

ZARZĄDZENIE Nr 2550/VII/15
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 21 grudnia 2015 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: Przyjacielskiej, Zygmunta, Bałtyckiej, Lotnej, Sąsiedzkiej, do terenów kolejowych.

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 i 1890) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830 i 1890), w wykonaniu uchwały Nr XXIV/392/11 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 5 października 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Przyjacielskiej, Zygmunta, Bałtyckiej, Lotnej, Sąsiedzkiej, do terenów kolejowych

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: Przyjacielskiej, Zygmunta, Bałtyckiej, Lotnej, Sąsiedzkiej, do terenów kolejowych, zgodnie z rozstrzygnięciem, stanowiącym załącznik do niniejszego zarządzenia.

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

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.



PREZYDENT MIASTA

Hanna Zdanowska
Hanna ZDANOWSKA

Załącznik
do zarządzenia Nr **2550**/VII/15
Prezydenta Miasta Łodzi
z dnia **21** grudnia 2015 r.

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: Przyjacielskiej, Zygmunta, Bałtyckiej, Lotnej, Sąsiedzkiej, do terenów kolejowych

Uwaga nr 1

- wpłynęła dnia 17 listopada 2015 r.,
- dotyczy działki 228/3, w obrębie G-30.

Pan Mariusz Leszczyński w uwadze:

- 1) nie wyraża zgody na przeznaczenie nieruchomości na teren ZN – zieleni naturalnej i informuje o wydanej decyzji o warunkach zabudowy na realizację osiedla domów jednorodzinnych;
- 2) nie zgadza się na przejęcie pod ulicę Jędrzejowską fragmentu działki, będącej jego własnością.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił:

W zakresie pkt 1 uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Przeznaczenie terenu pod inną funkcję niż tereny zieleni naturalnej nie jest możliwe, z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym "Prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi". Ponadto, stosownie do 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". Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi nieruchomość wskazana w uwadze przeznaczona jest na teren zieleni naturalnej i dolin rzecznych, który obejmuje obszary związane z obniżeniami dolinnymi, zwłaszcza z obszarami den dolinnych, korytarzami ekologicznymi oraz terenami otwartymi. Zatem dopuszczenie innego przeznaczenia zgodnie z treścią uwagi jest niezgodne z ustaleniami Studium.

W zakresie pkt 2 uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Według projektu planu fragment działki 228/3 został przeznaczony pod przebudowę ulicy Jędrzejowskiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 6 KDL. Minimalną szerokość dróg, w tym dróg lokalnych określa rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r. Nr 43 poz. 430, z 2010 r. Nr 65 poz. 407, z 2012 r. poz. 560, z 2013 r. poz. 181, z 2014 r. poz. 186 i 856 oraz z 2015 r. poz. 329) Zgodnie z rozporządzeniem szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań

terenowych. W celu sprawnego funkcjonowania układu komunikacyjnego, zaproponowano ulicę Jędrzejowską o szerokości wynoszącej około 13 m. Ze względu na sąsiedztwo zainwestowanych terenów kolejowych brak jest alternatywnych rozwiązań dla przeprowadzenia korytarza ulicy Jędrzejowskiej.

Uwaga nr 2

- wpłynęła dnia 25 listopada 2015 r.,
- dotyczy działek: 631,452/3, 436/9, w obrębie G-30.

Bonobo Development Sp. z o.o. reprezentowana przez Pana Kamila Mierzejewskiego w uwadze:

- 1) informuje, że dla działek 631, 452/3 i 436/9 (obręb G-30), wydana została decyzja o pozwoleniu na budowę dla inwestycji polegającej na budowie 6 budynków w zabudowie szeregowej. W związku z tym, że część działki 631 i 436/8 plan przeznacza pod zabudowę usługową, wnosi o korektę w zakresie przeznaczenia terenów;
- 2) nie wyraża zgody na umieszczanie w projekcie miejscowego planu oraz projektowanym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi projektowanej ulicy Konstytucyjnej.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił:

W zakresie pkt 1 uwagę uwzględnić.

Wyjaśnienie: W związku z korektą w zakresie przeznaczenia terenów, teren usługowy IU w całości zostanie przeznaczony pod teren MN/U - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.

W zakresie pkt 2 uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie: Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia zawarte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi są wiążące dla sporządzenia planów miejscowych. Zatem opracowywany projekt planu jest realizowany w oparciu o aktualne Studium Miasta Łodzi, które kształtuje układ komunikacyjny miasta, poprzez m. in. obwodnice miasta. Ulica Konstytucyjna tworzy wraz z innymi ulicami o przeważającej klasie G – główne - obwodnicę zewnętrzną miasta.

Uwaga nr 3

- wpłynęła dnia 8 grudnia 2015 r.,
- dotyczy działek: 623/2, 623/3, 623/9, 623/12, 623/13, 623/14, 625/13, 588, 589, 627, 628, w obrębie G-30.

Hutchinson Poland Sp. z o.o. „Zakład Łódź 1” reprezentowana przez Prokurenta Marka Borowskiego w uwadze wnosi o:

- 1) dodanie w tekście projektu planu kolorów odpowiadających logo firmy Hutchinson;
- 2) dopuszczenie cokołów do ogrodzeń terenów przemysłowych oraz słupów betonowych/żelbetowych, motywując to względami eksploatacyjnymi - ogrodzenia z paneli stalowych ulegają przyspieszonej korozji od strony gruntu, jeśli nie są zabezpieczone cokołami. Cokoły są elementami systemowymi, podobnie jak słupki oraz panele wypełniające. W uwadze zawarł także prośbę o wprowadzenie zapisu

- „o łącznej powierzchni otworów i prześwitów na powierzchni jednego przęsła z 70% do 30%;
- 3) usunięcie parametru minimalnej intensywności zabudowy działki;
 - 4) dopuszczenie wysokości części budynku oraz innych obiektów budowlanych do 20 m, jeśli wymagają tego procesy technologiczne;
 - 5) korektę nieprzekraczalnej linii zabudowy z przesunięciem jej o 1,5 m w kierunku zachodnim na działce 623/2;
 - 6) likwidację pasa ochronnego dla fragmentu sieci ciepłowniczej, przebiegającej przez nasze działki, tym bardziej że obecny przebieg sieci nie został prawnie usankcjonowany;
 - 7) likwidację pasa ochronnