienia, tworzyw sztucznych lub metalu*”.

Ustalenia projektu planu wprowadzają dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej możliwość lokalizacji usług lokalnych, dla których definicja zamieszczona w § 4 projektu uchwały określa, że mogą to być wyłącznie nieuciążliwe usługi. Jednocześnie ustalenia dla całego obszaru projektu planu wprowadzają zakaz lokalizacji usług uciążliwych oraz usług w zakresie obsługi komunikacji takich jak: stacje paliw, warsztaty samochodowe, i stacje obsługi samochodów powyżej 2 stanowisk, myjnie samochodowe, a także punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu. Ustalenia planu w części dotyczącej ochrony środowiska wprowadzają dodatkowo zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej i dróg oraz zalesień.

Przyjęte ustalenia w projekcie planu są wystarczające, aby ochronić przedmiotowy obszar przed uciążliwą działalnością.

Ad. 1f) Uwaga nie może zostać uwzględniona w zakresie zmiany intensywności zabudowy 0,5 na 0,2 dla kondygnacji podziemnych, ponieważ określony w projekcie planu wskaźnik dotyczy całego obszaru objętego planem. W obszarze opracowania projektu planu oprócz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej występują także tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny mieszkaniowo – usługowe oraz usługowe w tym również usługi sportu i rekreacji oraz rekreacji i wypoczynku. Wymienione rodzaje przeznaczeń generują większe

potrzeby parkingowe. Przyjęcie wskaźnika wskazanego w uwadze stanowiłoby w związku z tym, nadmierne ograniczenie.

Ad. 1g) Uwaga nie może zostać uwzględniona w zakresie zmiany wskaźników i parametrów zabudowy ustalonych dla obiektów budowlanych niewskazanych w ustaleniach szczegółowych tekstu planu dotyczących ustalenia maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 10,0 m a nie jak to zostało zapisane w projekcie planu 30,0 m (§ 5 pkt 4b projektu uchwały). Przyjęte ograniczenie wysokości zabudowy na poziomie 30,0 m jest niezbędne w celu umożliwienia lokalizacji masztów sieci telekomunikacyjnej. Zgodnie z art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

Ad. 1h) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia do tekstu planu zaproponowanej treści zapisu dotyczącego cyt. *„nakazu stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła spełniających wymagania standardów jakości powietrza oraz dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło”*. W projekcie planu zastosowano zapis uniemożliwiający stosowanie indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy. W zakresie odnawialnych źródeł energii ustalenia projektu planu nie zakazują ich lokalizacji co oznacza, że zgodnie z art. 15 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w terenach przeznaczonych na cele budowlane istnieje możliwość stosowania zamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

Ad. 1i) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany treści zapisu dotyczącego §13 ust. 1 pkt 1 lit. a projektu planu poprzez usunięcie słowa „mieszkań” i zastąpienie go zwrotem „lokali mieszkalnych”. Kwestionowany zapis dotyczy ustalenia liczby miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów dla wszystkich mieszkań w nowo projektowanych budynkach mieszkalnych lub mieszkalno - usługowych w granicach opracowania projektu planu. Zgodnie z § 4 pkt 9 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalenia projektu planu powinny zawierać m.in. wskaźniki w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań. Ponadto należy zauważyć, że „mieszkanie” zostało zdefiniowane w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 17 lipca 2015 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Wobec powyższego nie ma uzasadnienia wprowadzenie proponowanej zmiany.

Ad. 1j) Uwaga nie może zostać uwzględniona w zakresie wykreślenia §13 ust. 3 pkt 2 projektu planu. Zapis dotyczy całego obszaru objętego planem, w którym oprócz terenów mieszkaniowych jednorodzinnych występują również m.in. tereny usługowe, w tym usługi sportu i rekreacji oraz rekreacji i wypoczynku. Dla tego rodzaju terenów nie można wykluczyć parkingów dla samochodów osobowych liczących więcej niż 500 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów.

Ad. 2 a-h) Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zmiany przeznaczenia terenu 3MN/U i włączenia go do terenu 25MN. Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. W przypadku terenów wskazanych w uwadze plan określa inne ich przeznaczenie i różne zasady zagospodarowania ze względu na istniejący stan zagospodarowania oraz położenie względem układu drogowego. Teren 3MN/U położony jest

bezpośrednio wzdłuż ul. Konstantynowskiej. Z inwentaryzacji urbanistycznej terenu wynika, że w chwili obecnej przy ul. Konstantynowskiej zlokalizowane są zarówno budynki o funkcji mieszkaniowej jak i budynki o funkcji usługowej. Biorąc pod uwagę ustalenia Studium oraz natężenie ruchu na ul. Konstantynowskiej, nie jest uzasadnione wprowadzenie możliwości lokalizacji wyłącznie funkcji mieszkaniowej.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany wskaźników i parametrów zabudowy. Ww. ustalenia zostały poprzedzone analizami terenu oraz zostały przyjęte optymalne parametry dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania zarówno zabudowy mieszkaniowej jak i usługowej.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany maksymalnej powierzchni zabudowy dla „budynków mieszkalnych -250 m², usługowych – 200 m² i pozostałych budynków – 75 m²”.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa jest funkcją równoważną i może stanowić maksymalnie 20% powierzchni zabudowy działki. Zgodnie z ustaleniami planu powierzchnia zabudowy bud. gospodarczych i garaży zawiera się w ww. maksymalnym wskaźniku zabudowy. Przyjęty wskaźnik w połączeniu z pozostałymi ustaleniami projektu planu w sposób właściwy kształtuje zasady sytuowania i realizacji budynków gospodarczych i garaży i nie wymaga uzupełnienia o dodatkowe ograniczenia.

Uwaga nie została uwzględniona również w zakresie wprowadzenia dla terenu 3MN/U dodatkowego zapisu do tekstu planu w zakresie zabudowy usługowej i dodania w ustaleniach szczegółowych dla terenu określenia „usługi nieuciążliwe”.

W rozdziale 2 przepis § 5 pkt 2 lit. b projektu uchwały stanowi ustalenie dla całego obszaru planu i wprowadza zakaz lokalizacji usług uciążliwych. W planie miejscowym zasady zabudowy i zagospodarowania oraz sposoby użytkowania poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określa się łącznie na podstawie ustaleń dla całego obszaru objętego planem zawartych w rozdziale 2, ustaleń szczegółowych dla terenów zawartych w rozdziale 3 oraz ustaleń obowiązujących zawartych na rysunku planu. Wobec powyższego nie ma uzasadnienia dla wprowadzenia dodatkowego zapisu o zakazie lokalizacji usług uciążliwych w ustaleniach szczegółowych.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wykreślenia sformułowań „lub w zabudowie bliźniaczej” oraz „i dla zabudowy bliźniaczej 700 m²”. W projekcie planu w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji została dopuszczona możliwość lokalizacji budynków wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej. Powyższy zapis oraz zapis dotyczący minimalnej powierzchni działek dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej zostały wprowadzone ze względu na istniejące budynki bliźniacze oraz parametry istniejących działek umożliwiające budowę wyłącznie budynków przylegających do siebie.

Ad 3) Uwaga nie może zostać uwzględniona w zakresie zmniejszenia wysokości zabudowy dla terenu 4MW do 10,0 m ponieważ wysokość istniejącego budynku wynosi ok. 11,0 m. Jednocześnie ustalenia wysokości zabudowy dla poszczególnych terenów MW zostaną doprecyzowane i dostosowane zgodnie ze stanem istniejącym.

Ad. 4 a-k) Uwaga została uwzględniona częściowo w zakresie rezygnacji z przeznaczenia terenów 24MN i 25MN jednocześnie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, usługi lokalne i usługi handlu. Usługi lokalne oraz usługi handlu zostaną umieszczone w przeznaczeniu uzupełniającym dla przeważającej części terenów mieszkaniowych jednorodzinnych. Zmiana nie zostanie wprowadzona jedynie na nieruchomościach, gdzie pozostawienie funkcji usługowej jest uzasadnione położeniem w bezpośrednim sąsiedztwie głównych arterii komunikacyjnych lub istniejącym stanem zagospodarowania.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wykreślenia sformułowań „lub w zabudowie bliźniaczej” oraz „i dla zabudowy bliźniaczej 500 m²”. W projekcie planu w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji została dopuszczona możliwość lokalizacji budynków wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej. Powyższy zapis oraz zapis dotyczący minimalnej powierzchni działek dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej zostały

wprowadzone ze względu na istniejące budynki bliźniacze oraz parametry istniejących działek umożliwiające budowę wyłącznie budynków przylegających do siebie.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany wskaźników i parametrów zabudowy. Ww. ustalenia zostały poprzedzone analizami terenu oraz zostały przyjęte optymalne parametry dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania zarówno zabudowy mieszkaniowej jak i usługowej.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wykreślenia dopuszczenia dla budynków gospodarczych i garaży dachów jednospadowych o kącie nachylenia do 45° zlokalizowanych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną. Ze względu na istniejący stan zagospodarowania oraz powierzchnię i kształt istniejących działek budowlanych w projekcie planu została dopuszczona lokalizacja ww. budynków przy granicy z działką sąsiednią. Wobec powyższego został wprowadzony powyższy zapis.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wykreślenia §17 ust. 3 tiret trzecie projektu planu ponieważ zapis został źle zinterpretowany i nie ma na celu wykluczenia w przypadku realizacji zabudowy frontowej dachów płaskich. Stanowi o tym, że dla zabudowy frontowej dachy inne niż płaskie muszą być kształtowane w formie dachów kalenicowych. W związku z tym, że dachy płaskie nie są wykluczone uwagę uznaje się za bezzasadną.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany maksymalnej powierzchni zabudowy dla „budynków mieszkalnych -250 m², usługowych – 150 m², pozostałych budynków – 75 m², oraz w zakresie „dopuszczenia lokalizacji usług handlu o łącznej maksymalnej powierzchni użytkowej 100 m² wyłącznie w bryle budynku mieszkalnego”.

Uwagę uwzględniono w części dotyczącej rezygnacji z przeznaczenia terenów 24MN i 25MN jednocześnie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługi lokalne i usługi handlu. Usługi lokalne oraz usługi handlu zostaną umieszczone w przeznaczeniu uzupełniającym terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Wobec powyższego powierzchnia zabudowy usługowej będzie wynikała z powierzchni zabudowy funkcji podstawowej, która zgodnie z ustaleniami planu przeważa na danej działce. Oznacza to, że funkcja usługowa będzie stanowiła mniej niż 50% powierzchni zabudowy funkcji podstawowej.

Zgodnie z ustaleniami planu powierzchnia zabudowy bud. gospodarczych i garaży oraz usług zawiera się w maksymalnym wskaźniku zabudowy, który dla terenów od 24MN i 25MN wynosi 25% powierzchni działki. Przyjęty wskaźnik w połączeniu z pozostałymi ustaleniami projektu planu w sposób właściwy kształtuje zasady sytuowania i realizacji budynków gospodarczych, garaży oraz usług i nie wymaga uzupełnienia o dodatkowe ograniczenia.

Uwaga Nr 51

– przesłana 31 maja 2023 r. wpłynęła 2 czerwca 2023 r.,

– złożona przez: 

– dotyczy całego obszaru objętego planem ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych jako MN,

– zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, tereny MN są przeznaczone na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

Treść uwagi:

„Tereny, których dotyczy uwaga: cały obszar objęty planem ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych jako MN.

My, niżej podpisani, w nawiązaniu do opublikowanego obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części

obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Namiotowej, Krakowskiej, Konstantynowskiej i Krańcowej składamy niniejsze uwagi do zapisów dla całego obszaru objętego planem ze szczególnym uwzględnieniem terenów mieszkaniowych MN.

Wnosi się o nienaruszanie ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi" przyjętego 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 roku, a tym samym kontynuację funkcji podjętej dla przedmiotowego obszaru. Mając powyższe na uwadze podstawowym celem sporządzenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winna być ochrona cennego założenia urbanistycznego w postaci osiedla mieszkaniowego z wolnostojącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną przed powstawaniem na jego obszarze nowych budynków mieszkaniowych wielorodzinnych, również w postaci zabudowy szeregowej i bliźniaczej. Analiza zagospodarowania terenu nie wskazuje na zasadność wprowadzania na przedmiotowym obszarze zabudowy wielorodzinnej lub o charakterze wielorodzinnej oraz wyższej niż dwukondygnacyjna. Istniejące osiedle mieszkaniowe ma bardzo czytelny układ przestrzenny i spójną skalę zabudowy. Założeniem projektu planu winno być więc uzupełnienie istniejącej struktury i wpisanie nowych działań inwestycyjnych w zabudowę o parametrach tożsamyh do już istniejących wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Kontynuacja funkcji nie zawsze przesądza o gabarytach obiektu, dlatego w planie powinny zostać zaproponowane wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy, które nie będą odbiegać od już ukształtowanej na tym terenie wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Inne, odbiegające od historycznie ukształtowanych, parametry zabudowy wpłynęłyby negatywnie na cały układ osiedla o tak czytelnej i jednolitej strukturze przestrzennej. W projekcie niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winien być więc zapis mówiący o zatrzymaniu rozpoczętyh procesów urbanizacji poprzez zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej o charakterze innym niż wolnostojąca jednorodzinna w jakiejkolwiek formie na całym obszarze objętym planem. Obszar ten od lat jest łakomym kąskiem dla deweloperów-my, mieszkańcy osiedla Zdrowie, nie możemy sobie w związku z tym pozwolić na jeszcze bardziej liberalne przepisy dotyczące inwestycji budowlanych na przedmiotowym terenie.

W zakresie przeznaczenia terenu winno ustalić się jako przeznaczenie podstawowe dla całego obszaru: tereny wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług lokalnych z wyłączeniem usług uciążliwych lub powszechnie uznanych za uciążliwe patrząc z doświadczenia życiowego. Tym samym wnosi się o dopuszczenie wyłącznie zabudowy usługowej niepowodującej przekroczenia standardów i norm środowiskowych określonych w przepisach odrębnych dla przeznaczenia ustalonego w projekcie planu w odniesieniu do lokalizacji usług oraz sąsiednich działek. Mając powyższe na uwadze, podkreślić należy, iż w razie nieuwzględnienia niniejszej uwagi do projektu planu powyższe miałyby bezpośredni wpływ na rozbudowę uciążliwej działalności na działkach, gdzie taka jest już prowadzona, jak i tworzenie na innych działkach w okolicy nowej działalności o charakterze usług uciążliwych lub powszechnie uznanych za uciążliwe patrząc z doświadczenia życiowego, co pozostaje wprost sprzeczne z zasadami planowania przestrzennego, gdyż trudno zaakceptować koegzystencję działalności warsztatowej czy innej uciążliwej bądź uznawanej za uciążliwą i funkcji wypoczynkowej oraz rezydencjonalnej zabudowy mieszkaniowej.

Co się zaś tyczy ochrony i kształtowania zieleni wnosi się o nakaz zachowania istniejących szpalerów drzew na całym obszarze objętym projektem planu z dopuszczeniem wymiany i uzupełniania drzewostanu w sposób kontynuujący zasady kompozycji i doboru gatunkowego oraz nakaz kształtowania zieleni wysokiej w już istniejących układach.

Na działkach będących własnością Gminy Miasta Łódź, a zlokalizowanych w pobliżu infrastruktury społecznej (przedszkola, szkoły, place zabaw, skwery) wnosi się o wyznaczenie w projekcie planu ogólnodostępnych zielonych fragmentów przestrzeni miasta służących

zaspokajaniu potrzeb społeczności lokalnej jako obszarów o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb rekreacyjno- wypoczynkowych mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjających nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne.

Z kolei w zakresie ochrony powietrza: nakaz stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła spełniających wymagania standardów jakości powietrza oraz dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło.

Mając powyższe na uwadze wnoszę/wnosimy o to, aby w procedowanym projekcie planu:

1. Dla całego obszaru objętego planem:

a) Przeredagować §4 ust. 1 pkt 25 tekstu projektu planu poprzez doprecyzowanie definicji zabudowy frontowej;

b) Dodać w §4 tekstu projektu planu definicję „szpaleru drzew”:

„należy przez to rozumieć kompozycję przestrzenną zieleni wysokiej polegającą na jednorzędowym nasadzeniu drzew, których ilość, rozstaw i miejsce sadzenia podlega indywidualnemu doborowi, stosownie do wymagań gatunkowych drzew oraz lokalnych uwarunkowań, oznaczenie na rysunku planu ma charakter orientacyjny;”

oraz zgodnie z powyższym przeredagować §7 pkt 2 tekstu projektu planu;

c) Przeredagować §5 pkt 2 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej 150 m² i wyższej;”;

d) Przeredagować §5 pkt 1 lit b tekstu projektu planu doprowadzając go do spójności logicznej;

e) Przeredagować §5 pkt 2 lit. c tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„usług dotyczących działalności w zakresie: warsztatów samochodowych, stacji demontażu pojazdów, myjni samochodowych, komisów samochodowych, stacji paliw, handlu hurtowego, punktów skupu złomu, punktów zbierania i/lub przetwarzania odpadów, usług transportowych, obsługi i parkowania pojazdów do prac budowlanych i odśnieżania, usług rzemieślniczych związanych ze stosowaniem technologii opartych na mechanicznej lub termicznej obróbce drewna, kamienia, tworzyw sztucznych lub metalu”

f) Przeredagować §5 pkt 4 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„a) intensywność zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych dla terenów dotyczy kondygnacji nadziemnych, dla kondygnacji podziemnych dopuszczenie maksymalnej intensywności zabudowy - 0,2;”;

g) Przeredagować §5 pkt 4 lit. b tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„b) dla obiektów budowlanych niewskazanych w ustaleniach szczegółowych tekstu planu, określa się maksymalną wysokość zabudowy - 10,0 m,”

h) Przeredagować §7 pkt 5 tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„5) w zakresie ochrony powietrza:

a) nakaz stosowania bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła spełniających wymagania standardów jakości powietrza

b) dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło.”

i) Przeredagować §13 ust. 1 pkt 1 lit. a tekstu projektu planu poprzez usunięcie słowa „mieszkań” i zastąpienie go zwrotem „lokali mieszkalnych”;

j) Wykreślić §13 ust. 3 pkt 2 tekstu projektu planu;

k) Usunąć dwukrotnie powtórzony zwrot „gazociąg średniego” w §14 ust. 2 pkt 4 tekstu projektu planu;

2. Dla terenu oznaczonego symbolem 3MN/U:

a) Usunąć teren 3MN/U z tekstu i rysunku projektu planu, włączając całą jego powierzchnię do terenu 25MN;

- b) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a) przeredagować §20 ust. 2 pkt 1 lit. b tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
„b) zabudowa usługowa (usługi nieuciążliwe)”,
 - c) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a) przeredagować §20 ust. 3 pkt 1 lit. b tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
„b) intensywność zabudowy minimum 0,05, maksimum 0,40”;
 - d) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a), przeredagować §20 ust. 3 pkt 1 lit. c tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
„c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla działek o powierzchni do 1000 m² - minimum 45%,
 - dla działek o powierzchni powyżej 1000 m² do 2000 m² - minimum 50%,
 - dla działek o powierzchni powyżej 2000 m² do 3000 m² - minimum 55%,
 - dla działek o powierzchni powyżej 3000 m² - minimum 65%”;
 - e) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a) w §20 ust. 3 pkt 3 lit. a tekstu projektu planu wykreślić słowa „lub w zabudowie bliźniaczej”;
 - f) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a), przeredagować §20 ust. 3 pkt 2 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
 - b) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych - maksimum 8,0m,
 - dla budynków gospodarczych i garaży - maksimum 6,0m,”;
 - g) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a), wykreślić w §20 ust. 4 tekstu projektu planu słowa „i dla zabudowy bliźniaczej 700m²”;
 - h) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a), dodać §20 ust. 5 tekstu projektu planu o treści:
 - „c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej:
 - budynków mieszkalnych - 250m²,
 - budynków usługowych - 200m²,
 - pozostałych budynków -75m²”;
3. Dla terenu oznaczonego symbolem 4MW:
- a) Dostosować parametry zabudowy dla terenu 4MW do rzeczywistych parametrów budynku istniejącego przy ul. Krakowskiej 8, w tym w szczególności obniżyć maksymalną wysokość z 15m do 10m;
4. Dla terenów oznaczonych symbolami 24MN i 25MN:
- a) Przeredagować §17 ust. 2 tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
„2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca),
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi lokalne,
 - b) nieuciążliwe usługi handlu,
 - c) infrastruktura techniczna,
 - d) drogi wewnętrzne”;
 - b) W §17 ust. 3 pkt 1 tekstu projektu planu wykreślić słowa „lub w zabudowie bliźniaczej”;
 - c) Przeredagować §17 ust. 3 pkt 2 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
„a) wskaźnik powierzchni zabudowy maksimum 20%”;
 - d) Przeredagować §17 ust. 3 pkt 2 lit. b tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
„b) intensywność zabudowy minimum 0,05, maksimum 0,35”;
 - e) Przeredagować §17 ust. 3 pkt 2 lit. c tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
„c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla działek o powierzchni do 1000 m² - minimum 55%,
 - dla działek o powierzchni powyżej 1000 m² do 2000 m² - minimum 60%,
 - dla działek o powierzchni powyżej 2000 m² do 3000 m² - minimum 65%,

- dla działek o powierzchni powyżej 3000 m²- minimum 70%";
- f) Przeredagować §17 ust. 3 pkt 3 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
 - a) wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach płaskich - maksimum 8,0 m,
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 15° do 35° - maksimum 8,5 m,
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 35° do 45°- maksimum 9,0 m,
 - budynków gospodarczych i garaży-maksimum 4,0 m,"
 - g) W 17 ust. 3 pkt 3 lit. b tiret drugie tekstu projektu planu wykreślić słowa „z dopuszczeniem jednospadowych o kącie nachylenia do 45° dla budynków zlokalizowanych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną”;
 - h) Wykreślić §17 ust. 3 pkt 3 lit. b tiret trzecie tekstu projektu planu;
 - i) Przeredagować §17 ust. 3 pkt 4 lit. c tekstu projektu planu nadając mu brzmienie: „c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej:
 - budynków mieszkalnych - 250m²,
 - budynków usługowych - 150m²,
 - pozostałych budynków - 75m²”;
 - j) Dodać §17 ust. 3 pkt 4 lit. d tekstu projektu planu o treści:
 - d) dopuszczenie lokalizacji usług handlu o łącznej maksymalnej powierzchni użytkowej 100m² wyłącznie w bryle budynku mieszkalnego”;
 - k) W §17 ust. 4 tekstu projektu planu wykreślić słowa „i dla zabudowy bliźniaczej 500m²”.

Uzasadnienie

Wstęp

Ograniczony charakter przestrzeni wymaga władczej reglamentacji w celu optymalnego jej wykorzystania, zgodnego z wymogami zasady zrównoważonego rozwoju. Jednakże samodzielność planistyczna gminy nie może być utożsamiana z autonomią, doznaje bowiem wielu ograniczeń. Władztwo planistyczne gminy stanowi uprawnienie organu do legalnej ingerencji w sferę wykonywania prawa własności, nie stanowi jednak władztwa absolutnego i nieograniczonego, gdyż gmina, wykonując je, ma obowiązek działać w granicach prawa, kierować się interesem publicznym, wyważać interesy publiczne z interesami prywatnymi, uwzględniać aspekt racjonalnego działania i proporcjonalności ingerencji w sferę wykonywania prawa własności. Przedstawiony projekt planu powyższych warunków nie spełnia.

Teren objęty projektem planu, w tym w szczególności tereny: 24MN, 25MN, 4MW i 3MN/U znajdujące się w kwartałach ograniczonych ulicami:

- Krakowska, Krańcowa, Minerska, Wilsona,
- Konstantynowska, Krakowska, Krańcowa, Wilsona są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Załącznik nr 1 przedstawia istniejące zagospodarowanie, obrysem koloru żółtego oznaczono ww. dwa kwartały łącznie. Wyraźnie dominuje tu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca wraz z ewentualnym (niewielkim) udziałem usług. Założeniem projektu planu winno być więc uzupełnienie istniejącej struktury i wpisanie nowych działań inwestycyjnych w zabudowę o parametrach tożsamyh z już istniejącymi wolnostojącymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnyh.

Ad. 1.a)

Definicja „zabudowy frontowej” zastosowana w §4 ust. 1 pkt 25 tekstu projektu planu „zabudowa zlokalizowana na działce budowlanej od strony przestrzeni publicznej, która obejmuje obiektów pomocniczych, gospodarczych i technicznych”

jest dalece nieprecyzyjna, ponieważ nie określa maksymalnej odległości budynku od przestrzeni publicznej. Zgodnie z powyższą definicją każdy budynek (niebędący obiektem pomocniczym, gospodarczym lub technicznym) stanowi zabudowę frontową, ponieważ każdy budynek (w mniejszej lub większej odległości) znajduje się „od strony przestrzeni publicznej”. W konsekwencji konieczne jest doprecyzowanie ww. definicji.

Ad. 1.b)

W §7 pkt 2 tekstu projektu planu posłużono się nieostrym pojęciem „zasady kompozycji”, podczas gdy prawidłowe zdefiniowanie „szpaleru drzew” umożliwi osiągnięcie znacznie większej precyzji ustaleń projektu planu.

Ad. 1.c)

Obszar objęty projektem planu jest już w bardzo znacznym stopniu zainwestowany w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Dopuszczanie usług handlu o powierzchni sprzedaży do 1000m² jest całkowicie sprzeczne z ww. układem przestrzennym i skalą zabudowy, dlatego wnosi się o ograniczenie powierzchni sprzedaży do 150m².

Ad. 1.d)

Zgodnie z §5 pkt 1 lit. b tekstu projektu planu ustalono „zachowanie i ochronę zieleni wysokiej oraz zieleni leśnej.”. Po pierwsze, w powyższym ustaleniu brakuje słowa „nakaz”. Po drugie nie jest zrozumiałe co dokładnie ustala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nakazujące „ochronę” zieleni skoro równocześnie ustalono nakaz „zachowania” tej zieleni. Po trzecie należy zauważyć, że zakresy pojęciowe sformułowań „zieleń leśna” oraz „zieleń wysoka” częściowo pokrywają się.

Ad. 1.e)

W §5 ust. 2 pkt c tekstu projektu planu wprowadzono wąsko zakreślony zakaz lokalizacji: myjni samochodowych, stacji paliw oraz warsztatów i stacji obsługi samochodów powyżej 2 stanowisk, tj. nie wykluczono tego rodzaju inwestycji zawierających do 2 stanowisk.

Na obszarze objętym planem dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca wraz z niewielkim udziałem usług. Podstawowe zasady planowania przestrzennego, a także wypowiedzi judykatury nie pozostawiają wątpliwości, iż tego typu zabudowa, nie powinna być łączona z warsztatami samochodowymi i/lub stacjami obsługi pojazdów:

„Funkcja przypisana warsztatowi samochodowemu nie przystaje do funkcji zabudowy mieszkaniowej i nie daje się z tą funkcją pogodzić.” (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi, z dn. 21 października 2008 r., sygn. akt II SA/Ld 479/08.)

Podobnie także wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku:

„Uciążliwość prowadzonej działalności winna być bowiem oceniana w odniesieniu do charakteru terenu, na którym znajduje się obiekt. Montaż taksometrów i tachografów wiąże się z uciążliwościami wynikającymi z hałasu, spalin, natężenia ruchu kołowego, w tym pojazdów ciężarowych, co negatywnie wpływa na standard życia mieszkańców budynków jednorodzinnych znajdujących się w sąsiedztwie przedmiotowego warsztatu.” (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dn. 24 marca 2005 r., sygn. akt II SA/Gd 1661/01.)

Równocześnie mając na uwadze definicję usług uciążliwych (por. §4 ust. 1 pkt 20 tekstu projektu planu), należy zauważyć, że istnieje wiele rodzajów usług, które nie powodują „przekroczenia standardów i norm środowiskowych”, lecz równocześnie cechują się wysokim stopniem uciążliwości. Treść uwagi zmierza do wykluczenia w §5 pkt 2 lit. c tekstu projektu planu lokalizacji przedsięwzięć, które powszechnie uznawane są za uciążliwe, natomiast niekoniecznie mieszczą się w definicji „usług uciążliwych” zastosowanej w §4 ust. 1 pkt 20 tekstu projektu planu.

Ad 1.f)

Projekt planu wyznacza przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tymczasem określona w §5 pkt 4 lit. a tekstu projektu planu intensywność zabudowy

kondygnacji podziemnych na poziomie 0,5 bardzo znacząco przewyższa potrzeby tego rodzaju zabudowy. W konsekwencji wnioskuje się o obniżenie przedmiotowej intensywności do poziomu 0,2.

Ad 1.g)

Projekt planu wyznacza przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, które z definicji cechują się niską wysokością. Jako całkowicie sprzeczne z charakterem takiej zabudowy należy określić dopuszczenie w projekcie planu realizacji obiektów budowlanych o wysokości maksymalnej 30m, dlatego wnioskuje się o obniżenie przedmiotowej wysokości do poziomu 10m.

Ad 1.h)

W pierwszej kolejności należy wskazać, że §7 pkt 5 tekstu projektu planu nie zawiera jakiegokolwiek treści normatywnej - zakazuje stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy. Przedmiotowy zakaz wynika z przepisów odrębnych i nie jest zasadne jego powtarzanie w miejscowym planie. Po drugie wnosi się o ograniczenie wykorzystania źródeł zaopatrzenia w ciepło wyłącznie do źródeł bezemisyjnych lub niskoemisyjnych wraz z dopuszczeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło. Treść uwagi dąży do realnej poprawy jakości powietrza, która nie jest zapewniona w bieżącym brzmieniu projektu planu.

Ad 1.i)

W zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie występują „mieszkania”, lecz „lokale mieszkalne”.

Ad 1.j)

Projekt planu nie umożliwia realizacji parkingów o łącznej liczbie miejsc choćby zbliżonej do 500 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów. W konsekwencji wnosi się o usunięcie §13 ust. 3 pkt 2 tekstu projektu planu jako irrelevantnego.

Ad 1.k)

Nie wymaga uzasadnienia.

Ad 2.a)

Brak jest uzasadnienia dla wyznaczenia odrębnego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej o symbolu 3MN/U, w świetle faktu, że sąsiaduje on bezpośrednio z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 25MN, dla którego także ustalono jako przeznaczenie podstawowe m.in. zabudowę usługową.

Ad. 2.a)

Zważywszy, że w §5 pkt 2 lit. b tekstu projektu planu wykluczono lokalizację usług uciążliwych, celem zachowania wewnętrznej spójności oraz uniknięcia wątpliwości w zakresie wykładni ustaleń planu, zasadne jest prerעדagowanie §20 ust. 2 pkt 1 w taki sposób, aby *expressis verbis* wskazywał, że przeznaczenie terenu obejmuje wyłącznie usługi inne niż uciążliwe.

Ad. 2.c)

Ze względu na bardzo duży udział zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej znajdującej się w granicach terenu oznaczonego symbolem 3MN/U oraz w granicach bezpośrednio sąsiadującego terenu oznaczonego symbolem 25MN zasadne jest obniżenie maksymalnej intensywności zabudowy do poziomu 0,4, celem zbliżenia wielkości przedmiotowego wskaźnika do charakteru istniejącej zabudowy.

Ad. 2.d)

Ze względu na bardzo duży udział zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej znajdującej się w granicach terenu oznaczonego symbolem 3MN/U oraz w granicach bezpośrednio sąsiadującego terenu oznaczonego symbolem 25MN zasadne jest podwyższenie wskaźników minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do wielkości wskazanych w treści uwagi.

Ad. 2.e)

W granicach terenu oznaczonego symbolem 3MN/U, jak i w granicach bezpośrednio sąsiadującego terenu oznaczonego symbolem 25MN wyraźnie dominuje zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca. Brak jest uzasadnienia dla dopuszczania zabudowy bliźniaczej.

Ad. 2.f)

W granicach terenu oznaczonego symbolem 3MN/U, jak i w granicach bezpośrednio sąsiadującego terenu oznaczonego symbolem 25MN wyraźnie dominuje zabudowa mieszkaniowa o wysokości przeważnie nie wyższej niż 2 kondygnacje. W konsekwencji zasadne jest ograniczenie w projekcie planu maksymalnej wysokości budynków do wielkości odpowiadającej powyższemu.

Ad. 2.g)

W pierwszej kolejności wskazuje się, że ustalenie §20 ust. 4 tekstu projektu planu dokonujące rozdziału minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej w zależności od rodzaju zabudowy jest niemożliwe do zastosowania w praktyce. W momencie podziału działki ewidencyjnej nie jest możliwe wiążące określenie rodzaju zabudowy (bliźniacza vs. wolnostojąca) jaki zostanie zrealizowany na nowo wydzielonej działce ewidencyjnej.

W drugiej kolejności wskazuje się, że ustalenie projektu planu, które dopuszcza wydzielanie mniejszych działek dla zabudowy bliźniaczej będzie prowadzić do zagęszczenia zabudowy i zmiany charakteru istniejącego osiedla. Zważywszy na w pełni wykształconą strukturę własnościową w graniach terenu 3MN/U minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek nie powinna ułatwiać dalszych, wtórnych, podziałów.

Ad. 2.h)

Tekst projektu planu nie określa maksymalnej powierzchni zabudowy budynków - celem zachowania układu przestrzennego niezbędne jest wprowadzenie takiego ograniczenia, analogicznie do ustaleń dla terenów 24MN i 25MN (por. §17 ust. 3 pkt 4 lit. c tekstu projektu planu).

Ad. 3.a)

Wysokość budynku znajdującego się przy ul. Krakowskiej 8 wynosi ok. 10m, podczas gdy w §21 ust. 3 pkt 2 lit. a tekstu projektu planu ustalono maksymalną wysokość zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 4MW na poziomie 15m. Wnosi się o obniżenie przedmiotowej wysokości do rzeczywistego wymiaru budynku znajdującego się przy ul. Krakowskiej 8, uniemożliwiając tym samym jego ewentualną nadbudowę.

Ad. 4.a)

Zgodnie z legendą rysunku planu tereny 24MN i 25MN są to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W konsekwencji ich przeznaczeniem podstawowym winna być zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Zabudowa usługowa może stanowić co najwyżej przeznaczenie uzupełniające.

Ad. 4.b)

W granicach terenów oznaczonych symbolami 24MN i 25MN wyraźnie dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Brak jest uzasadnienia dla dopuszczania zabudowy bliźniaczej.

Ad. 4.c)

Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami 24MN i 25MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Wyraźnie dominuje zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca wraz z ewentualnym (niewielkim) udziałem usług. Założeniem projektu planu winno być więc uzupełnienie istniejącej struktury i wpisanie nowych działań inwestycyjnych w zabudowę o parametrach tożsamyh do już istniejących wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych. W konsekwencji wnioskuje się o obniżenie wskaźnika intensywności zabudowy do poziomu korespondującego z charakterystyką istniejącego zagospodarowania.

Ad. 4.d)

Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami 24MN i 25MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Wyraźnie dominuje zabudowa mieszkalna wolnostojąca wraz z ewentualnym (niewielkim) udziałem usług. Założeniem projektu planu winno być więc uzupełnienie istniejącej struktury i wpisanie nowych działań inwestycyjnych w zabudowę o parametrach tożsamyh do już istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w konsekwencji wnioskuje się o podwyższenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do poziomu korespondującego z charakterystyką istniejącego zagospodarowania.

Ad. 4.e)

Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami od 1MN do 20Mn i od 22MN do 25MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy - występują głównie budynki jedno i dwukondygnacyjne. W konsekwencji wnioskuje się o obniżenie wysokości do poziomów korespondujących z charakterystyką istniejącego zagospodarowania.

Ad. 4.f)

Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami 24MN i 25MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy – występują głównie budynki jedno i dwukondygnacyjne. W konsekwencji wnioskuje się o obniżenie wysokości do poziomów korespondujących z charakterystyką istniejącego zagospodarowania.

Ad. 4.g)

Wskazuje się, że §17 ust. 3 pkt 3 lit. b tiret drugie tekstu projektu planu może prowadzić do sytuacji w których przy granicy z działką sąsiednią powstają budynki z dachem jednospadowym o kącie nachylenia aż do 45%. W takiej sytuacji nie ma żadnej gwarancji, że po przeciwnej stronie granicy powstanie jakikolwiek budynek (w tym w szczególności budynek symetryczny), co w konsekwencji będzie sprzeczne z elementarnymi zasadami kompozycji.

Ad. 4.h)

Brak jest uzasadnienia dla wykluczania w przypadku zabudowy frontowej dachów płaskich, tym bardziej, że liczne istniejące budynki zlokalizowane na całym obszarze objętym planem mają właśnie dachy płaskie.

Ad. 4.i)

Tekst projektu planu nie określa maksymalnej powierzchni zabudowy w przypadku budynków innych niż mieszkalne i usługowe (np. budynki gospodarcze) - należy doprecyzować powyższe. Ponadto, zważywszy, że tereny 24MN, 25MN stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zasadne jest ograniczenie powierzchni zabudowy budynków usługowych.

Ad. 4.j)

Tereny 24MN, 25MN zgodnie z legendą rysunku planu stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W konsekwencji zasadne jest ograniczenie lokalizacji usług handlu wyłącznie do bryły budynku mieszkalnego, tym bardziej że analogiczne ustalenia projekt planu zawiera dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (symbol MW) - §21 ust. 3 pkt 3 lit. b.

Ad. 4.k)

W pierwszej kolejności wskazuje się, że ustalenie §17 ust. 4 tekstu projektu planu dokonujące rozdziału minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej w zależności od rodzaju zabudowy jest niemożliwe do zastosowania w praktyce. W momencie podziału działki ewidencyjnej nie jest możliwe wiążące określenie rodzaju zabudowy (bliźniacza vs. wolnostojąca) jaki zostanie zrealizowany na wydzielonej działce ewidencyjnej.

Po drugie tereny oznaczone w projekcie planu symbolami 24MN i 25MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Wyraźnie dominuje zabudowa wolnostojąca. W konsekwencji brak jest uzasadnienia dla dopuszczania zabudowy bliźniaczej.”

Do uwagi załączono:

- zał.1 ortofotomapa w rejonie ulic: Minerska, Krakowska, Konstanyńska, Krańcowa,
- zał.2 wyrys z rysunku projektu planu w rejonie ulic: Minerska, Krakowska, Konstanyńska, Krańcowa.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił częściowo uwzględnić uwagę.

Wyjaśnienie:

Część uwagi dotycząca nienaruszania ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” należy uznać za bezzasadną wyjaśniając jednocześnie, że 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.

W obowiązującym 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. obszar objęty granicą opracowania projektu planu jest usytuowany na terenach oznaczonych symbolem „M3” przeznaczonych w studium pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz na terenach „RW” rekreacyjno – wypoczynkowych i terenach „D” ogrodów działkowych. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu został opracowany zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

Uwaga nie może zostać uwzględniona w zakresie proponowanych zapisów dotyczących zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz realizacji zabudowy wielorodzinnej na całym obszarze objętym planem. Celem sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego jest ochrona osiedla mieszkaniowego Zdrowie z zabudową mieszkaniową jednorodzinną przed powstawaniem na jego obszarze nowych budynków o kubaturze budynków wielorodzinnych. Założeniem projektu planu jest uzupełnienie istniejącej struktury przestrzennej i wpisanie nowych działań inwestycyjnych w zabudowę o parametrach istniejących budynków jednorodzinnych. Projekt planu wskazuje tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyłącznie w obrębie nieruchomości, na których w momencie sporządzenia projektu planu znajdowały się już istniejące budynki mieszkalne wielorodzinne.

Uwaga została uwzględniona w zakresie wyznaczenia w projekcie planu, na działkach będących własnością Gminy Miasta Łódź ogólnodostępnych terenów zieleni leśnej 1ZL i 2ZL, rekreacji i wypoczynku 1RW.

Uwaga została uwzględniona w zakresie oczywistej omyłki pisarskiej w § 14 ust. 2 pkt 4 projektu planu poprzez usunięcie dwukrotnie powtórzonych wyrazów.

Uwaga została uwzględniona częściowo w zakresie rezygnacji z przeznaczenia terenów 24MN i 25MN jednocześnie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługi lokalne i usługi handlu. Usługi lokalne oraz usługi handlu zostaną umieszczone w przeznaczeniu uzupełniającym dla przeważającej części terenów mieszkaniowych jednorodzinnych. Zmiana nie zostanie wprowadzona jedynie na nieruchomościach, gdzie pozostawienie funkcji usługowej jest uzasadnione położeniem w bezpośrednim sąsiedztwie głównych arterii komunikacyjnych lub istniejącym stanem zagospodarowania.

Ad. 1a) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia do tekstu planu zaproponowanej treści zapisu dot. definicji zabudowy frontowej. Użyta w § 4 ust. 1 pkt 25 projektu planu definicja jednoznacznie wskazuje, które obiekty w zależności od usytuowania

oraz funkcji należy traktować jako zabudowę frontową. Ponadto w § 5 pkt 3 lit. d projektu planu określono odległości w których zakazuje się lokalizowania zabudowy innej niż frontowa;

Ad. 1b) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia do tekstu planu zaproponowanej treści zapisu dot. definicji szpaleru drzew. § 7 pkt 2 lit. d projektu planu wprowadza nakaz zachowania istniejących szpalerów drzew w liniach rozgraniczających tereny ulic, z dopuszczeniem uzupełnienia i wymiany drzewostanu w sposób kontynuujący zasady kompozycji oraz zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa. Zapis ten jest wystarczający dla realizacji późniejszych opracowań projektów zagospodarowania terenu czy projektów przebudowy ulicy i nie wymaga doprecyzowania w formie wprowadzania dodatkowych definicji;

Ad. 1c) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia zakazu lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 150 m² i wyższej w ustaleniach dla całego obszaru objętego planem. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”. Obszar opracowania planu 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.) znajduje się w strefie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem „M3”. Dla przedmiotowego obszaru Studium dopuszcza lokalizowanie zabudowy usług handlu o powierzchni sprzedaży poniżej 1000 m². Zgodnie z powyższym ustalenia dla całego obszaru objętego planem, wprowadzają zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej i wyższej niż 1000 m².

Jednocześnie ze względu na charakter obszaru projekt planu dla części terenów wprowadza różnego rodzaju ograniczenia dostosowane do poszczególnych rodzajów przeznaczeń, które uniemożliwiają realizację obiektów handlowych o ww. powierzchni.

W ustaleniach szczegółowych dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych zostały wprowadzone zapisy dotyczące wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy, które znacznie ograniczają powierzchnię zabudowy dla obiektów usługowych. W granicach terenów mieszkaniowych maksymalna powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego na działce budowlanej wynosi 200 m² natomiast usługi, będą mogły stanowić jedynie funkcję uzupełniającą. Powierzchnia zabudowy usługowej będzie wynikała z powierzchni zabudowy funkcji podstawowej, która zgodnie z ustaleniami planu przeważa na danej działce. Oznacza to, że funkcja usługowa będzie stanowiła mniej niż 50% powierzchni zabudowy funkcji podstawowej. Wobec powyższego wprowadzenie dodatkowego zapisu o zakazie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej 150 m² lub wyższej dla całego obszaru opracowania planu stanowiłoby nadmierne ograniczenie.

Ad. 1d) Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zmiany ustaleń § 5 pkt 1 lit. b projektu uchwały, dotyczących „zachowania i ochrony zieleni wysokiej i zieleni leśnej”. Ww. ustalenie tekstu planu jest zapisem, który jest jednocześnie nakazem i nie wymaga w tym przypadku użycia wyrazu „nakaz”. Należy także wyjaśnić, że zieleń leśna jest zielenią występującą na terenach oznaczonych, na mapie zasadniczej symbolem Ls - użytek leśny. Zasięg tych terenów został określony wg użytku gruntowego i w projekcie planu został oznaczony symbolem ZL. Tereny zieleni wysokiej są to tereny zieleni występujące poza użytkami leśnymi i nie zostały wydzielone jako odrębne jednostki planu. Zasady zachowania, ochrony czy użytkowania terenów zieleni leśnej oraz wysokiej określają przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska oraz ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach.

Ad. 1e) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia do tekstu planu zaproponowanej treści zapisu cyt. „*usług dotyczących działalności w zakresie: warsztatów samochodowych, stacji demontażu pojazdów, myjni samochodowych, komisów samochodowych, stacji paliw, handlu hurtowego, punktów skupu złomu, punktów zbierania*”

i/lub przetwarzania odpadów, usług transportowych, obsługi i parkowania pojazdów do prac budowlanych i odśnieżania, usług rzemieślniczych związanych ze stosowaniem technologii opartych na mechanicznej lub termicznej obróbce drewna, kamienia, tworzyw sztucznych lub metalu”.

Ustalenia projektu planu wprowadzają dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej możliwość lokalizacji usług lokalnych, dla których definicja zamieszczona w § 4 projektu uchwały określa, że mogą to być wyłącznie nieuciążliwe usługi. Jednocześnie ustalenia dla całego obszaru projektu planu wprowadzają zakaz lokalizacji usług uciążliwych oraz usług w zakresie obsługi komunikacji takich jak: stacje paliw, warsztaty samochodowe, i stacje obsługi samochodów powyżej 2 stanowisk, myjnie samochodowe, a także punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu. Ustalenia planu w części dotyczącej ochrony środowiska wprowadzają dodatkowo zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej i dróg oraz zalesień.

Przyjęte ustalenia w projekcie planu są wystarczające, aby ochronić przedmiotowy obszar przed uciążliwą działalnością.

Ad. 1f) Uwaga nie może zostać uwzględniona w zakresie zmiany intensywności zabudowy 0,5 na 0,2 dla kondygnacji podziemnych, ponieważ określony w projekcie planu wskaźnik dotyczy całego obszaru objętego planem. W obszarze opracowania projektu planu oprócz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej występują także tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny mieszkaniowo – usługowe oraz usługowe w tym również usługi sportu i rekreacji oraz rekreacji i wypoczynku. Wymienione rodzaje przeznaczeń generują większe potrzeby parkingowe. Przyjęcie wskaźnika wskazanego w uwadze stanowiłoby w związku z tym, nadmierne ograniczenie.

Ad. 1g) Uwaga nie może zostać uwzględniona w zakresie zmiany wskaźników i parametrów zabudowy ustalonych dla obiektów budowlanych niewskazanych w ustaleniach szczegółowych tekstu planu dotyczących ustalenia maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 10,0 m a nie jak to zostało zapisane w projekcie planu 30,0 m (§ 5 pkt 4b projektu uchwały). Przyjęte ograniczenie wysokości zabudowy na poziomie 30,0 m jest niezbędne w celu umożliwienia lokalizacji masztów sieci telekomunikacyjnej. Zgodnie z art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

Ad. 1h) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia do tekstu planu zaproponowanej treści zapisu dotyczącego cyt. *„nakazu stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła spełniających wymagania standardów jakości powietrza oraz dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło”.* W projekcie planu zastosowano zapis uniemożliwiający stosowanie indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy. W zakresie odnawialnych źródeł energii ustalenia projektu planu nie zakazują ich lokalizacji co oznacza, że zgodnie z art. 15 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w terenach przeznaczonych na cele budowlane istnieje możliwość stosowania zamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

Ad. 1i) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany treści zapisu dotyczącego §13 ust. 1 pkt 1 lit. a projektu planu poprzez usunięcie słowa „mieszkań” i zastąpienie go zwrotem „lokali mieszkalnych”. Kwestionowany zapis dotyczy ustalenia liczby miejsc do parkowania

dla samochodów i rowerów dla wszystkich mieszkań w nowo projektowanych budynkach mieszkalnych lub mieszkalno - usługowych w granicach opracowania projektu planu. Zgodnie z § 4 pkt 9 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalenia projektu planu powinny zawierać m.in. wskaźniki w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań. Ponadto należy zauważyć, że „mieszkanie” zostało zdefiniowane w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 17 lipca 2015 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Wobec powyższego nie ma uzasadnienia wprowadzenie proponowanej zmiany.

Ad. 1j) Uwaga nie może zostać uwzględniona w zakresie wykreślenia §13 ust. 3 pkt 2 projektu planu. Zapis dotyczy całego obszaru objętego planem, w którym oprócz terenów mieszkaniowych jednorodzinnych występują również m.in. tereny usługowe, w tym usługi sportu i rekreacji oraz rekreacji i wypoczynku. Dla tego rodzaju terenów nie można wykluczyć parkingów dla samochodów osobowych liczących więcej niż 500 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów.

Ad. 2 a-h) Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zmiany przeznaczenia terenu 3MN/U i włączenia go do terenu 25MN. Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. W przypadku terenów wskazanych w uwadze plan określa inne ich przeznaczenie i różne zasady zagospodarowania ze względu na istniejący stan zagospodarowania oraz położenie względem układu drogowego.

Teren 3MN/U położony jest bezpośrednio wzdłuż ul. Konstanyńskiej. Z inwentaryzacji urbanistycznej terenu wynika, że w chwili obecnej przy ul. Konstanyńskiej zlokalizowane są zarówno budynki o funkcji mieszkaniowej jak i budynki o funkcji usługowej. Biorąc pod uwagę ustalenia Studium oraz natężenie ruchu na ul. Konstanyńskiej, nie jest uzasadnione wprowadzenie możliwości lokalizacji wyłącznie funkcji mieszkaniowej.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany wskaźników i parametrów zabudowy. Ww. ustalenia zostały poprzedzone analizami terenu oraz zostały przyjęte optymalne parametry dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania zarówno zabudowy mieszkaniowej jak i usługowej.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany maksymalnej powierzchni zabudowy dla „budynków mieszkalnych -250 m², usługowych – 200 m² i pozostałych budynków – 75 m²”.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa jest funkcją równoważną i może stanowić maksymalnie 20% powierzchni zabudowy działki. Zgodnie z ustaleniami planu powierzchnia zabudowy bud. gospodarczych i garaży zawiera się w ww. maksymalnym wskaźniku zabudowy. Przyjęty wskaźnik w połączeniu z pozostałymi ustaleniami projektu planu w sposób właściwy kształtuje zasady sytuowania i realizacji budynków gospodarczych i garaży i nie wymaga uzupełnienia o dodatkowe ograniczenia.

Uwaga nie została uwzględniona również w zakresie wprowadzenia dla terenu 3MN/U dodatkowego zapisu do tekstu planu w zakresie zabudowy usługowej i dodania w ustaleniach szczegółowych dla terenu określenia „usługi nieuciążliwe”.

W rozdziale 2 przepis § 5 pkt 2 lit. b projektu uchwały stanowi ustalenie dla całego obszaru planu i wprowadza zakaz lokalizacji usług uciążliwych. W planie miejscowym zasady zabudowy i zagospodarowania oraz sposoby użytkowania poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określa się łącznie na podstawie ustaleń dla całego obszaru objętego planem zawartych w rozdziale 2, ustaleń szczegółowych dla terenów zawartych w rozdziale 3 oraz ustaleń obowiązujących zawartych na rysunku planu. Wobec powyższego nie ma uzasadnienia dla wprowadzenia dodatkowego zapisu o zakazie lokalizacji usług uciążliwych w ustaleniach szczegółowych.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wykreślenia sformułowań „lub w zabudowie bliźniaczej” oraz „i dla zabudowy bliźniaczej 700 m²”. W projekcie planu w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji została dopuszczona możliwość lokalizacji budynków wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej. Powyższy zapis oraz zapis dotyczący minimalnej powierzchni działek dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej zostały wprowadzone ze względu na istniejące budynki bliźniacze oraz parametry istniejących działek umożliwiające budowę wyłącznie budynków przylegających do siebie.

Ad. 3) Uwaga nie może zostać uwzględniona w zakresie zmniejszenia wysokości zabudowy dla terenu 4MW do 10,0 m ponieważ wysokość istniejącego budynku wynosi ok. 11,0 m. Jednocześnie ustalenia wysokości zabudowy dla poszczególnych terenów MW zostaną doprecyzowane i dostosowane zgodnie ze stanem istniejącym.

Ad. 4 a-k) Uwaga została uwzględniona częściowo w zakresie rezygnacji z przeznaczenia terenów 24MN i 25MN jednocześnie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, usługi lokalne i usługi handlu. Usługi lokalne oraz usługi handlu zostaną umieszczone w przeznaczeniu uzupełniającym dla przeważającej części terenów mieszkaniowych jednorodzinnych. Zmiana nie zostanie wprowadzona jedynie na nieruchomościach, gdzie pozostawienie funkcji usługowej jest uzasadnione położeniem w bezpośrednim sąsiedztwie głównych arterii komunikacyjnych lub istniejącym stanem zagospodarowania.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wykreślenia sformułowań „lub w zabudowie bliźniaczej” oraz „i dla zabudowy bliźniaczej 500 m²”. W projekcie planu w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji została dopuszczona możliwość lokalizacji budynków wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej. Powyższy zapis oraz zapis dotyczący minimalnej powierzchni działek dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej zostały wprowadzone ze względu na istniejące budynki bliźniacze oraz parametry istniejących działek umożliwiające budowę wyłącznie budynków przylegających do siebie.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany wskaźników i parametrów zabudowy. Ww. ustalenia zostały poprzedzone analizami terenu oraz zostały przyjęte optymalne parametry dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania zarówno zabudowy mieszkaniowej jak i usługowej.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wykreślenia dopuszczenia dla budynków gospodarczych i garaży dachów jednospadowych o kącie nachylenia do 45° zlokalizowanych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną. Ze względu na istniejący stan zagospodarowania oraz powierzchnię i kształt istniejących działek budowlanych w projekcie planu została dopuszczona lokalizacja ww. budynków przy granicy z działką sąsiednią. Wobec powyższego został wprowadzony powyższy zapis.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wykreślenia §17 ust. 3 tiret trzecie projektu planu ponieważ zapis został źle zinterpretowany i nie ma na celu wykluczenia w przypadku realizacji zabudowy frontowej dachów płaskich. Stanowi o tym, że dla zabudowy frontowej dachy inne niż płaskie muszą być kształtowane w formie dachów kalenicowych. W związku z tym, że dachy płaskie nie są wykluczone uwagę uznaje się za bezzasadną.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany maksymalnej powierzchni zabudowy dla „budynków mieszkalnych -250 m², usługowych – 150 m², pozostałych budynków – 75 m², oraz w zakresie „dopuszczenia lokalizacji usług handlu o łącznej maksymalnej powierzchni użytkowej 100 m² wyłącznie w bryle budynku mieszkalnego”.

Uwagę uwzględniono w części dotyczącej rezygnacji z przeznaczenia terenów 24MN i 25MN jednocześnie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, usługi lokalne i usługi handlu. Usługi lokalne oraz usługi handlu zostaną umieszczone w przeznaczeniu uzupełniającym terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Wobec powyższego powierzchnia zabudowy usługowej będzie wynikała z powierzchni zabudowy funkcji podstawowej, która zgodnie z ustaleniami planu przeważa na danej działce.

W zakresie przeznaczenia terenu winno ustalić się jako przeznaczenie podstawowe dla całego obszaru: tereny wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług lokalnych z wyłączeniem usług uciążliwych lub powszechnie uznanych za uciążliwe patrząc z doświadczenia życiowego. Tym samym wnosi się o dopuszczenie wyłącznie zabudowy usługowej niepowodującej przekroczenia standardów i norm środowiskowych określonych w przepisach odrębnych dla przeznaczenia ustalonego w projekcie planu w odniesieniu do lokalizacji usług oraz sąsiednich działek. Mając powyższe na uwadze, podkreślić należy, iż w razie nieuwzględnienia niniejszej uwagi do projektu planu powyższe miałyby bezpośredni wpływ na rozbudowę uciążliwej działalności na działkach, gdzie taka jest już prowadzona, jak i tworzenie na innych działkach w okolicy nowej działalności o charakterze usług uciążliwych lub powszechnie uznanych za uciążliwe patrząc z doświadczenia życiowego, co pozostaje wprost sprzeczne z zasadami planowania przestrzennego, gdyż trudno zaakceptować koegzystencję działalności warsztatowej czy innej uciążliwej bądź uznawanej za uciążliwą i funkcji wypoczynkowej oraz rezydencjonalnej zabudowy mieszkaniowej.

Co się zaś tyczy ochrony i kształtowania zieleni wnosi się o nakaz zachowania istniejących szpalerów drzew na całym obszarze objętym projektem planu z dopuszczeniem wymiany i uzupełniania drzewostanu w sposób kontynuujący zasady kompozycji i doboru gatunkowego oraz nakaz kształtowania zieleni wysokiej w już istniejących układach.

Na działkach będących własnością Gminy Miasta Łódź, a zlokalizowanych w pobliżu infrastruktury społecznej (przedszkola, szkoły, place zabaw, skwery) wnosi się o wyznaczenie w projekcie planu ogólnodostępnych zielonych fragmentów przestrzeni miasta służących zaspokajaniu potrzeb społeczności lokalnej jako obszarów o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb rekreacyjno- wypoczynkowych mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjających nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne.

Z kolei w zakresie ochrony powietrza: nakaz stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła spełniających wymagania standardów jakości powietrza oraz dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło.

Mając powyższe na uwadze wnoszę o to, aby w procedowanym projekcie planu:

1. Dla całego obszaru objętego planem:

a) Przeredagować §4 ust. 1 pkt 25 tekstu projektu planu poprzez doprecyzowanie definicji zabudowy frontowej;

b) Dodać w §4 tekstu projektu planu definicję „szpaleru drzew”:

„należy przez to rozumieć kompozycję przestrzenną zieleni wysokiej polegającą na jednorzędowym nasadzeniu drzew, których ilość, rozstaw i miejsce sadzenia podlega indywidualnemu doborowi, stosownie do wymagań gatunkowych drzew oraz lokalnych uwarunkowań, oznaczenie na rysunku planu ma charakter orientacyjny;”

oraz zgodnie z powyższym przeredagować §7 pkt 2 tekstu projektu planu;

c) Przeredagować §5 pkt 2 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej 100 m² i wyższej;”

d) Przeredagować §5 pkt 1 lit b tekstu projektu planu doprowadzając go do spójności logicznej;

e) Przeredagować §5 pkt 2 lit. c tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„usług dotyczących działalności w zakresie: warsztatów samochodowych, stacji demontażu pojazdów, myjni samochodowych, komisów samochodowych, stacji paliw, handlu hurtowego, punktów skupu złomu, punktów zbierania i/lub przetwarzania odpadów, usług transportowych, obsługi i parkowania pojazdów do prac budowlanych i odśnieżania, usług rzemieślniczych związanych ze stosowaniem technologii opartych na mechanicznej lub termicznej obróbce drewna, kamienia, tworzyw sztucznych lub metalu”

f) Przeredagować §5 pkt 4 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

- „a) intensywność zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych dla terenów dotyczy kondygnacji nadziemnych, dla kondygnacji podziemnych dopuszczenie maksymalnej intensywności zabudowy - 0,2,”;
- g) Przeredagować §5 pkt 4 lit. b tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
„b) dla obiektów budowlanych niewskazanych w ustaleniach szczegółowych tekstu planu, określa się maksymalną wysokość zabudowy - 10,0 m,”
- h) Przeredagować §7 pkt 5 tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
„5) w zakresie ochrony powietrza:
a) nakaz stosowania bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła spełniających wymagania standardów jakości powietrza
b) dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło.”
- i) Przeredagować §13 ust. 1 pkt 1 lit. a tekstu projektu planu poprzez usunięcie słowa „mieszkań” i zastąpienie go zwrotem „lokali mieszkalnych”;
- j) Wykreślić §13 ust. 3 pkt 2 tekstu projektu planu;
- k) Usunąć dwukrotnie powtórzony zwrot „gazociąg średniego” w §14 ust. 2 pkt 4 tekstu projektu planu;
2. Dla terenu oznaczonego symbolem 3MN/U:
- a) Usunąć teren 3MN/U z tekstu i rysunku projektu planu, włączając całą jego powierzchnię do terenu 25MN;
- b) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a) przeredagować §20 ust. 2 pkt 1 lit. b tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
„b) zabudowa usługowa (usługi nieuciążliwe)”;
- c) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a) przeredagować §20 ust. 3 pkt 1 lit. b tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
„b) intensywność zabudowy minimum 0,05, maksimum 0,40”;
- d) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a), przeredagować §20 ust. 3 pkt 1 lit. c tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
„c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
– dla działek o powierzchni do 1000 m² - minimum 45%,
– dla działek o powierzchni powyżej 1000 m² do 2000 m² - minimum 50%,
– dla działek o powierzchni powyżej 2000 m² do 3000 m² - minimum 55%,
– dla działek o powierzchni powyżej 3000 m² - minimum 65%”;
- e) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a) w §20 ust. 3 pkt 3 lit. a tekstu projektu planu wykreślić słowa „lub w zabudowie bliźniaczej”;
- f) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a), przeredagować §20 ust. 3 pkt 2 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
a) wysokość zabudowy:
– dla budynków mieszkalnych i usługowych - maksimum 8,0m,
– dla budynków gospodarczych i garaży - maksimum 6,0m,”;
- g) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a), wykreślić w §20 ust. 4 tekstu projektu planu słowa „i dla zabudowy bliźniaczej 700m²”;
- h) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a), dodać §20 ust. 5 tekstu projektu planu o treści:
„c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej:
– budynków mieszkalnych - 250m²,
– budynków usługowych - 200m²,
– pozostałych budynków -75m²”;
3. Dla terenu oznaczonego symbolem 4MW:

- a) Dostosować parametry zabudowy dla terenu 4MW do rzeczywistych parametrów budynku istniejącego przy ul. Krakowskiej 8, w tym w szczególności obniżyć maksymalną wysokość z 15m do 10m;
4. Dla terenów oznaczonych symbolami 24MN i 25MN:
- a) Przeredagować §17 ust. 2 tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
 „2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca),
 2) przeznaczenie uzupełniające:
 a) usługi lokalne,
 b) nieuciążliwe usługi handlu,
 c) infrastruktura techniczna,
 d) drogi wewnętrzne”;
- b) W §17 ust. 3 pkt 1 tekstu projektu planu wykreślić słowa „lub w zabudowie bliźniaczej”;
- c) Przeredagować §17 ust. 3 pkt 2 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
 „a) wskaźnik powierzchni zabudowy maksimum 20%”;
- d) Przeredagować §17 ust. 3 pkt 2 lit. b tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
 „b) intensywność zabudowy minimum 0,05, maksimum 0,35”;
- e) Przeredagować §17 ust. 3 pkt 2 lit. c tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
 „c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 – dla działek o powierzchni do 1000 m² - minimum 55%,
 – dla działek o powierzchni powyżej 1000 m² do 2000 m² - minimum 60%,
 – dla działek o powierzchni powyżej 2000 m² do 3000 m² - minimum 65%,
 – dla działek o powierzchni powyżej 3000 m² - minimum 70%”;
- f) Przeredagować §17 ust. 3 pkt 3 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
 a) wysokość zabudowy:
 – budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach płaskich - maksimum 8,0 m,
 – budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 15° do 35° - maksimum 8,5 m,
 – budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 35° do 45° - maksimum 9,0 m,
 – budynków gospodarczych i garaży - maksimum 4,0 m,”
- g) W §17 ust. 3 pkt 3 lit. b tiret drugie tekstu projektu planu wykreślić słowa „z dopuszczeniem jednospadowych o kącie nachylenia do 45° dla budynków zlokalizowanych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną”;
- h) Wykreślić §17 ust. 3 pkt 3 lit. b tiret trzecie tekstu projektu planu;
- i) Przeredagować §17 ust. 3 pkt 4 lit. c tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
 „c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej:
 – budynków mieszkalnych - 250m²,
 – budynków usługowych - 150m²,
 – pozostałych budynków - 75m²”;
- j) Dodać §17 ust. 3 pkt 4 lit. d tekstu projektu planu o treści:
 d) dopuszczenie lokalizacji usług handlu o łącznej maksymalnej powierzchni użytkowej 100m² wyłącznie w bryle budynku mieszkalnego”;
- k) W §17 ust. 4 tekstu projektu planu wykreślić słowa „i dla zabudowy bliźniaczej 500m²”.

Uzasadnienie

Wstęp

Ograniczony charakter przestrzeni wymaga władczej reglamentacji w celu optymalnego jej wykorzystania, zgodnego z wymogami zasady zrównoważonego rozwoju. Jednakże samodzielność planistyczna gminy nie może być utożsamiana z autonomią, doznaje bowiem wielu ograniczeń. Władztwo planistyczne gminy stanowi uprawnienie organu do legalnej

ingerencji w sferę wykonywania prawa własności, nie stanowi jednak władztwa absolutnego i nieograniczonego, gdyż gmina, wykonując je, ma obowiązek działać w granicach prawa, kierować się interesem publicznym, wyważać interesy publiczne z interesami prywatnymi, uwzględniać aspekt racjonalnego działania i proporcjonalności ingerencji w sferę wykonywania prawa własności. Przedstawiony projekt planu powyższych warunków nie spełnia.

Teren objęty projektem planu, w tym w szczególności tereny: od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN oraz 4MN i 3MN/U są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Wyraźnie dominuje tu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca wraz z ewentualnym (niewielkim) udziałem usług. Założeniem projektu planu winno być więc uzupełnienie istniejącej struktury i wpisanie nowych działań inwestycyjnych w zabudowę o parametrach tożsamyh z już istniejącymi wolnostojącymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.

Ad. 1.a)

Definicja „zabudowy frontowej” zastosowana w §4 ust. 1 pkt 25 tekstu projektu planu „zabudowa lokalizowana na działce budowlanej od strony przestrzeni publicznej, która nie obejmuje obiektów pomocniczych, gospodarczych i technicznych” jest dalece nieprecyzyjna, ponieważ nie określa maksymalnej odległości budynku od przestrzeni publicznej. Zgodnie z powyższą definicją każdy budynek (niebędący obiektem pomocniczym, gospodarczym lub technicznym) stanowi zabudowę frontową, ponieważ każdy budynek (w mniejszej lub większej odległości) znajduje się „od strony przestrzeni publicznej”. W konsekwencji konieczne jest doprecyzowanie ww. definicji.

Ad 1.b)

W §7 pkt 2 tekstu projektu planu posłużono się nieostrym pojęciem „zasady kompozycji”, podczas gdy prawidłowe zdefiniowanie „szpaleru drzew” umożliwi osiągnięcie znacznie większej precyzji ustaleń projektu planu.

Ad. 1.c)

Obszar objęty projektem planu jest już w bardzo znacznym stopniu zainwestowany w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Dopuszczanie usług handlu o powierzchni sprzedaży do 1000m² jest całkowicie sprzeczne z ww. układem przestrzennym i skalą zabudowy, dlatego wnosi się o ograniczenie powierzchni sprzedaży do 150m².

Ad. 1.d)

Zgodnie z §5 pkt 1 lit. b tekstu projektu planu ustalono „zachowanie i ochronę zieleni wysokiej oraz zieleni leśnej.”. Po pierwsze, w powyższym ustaleniu brakuje słowa „nakaz”. Po drugie nie jest zrozumiałe co dokładnie ustala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nakazujące „ochronę” zieleni skoro równocześnie ustalono nakaz „zachowania” tej zieleni. Po trzecie należy zauważyć, że zakresy pojęciowe sformułowań „zieleń leśna” oraz „zieleń wysoka” częściowo pokrywają się.

Ad. 1.e)

W §5 ust. 2 pkt c tekstu projektu planu wprowadzono wąsko zakreślony zakaz lokalizacji: myjni samochodowych, stacji paliw oraz warsztatów i stacji obsługi samochodów powyżej 2 stanowisk, tj. nie wykluczono tego rodzaju inwestycji zawierających do 2 stanowisk.

Na obszarze objętym planem dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca wraz z niewielkim udziałem usług. Podstawowe zasady planowania przestrzennego, a także wypowiedzi judykatury nie pozostawiają wątpliwości, iż tego typu zabudowa, nie powinna być łączona z warsztatami samochodowymi i/lub stacjami obsługi pojazdów:

„Funkcja przypisana warsztatowi samochodowemu nie przystaje do funkcji zabudowy mieszkaniowej i nie daje się z tą funkcją pogodzić.” (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi, z dn. 21 października 2008 r., sygn. akt II SA/Ld 479/08.)

Podobnie także wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku:

„Uciążliwość prowadzonej działalności winna być bowiem oceniana w odniesieniu do charakteru terenu, na którym znajduje się obiekt. Montaż taksometrów i tachografów wiąże się z uciążliwościami wynikającymi z hałasu, spalin, natężenia ruchu kołowego, w tym pojazdów ciężarowych, co negatywnie wpływa na standard życia mieszkańców budynków jednorodzinnych znajdujących się w sąsiedztwie przedmiotowego warsztatu.” (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dn. 24 marca 2005 r., sygn. akt II SA/Gd 1661/01.)

Równocześnie mając na uwadze definicję usług uciążliwych (por. §4 ust. 1 pkt 20 tekstu projektu planu), należy zauważyć, że istnieje wiele rodzajów usług, które nie powodują „przekroczenia standardów i norm środowiskowych”, lecz równocześnie cechują się wysokim stopniem uciążliwości. Treść uwagi zmierza do wykluczenia w §5 pkt 2 lit. c tekstu projektu planu lokalizacji przedsięwzięć, które powszechnie uznawane są za uciążliwe, natomiast niekoniecznie mieszczą się w definicji „usług uciążliwych” zastosowanej w §4 ust. 1 pkt 20 tekstu projektu planu.

Ad 1.f)

Projekt planu wyznacza przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tymczasem określona w §5 pkt 4 lit. a tekstu projektu planu intensywność zabudowy kondygnacji podziemnych na poziomie 0,5 bardzo znacząco przewyższa potrzeby tego rodzaju zabudowy. W konsekwencji wnioskuje się o obniżenie przedmiotowej intensywności do poziomu 0,2.

Ad 1.g)

Projekt planu wyznacza przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, które z definicji cechują się niską wysokością. Jako całkowicie sprzeczne z charakterem takiej zabudowy należy określić dopuszczenie w projekcie planu realizacji obiektów budowlanych o wysokości maksymalnej 30m, dlatego wnioskuje się o obniżenie przedmiotowej wysokości do poziomu 10m.

Ad 1.h)

W pierwszej kolejności należy wskazać, że §7 pkt 5 tekstu projektu planu nie zawiera jakiegokolwiek treści normatywnej - zakazuje stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy. Przedmiotowy zakaz wynika z przepisów odrębnych i nie jest zasadne jego powtarzanie w miejscowym planie. Po drugie wnosi się o ograniczenie wykorzystania źródeł zaopatrzenia w ciepło wyłącznie do źródeł bezemisyjnych lub niskoemisyjnych wraz z dopuszczeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło. Treść uwagi dąży do realnej poprawy jakości powietrza, która nie jest zapewniona w bieżącym brzmieniu projektu planu.

Ad 1.i)

W zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie występują „mieszkania”, lecz „lokale mieszkalne”.

Ad 1.j)

Projekt planu nie umożliwia realizacji parkingów o łącznej liczbie miejsc choćby zbliżonej do 500 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów. W konsekwencji wnosi się o usunięcie §13 ust. 3 pkt 2 tekstu projektu planu jako irrelevantnego.

Ad 1.k)

Nie wymaga uzasadnienia.

Ad 2.a)

Brak jest uzasadnienia dla wyznaczenia odrębnego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej o symbolu 3MN/U, w świetle faktu, że sąsiaduje on bezpośrednio z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 25MN, dla którego także ustalono jako przeznaczenie podstawowe m.in. zabudowę usługową.

Ad. 2.a)

Zważywszy, że w §5 pkt 2 lit. b tekstu projektu planu wykluczono lokalizację usług uciążliwych, celem zachowania wewnętrznej spójności oraz uniknięcia wątpliwości w zakresie wykładni ustaleń planu, zasadne jest przeredagowanie §20 ust. 2 pkt 1 w taki sposób, aby *expressis verbis* wskazywał, że przeznaczenie terenu obejmuje wyłącznie usługi inne niż uciążliwe.

Ad. 2.c)

Ze względu na bardzo duży udział zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej znajdującej się w granicach terenu oznaczonego symbolem 3MN/U oraz w granicach bezpośrednio sąsiadującego terenu oznaczonego symbolem 25MN zasadne jest obniżenie maksymalnej intensywności zabudowy do poziomu 0,4, celem zbliżenia wielkości przedmiotowego wskaźnika do charakteru istniejącej zabudowy.

Ad. 2.d)

Ze względu na bardzo duży udział zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej znajdującej się w granicach terenu oznaczonego symbolem 3MN/U oraz w granicach bezpośrednio sąsiadującego terenu oznaczonego symbolem 25MN zasadne jest podwyższenie

wskaźników minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do wielkości wskazanych w treści uwagi.

Ad. 2.e)

W granicach terenu oznaczonego symbolem 3MN/U, jak i w granicach bezpośrednio sąsiadującego terenu oznaczonego symbolem 25MN wyraźnie dominuje zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca. Brak jest uzasadnienia dla dopuszczania zabudowy bliźniaczej.

Ad. 2.f)

W granicach terenu oznaczonego symbolem 3MN/U, jak i w granicach bezpośrednio sąsiadującego terenu oznaczonego symbolem 25MN wyraźnie dominuje zabudowa mieszkaniowa o wysokości przeważnie nie wyższej niż 2 kondygnacje. W konsekwencji zasadne jest ograniczenie w projekcie planu maksymalnej wysokości budynków do wielkości odpowiadającej powyższemu.

Ad. 2.g)

W pierwszej kolejności wskazuje się, że ustalenie §20 ust. 4 tekstu projektu planu dokonujące rozdziału minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej w zależności od rodzaju zabudowy jest niemożliwe do zastosowania w praktyce. W momencie podziału działki ewidencyjnej nie jest możliwe wiążące określenie rodzaju zabudowy (bliźniacza vs. wolnostojąca) jaki zostanie zrealizowany na nowo wydzielonej działce ewidencyjnej.

W drugiej kolejności wskazuje się, że ustalenie projektu planu, które dopuszcza wydzielanie mniejszych działek dla zabudowy bliźniaczej będzie prowadzić do zagęszczenia zabudowy i zmiany charakteru istniejącego osiedla. Zważywszy na w pełni wykształconą strukturę własnościową w graniach terenu 3MN/U minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek nie powinna ułatwiać dalszych, wtórnych, podziałów.

Ad. 2.h)

Tekst projektu planu nie określa maksymalnej powierzchni zabudowy budynków - celem zachowania układu przestrzennego niezbędne jest wprowadzenie takiego ograniczenia, analogicznie do ustaleń dla terenów od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN (por. §17 ust. 3 pkt 4 lit. c tekstu projektu planu).

Ad. 3.a)

Wysokość budynku znajdującego się przy ul. Krakowskiej 8 wynosi ok. 10m, podczas gdy w §21 ust. 3 pkt 2 lit. a tekstu projektu planu ustalono maksymalną wysokość zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 4MW na poziomie 15m. Wnosi się o obniżenie przedmiotowej wysokości do rzeczywistego wymiaru budynku znajdującego się przy ul. Krakowskiej 8, uniemożliwiając tym samym jego ewentualną nadbudowę.

Ad. 4.a)

Zgodnie z legendą rysunku planu tereny 24MN są to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W konsekwencji ich przeznaczeniem podstawowym winna być zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Zabudowa usługowa może stanowić co najwyżej przeznaczenie uzupełniające.

Ad. 4.b)

W granicach terenów oznaczonych symbolami od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN wyraźnie dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Brak jest uzasadnienia dla dopuszczania zabudowy bliźniaczej.

Ad. 4.c)

Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Wyraźnie dominuje zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca wraz z ewentualnym (niewielkim) udziałem usług. Założeniem projektu planu winno być więc uzupełnienie istniejącej struktury i wpisanie nowych działań inwestycyjnych w zabudowę o parametrach tożsamyh do już istniejących wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych. W konsekwencji wnioskuje się o obniżenie wskaźnika intensywności zabudowy do poziomu korespondującego z charakterystyką istniejącego zagospodarowania.

Ad. 4.d)

Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Wyraźnie dominuje zabudowa mieszkalna wolnostojąca wraz z ewentualnym (niewielkim) udziałem usług. Założeniem projektu planu winno być więc uzupełnienie istniejącej struktury i wpisanie nowych działań inwestycyjnych w zabudowę o parametrach tożsamyh do już istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w konsekwencji wnioskuje się o podwyższenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do poziomu korespondującego z charakterystyką istniejącego zagospodarowania.

Ad. 4.e)

Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy - występują głównie budynki jedno i dwukondygnacyjne. W konsekwencji wnioskuje się o obniżenie wysokości do poziomów korespondujących z charakterystyką istniejącego zagospodarowania.

Ad. 4.f)

Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy – występują głównie budynki jedno i dwukondygnacyjne. W konsekwencji wnioskuje się o obniżenie wysokości do poziomów korespondujących z charakterystyką istniejącego zagospodarowania.

Ad. 4.g)

Wskazuje się, że §17 ust. 3 pkt 3 lit. b tiret drugie tekstu projektu planu może prowadzić do sytuacji w których przy granicy z działką sąsiednią powstają budynki z dachem jednospadowym o kącie nachylenia aż do 45%. W takiej sytuacji nie ma żadnej gwarancji, że po przeciwnej stronie granicy powstanie jakikolwiek budynek (w tym w szczególności budynek symetryczny), co w konsekwencji będzie sprzeczne z elementarnymi zasadami kompozycji.

Ad. 4.h)

Brak jest uzasadnienia dla wykluczania w przypadku zabudowy frontowej dachów płaskich, tym bardziej, że liczne istniejące budynki zlokalizowane na całym obszarze objętym planem mają właśnie dachy płaskie.

Ad. 4.i)

Tekst projektu planu nie określa maksymalnej powierzchni zabudowy w przypadku budynków innych niż mieszkalne i usługowe (np. budynki gospodarcze) - należy doprecyzować powyższe. Ponadto, zważywszy, że tereny od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zasadne jest ograniczenie powierzchni zabudowy budynków usługowych.

Ad. 4.j)

Tereny od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN zgodnie z legendą rysunku planu stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W konsekwencji zasadne jest ograniczenie lokalizacji usług handlu wyłącznie do bryły budynku mieszkalnego, tym bardziej że analogiczne ustalenia projekt planu zawiera dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (symbol MW) - §21 ust. 3 pkt 3 lit. b.

Ad. 4.k)

W pierwszej kolejności wskazuje się, że ustalenie §17 ust. 4 tekstu projektu planu dokonujące rozdziału minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej w zależności od rodzaju zabudowy jest niemożliwe do zastosowania w praktyce. W momencie podziału działki ewidencyjnej nie jest możliwe wiążące określenie rodzaju zabudowy (bliźniacza vs. wolnostojąca) jaki zostanie zrealizowany na wydzielonej działce ewidencyjnej.

Po drugie tereny oznaczone w projekcie planu symbolami od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Wyraźnie dominuje zabudowa wolnostojąca. W konsekwencji brak jest uzasadnienia dla dopuszczania zabudowy bliźniaczej.”

Do uwagi załączono:

- zał.1 ortofotomapa w rejonie ulic: Minerska, Krakowska, Konstantynowska, Krańcowa,
- zał.2 wyrys z rysunku projektu planu w rejonie ulic: Minerska, Krakowska, Konstantynowska, Krańcowa.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił częściowo uwzględnić uwagę.

Wyjaśnienie:

Część uwagi dotyczącej nienaruszania ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” należy uznać za bezzasadną wyjaśniając jednocześnie, że 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.

W obowiązującym 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 Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. obszar objęty granicą opracowania projektu planu jest usytuowany na terenach oznaczonych symbolem „M3” przeznaczonych w studium pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz na terenach „RW” rekreacyjno – wypoczynkowych i terenach „D” ogrodów działkowych. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu został opracowany zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

Uwaga nie może zostać uwzględniona w zakresie proponowanych zapisów dotyczących zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz realizacji zabudowy wielorodzinnej na całym obszarze objętym planem. Celem sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego jest ochrona osiedla mieszkaniowego Zdrowie z zabudową mieszkaniową jednorodziną przed powstawaniem na jego obszarze nowych budynków

o kubaturze budynków wielorodzinnych. Założeniem projektu planu jest uzupełnienie istniejącej struktury przestrzennej i wpisanie nowych działań inwestycyjnych w zabudowę o parametrach istniejących budynków jednorodzinnych. Projekt planu wskazuje tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyłącznie w obrębie nieruchomości, na których w momencie sporządzenia projektu planu znajdowały się już istniejące budynki mieszkalne wielorodzinne.

Uwaga została uwzględniona w zakresie wyznaczenia w projekcie planu, na działkach będących własnością Gminy Miasta Łódź ogólnodostępnych terenów zieleni leśnej 1ZL i 2ZL, rekreacji i wypoczynku 1RW.

Uwaga została uwzględniona w zakresie oczywistej omyłki pisarskiej w § 14 ust. 2 pkt 4 projektu planu poprzez usunięcie dwukrotnie powtórzonych wyrazów.

Uwaga została uwzględniona częściowo w zakresie rezygnacji z przeznaczenia terenów 24MN i 25MN jednocześnie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, usługi lokalne i usługi handlu. Usługi lokalne oraz usługi handlu zostaną umieszczone w przeznaczeniu uzupełniającym dla przeważającej części terenów mieszkaniowych jednorodzinnych. Zmiana nie zostanie wprowadzona jedynie na nieruchomościach, gdzie pozostawienie funkcji usługowej jest uzasadnione położeniem w bezpośrednim sąsiedztwie głównych arterii komunikacyjnych lub istniejącym stanem zagospodarowania.

Ad. 1a) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia do tekstu planu zaproponowanej treści zapisu dot. definicji zabudowy frontowej. Użyta w § 4 ust. 1 pkt 25 projektu planu definicja jednoznacznie wskazuje, które obiekty w zależności od usytuowania oraz funkcji należy traktować jako zabudowę frontową. Ponadto w § 5 pkt 3 lit. d projektu planu określono odległości w których zakazuje się lokalizowania zabudowy innej niż frontowa;

Ad. 1b) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia do tekstu planu zaproponowanej treści zapisu dot. definicji szpaleru drzew. § 7 pkt 2 lit. d projektu planu wprowadza nakaz zachowania istniejących szpalerów drzew w liniach rozgraniczających tereny ulic, z dopuszczeniem uzupełnienia i wymiany drzewostanu w sposób kontynuujący zasady kompozycji oraz zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa. Zapis ten jest wystarczający dla realizacji późniejszych opracowań projektów zagospodarowania terenu czy projektów przebudowy ulicy i nie wymaga doprecyzowania w formie wprowadzania dodatkowych definicji;

Ad. 1c) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia zakazu lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 100 m² i wyższej w ustaleniach dla całego obszaru objętego planem. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”. Obszar opracowania planu 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.) znajduje się w strefie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem „M3”. Dla przedmiotowego obszaru Studium dopuszcza lokalizowanie zabudowy usług handlu o powierzchni sprzedaży poniżej 1000 m². Zgodnie z powyższym ustalenia dla całego obszaru objętego planem, wprowadzają zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej i wyższej niż 1000 m².

Jednocześnie ze względu na charakter obszaru projekt planu dla części terenów wprowadza różnego rodzaju ograniczenia dostosowane do poszczególnych rodzajów przeznaczeń, które uniemożliwiają realizację obiektów handlowych o ww. powierzchni.

W ustaleniach szczegółowych dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych zostały wprowadzone zapisy dotyczące wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy, które znacznie ograniczają powierzchnię zabudowy dla obiektów usługowych. W granicach terenów mieszkaniowych maksymalna powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego na działce

budowlanej wynosi 200 m² natomiast usługi, będą mogły stanowić jedynie funkcję uzupełniającą. Powierzchnia zabudowy usługowej będzie wynikała z powierzchni zabudowy funkcji podstawowej, która zgodnie z ustaleniami planu przeważa na danej działce. Oznacza to, że funkcja usługowa będzie stanowiła mniej niż 50% powierzchni zabudowy funkcji podstawowej. Wobec powyższego wprowadzenie dodatkowego zapisu o zakazie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej 100 m² lub wyższej dla całego obszaru opracowania planu stanowiłoby nadmierne ograniczenie.

Ad. 1d) Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zmiany ustaleń § 5 pkt 1 lit. b projektu uchwały, dotyczących „zachowania i ochrony zieleni wysokiej i zieleni leśnej”. Ww. ustalenie tekstu planu jest zapisem, który jest jednocześnie nakazem i nie wymaga w tym przypadku użycia wyrazu „nakaz”. Należy także wyjaśnić, że zieleń leśna jest zielenią występującą na terenach oznaczonych, na mapie zasadniczej symbolem Ls - użytek leśny. Zasięg tych terenów został określony wg użytku gruntowego i w projekcie planu został oznaczony symbolem ZL. Tereny zieleni wysokiej są to tereny zieleni występujące poza użytkami leśnymi i nie zostały wydzielone jako odrębne jednostki planu. Zasady zachowania, ochrony czy użytkowania terenów zieleni leśnej oraz wysokiej określają przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska oraz ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach.

Ad. 1e) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia do tekstu planu zaproponowanej treści zapisu cyt. „*usług dotyczących działalności w zakresie: warsztatów samochodowych, stacji demontażu pojazdów, myjni samochodowych, komisów samochodowych, stacji paliw, handlu hurtowego, punktów skupu złomu, punktów zbierania i/lub przetwarzania odpadów, usług transportowych, obsługi i parkowania pojazdów do prac budowlanych i odśnieżania, usług rzemieślniczych związanych ze stosowaniem technologii opartych na mechanicznej lub termicznej obróbce drewna, kamienia, tworzyw sztucznych lub metalu*”.

Ustalenia projektu planu wprowadzają dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej możliwość lokalizacji usług lokalnych, dla których definicja zamieszczona w § 4 projektu uchwały określa, że mogą to być wyłącznie nieuciążliwe usługi. Jednocześnie ustalenia dla całego obszaru projektu planu wprowadzają zakaz lokalizacji usług uciążliwych oraz usług w zakresie obsługi komunikacji takich jak: stacje paliw, warsztaty samochodowe, i stacje obsługi samochodów powyżej 2 stanowisk, myjnie samochodowe, a także punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu. Ustalenia planu w części dotyczącej ochrony środowiska wprowadzają dodatkowo zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej i dróg oraz zalesień.

Przyjęte ustalenia w projekcie planu są wystarczające, aby ochronić przedmiotowy obszar przed uciążliwą działalnością.

Ad. 1f) Uwaga nie może zostać uwzględniona w zakresie zmiany intensywności zabudowy 0,5 na 0,2 dla kondygnacji podziemnych, ponieważ określony w projekcie planu wskaźnik dotyczy całego obszaru objętego planem. W obszarze opracowania projektu planu oprócz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej występują także tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny mieszkaniowo – usługowe oraz usługowe w tym również usługi sportu i rekreacji oraz rekreacji i wypoczynku. Wymienione rodzaje przeznaczeń generują większe potrzeby parkingowe. Przyjęcie wskaźnika wskazanego w uwadze stanowiłoby w związku z tym, nadmierne ograniczenie.

Ad. 1g) Uwaga nie może zostać uwzględniona w zakresie zmiany wskaźników i parametrów zabudowy ustalonych dla obiektów budowlanych niewskazanych w ustaleniach szczegółowych tekstu planu dotyczących ustalenia maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 10,0 m a nie jak to zostało zapisane w projekcie planu 30,0 m (§ 5 pkt 4b projektu uchwały). Przyjęte ograniczenie wysokości zabudowy na poziomie 30,0 m jest niezbędne w celu umożliwienia

lokalizacji masztów sieci telekomunikacyjnej. Zgodnie z art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

Ad. 1h) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia do tekstu planu zaproponowanej treści zapisu dotyczącego cyt. „*nakazu stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła spełniających wymagania standardów jakości powietrza oraz dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło*”. W projekcie planu zastosowano zapis uniemożliwiający stosowanie indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy. W zakresie odnawialnych źródeł energii ustalenia projektu planu nie zakazują ich lokalizacji co oznacza, że zgodnie z art. 15 ust. 4 ustawy z dnia 7 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w terenach przeznaczonych na cele budowlane istnieje możliwość stosowania zamontowanych na budynku

instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

Ad. 1i) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany treści zapisu dotyczącego §13 ust. 1 pkt 1 lit. a projektu planu poprzez usunięcie słowa „mieszkań” i zastąpienie go zwrotem „lokali mieszkalnych”. Kwestionowany zapis dotyczy ustalenia liczby miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów dla wszystkich mieszkań w nowo projektowanych budynkach mieszkalnych lub mieszkalno - usługowych w granicach opracowania projektu planu. Zgodnie z § 4 pkt 9 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalenia projektu planu powinny zawierać m.in. wskaźniki w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań. Ponadto należy zauważyć, że „mieszkanie” zostało zdefiniowane w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 17 lipca 2015 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Wobec powyższego nie ma uzasadnienia wprowadzenie proponowanej zmiany.

Ad. 1j) Uwaga nie może zostać uwzględniona w zakresie wykreślenia §13 ust. 3 pkt 2 projektu planu. Zapis dotyczy całego obszaru objętego planem, w którym oprócz terenów mieszkaniowych jednorodzinnych występują również m.in. tereny usługowe, w tym usługi sportu i rekreacji oraz rekreacji i wypoczynku. Dla tego rodzaju terenów nie można wykluczyć parkingów dla samochodów osobowych liczących więcej niż 500 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów.

Ad. 2 a-h) Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zmiany przeznaczenia terenu 3MN/U i włączenia go do terenu 25MN. Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. W przypadku terenów wskazanych w uwadze plan określa inne ich przeznaczenie i różne zasady zagospodarowania ze względu na istniejący stan zagospodarowania oraz położenie względem układu drogowego. Teren 3MN/U położony jest bezpośrednio wzdłuż ul. Konstanyńowskiej. Z inwentaryzacji urbanistycznej terenu wynika, że w chwili obecnej przy ul. Konstanyńowskiej zlokalizowane są zarówno budynki o funkcji mieszkaniowej jak i budynki o funkcji usługowej. Biorąc pod uwagę ustalenia Studium oraz natężenie ruchu na ul. Konstanyńowskiej, nie jest uzasadnione wprowadzenie możliwości lokalizacji wyłącznie funkcji mieszkaniowej.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany wskaźników i parametrów zabudowy. Ww. ustalenia zostały poprzedzone analizami terenu oraz zostały przyjęte optymalne parametry dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania zarówno zabudowy mieszkaniowej jak i usługowej.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany maksymalnej powierzchni zabudowy dla „budynków mieszkalnych -250 m², usługowych – 200 m² i pozostałych budynków – 75 m²”.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa jest funkcją równoważną i może stanowić maksymalnie 20% powierzchni zabudowy działki. Zgodnie z ustaleniami planu powierzchnia zabudowy bud. gospodarczych i garaży zawiera się w ww. maksymalnym wskaźniku zabudowy. Przyjęty wskaźnik w połączeniu z pozostałymi ustaleniami projektu planu w sposób właściwy kształtuje zasady sytuowania i realizacji budynków gospodarczych i garaży i nie wymaga uzupełnienia o dodatkowe ograniczenia.

Uwaga nie została uwzględniona również w zakresie wprowadzenia dla terenu 3MN/U dodatkowego zapisu do tekstu planu w zakresie zabudowy usługowej i dodania w ustaleniach szczegółowych dla terenu określenia „usługi nieuciążliwe”.

W rozdziale 2 przepis § 5 pkt 2 lit. b projektu uchwały stanowi ustalenie dla całego obszaru planu i wprowadza zakaz lokalizacji usług uciążliwych. W planie miejscowym zasady zabudowy i zagospodarowania oraz sposoby użytkowania poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określa się łącznie na podstawie ustaleń dla całego obszaru objętego planem zawartych w rozdziale 2, ustaleń szczegółowych dla terenów zawartych w rozdziale 3 oraz ustaleń obowiązujących zawartych na rysunku planu. Wobec powyższego nie ma uzasadnienia dla wprowadzenia dodatkowego zapisu o zakazie lokalizacji usług uciążliwych w ustaleniach szczegółowych.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wykreślenia sformułowań „lub w zabudowie bliźniaczej” oraz „i dla zabudowy bliźniaczej 700 m²”. W projekcie planu w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji została dopuszczona możliwość lokalizacji budynków wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej. Powyższy zapis oraz zapis dotyczący minimalnej powierzchni działek dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej zostały wprowadzone ze względu na istniejące budynki bliźniacze oraz parametry istniejących działek umożliwiające budowę wyłącznie budynków przylegających do siebie.

Ad. 3) Uwaga nie może zostać uwzględniona w zakresie zmniejszenia wysokości zabudowy dla terenu 4MW do 10,0 m ponieważ wysokość istniejącego budynku wynosi ok. 11,0 m. Jednocześnie ustalenia wysokości zabudowy dla poszczególnych terenów MW zostaną doprecyzowane i dostosowane zgodnie ze stanem istniejącym.

Ad. 4 a-k) Uwaga została uwzględniona częściowo w zakresie rezygnacji z przeznaczenia terenów 24MN i 25MN jednocześnie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, usługi lokalne i usługi handlu. Usługi lokalne oraz usługi handlu zostaną umieszczone w przeznaczeniu uzupełniającym dla przeważającej części terenów mieszkaniowych jednorodzinnych. Zmiana nie zostanie wprowadzona jedynie na nieruchomościach, gdzie pozostawienie funkcji usługowej jest uzasadnione położeniem w bezpośrednim sąsiedztwie głównych arterii komunikacyjnych lub istniejącym stanem zagospodarowania.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wykreślenia sformułowań „lub w zabudowie bliźniaczej” oraz „i dla zabudowy bliźniaczej 500 m²”. W projekcie planu w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji została dopuszczona możliwość lokalizacji budynków wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej. Powyższy zapis oraz zapis dotyczący minimalnej powierzchni działek dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej zostały wprowadzone ze względu na istniejące budynki bliźniacze oraz parametry istniejących działek umożliwiające budowę wyłącznie budynków przylegających do siebie.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany wskaźników i parametrów zabudowy. Ww. ustalenia zostały poprzedzone analizami terenu oraz zostały przyjęte optymalne parametry

dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania zarówno zabudowy mieszkaniowej jak i usługowej.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wykreślenia dopuszczenia dla budynków gospodarczych i garaży dachów jednorodzinnych o kącie nachylenia do 45° zlokalizowanych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną. Ze względu na istniejący stan zagospodarowania oraz powierzchnię i kształt istniejących działek budowlanych w projekcie planu została dopuszczona lokalizacja ww. budynków przy granicy z działką sąsiednią. Wobec powyższego został wprowadzony powyższy zapis.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wykreślenia §17 ust. 3 tiret trzecie projektu planu ponieważ zapis został źle zinterpretowany i nie ma na celu wykluczenia w przypadku realizacji zabudowy frontowej dachów płaskich. Stanowi o tym, że dla zabudowy frontowej dachy inne niż płaskie muszą być kształtowane w formie dachów kalenicowych. W związku z tym, że dachy płaskie nie są wykluczone uwagę uznaje się za bezzasadną.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany maksymalnej powierzchni zabudowy dla „budynków mieszkalnych -250 m², usługowych – 150 m², pozostałych budynków – 75 m², oraz

w zakresie „dopuszczenia lokalizacji usług handlu o łącznej maksymalnej powierzchni użytkowej 100 m² wyłącznie w bryle budynku mieszkalnego”.

Uwagę uwzględniono w części dotyczącej rezygnacji z przeznaczenia terenów 24MN i 25MN jednocześnie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, usługi lokalne i usługi handlu. Usługi lokalne oraz usługi handlu zostaną umieszczone w przeznaczeniu uzupełniającym terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Wobec powyższego powierzchnia zabudowy usługowej będzie wynikała z powierzchni zabudowy funkcji podstawowej, która zgodnie z ustaleniami planu przeważa na danej działce. Oznacza to, że funkcja usługowa będzie stanowiła mniej niż 50% powierzchni zabudowy funkcji podstawowej.

Zgodnie z ustaleniami planu powierzchnia zabudowy bud. gospodarczych i garaży oraz usług zawiera się w maksymalnym wskaźniku zabudowy, który dla terenów od 24MN i 25MN wynosi 25% powierzchni działki. Przyjęty wskaźnik w połączeniu z pozostałymi ustaleniami projektu planu w sposób właściwy kształtuje zasady sytuowania i realizacji budynków gospodarczych, garaży oraz usług i nie wymaga uzupełnienia o dodatkowe ograniczenia.

Uwaga Nr 62

- wpłynęła 27 kwietnia 2023 r.,
- złożona przez [REDACTED]
- dotyczy całego obszaru objętego planem,

Treść uwagi:

„Dopuszczenie możliwości montażu klimatyzacji, pomp ciepła i elementów wykonawczych instalacji alarmowych również na elewacjach graniczących z droga publiczną.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Jednym z celów sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wyznaczenie zasięgu terenów przestrzeni publicznych z koniecznością uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, czyli ukształtowania przestrzeni w sposób tworzący harmonijną całość, uwzględniając uwarunkowania kompozycyjno-estetyczne. Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planowaniu „uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe”. Poprzez ład przestrzenny rozumiane

jest „takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe i kompozycyjno-estetyczne”.

Wobec powyższego ustalania planu wprowadzają ograniczenia dotyczące lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków na elewacjach od strony dróg publicznych i nie wykluczają montażu tych urządzeń na pozostałych elewacjach.

Jednocześnie ponownej analizie zostanie poddany zapis dotyczący zasad umieszczania elementów technicznego wyposażenia budynków na elewacjach.

PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA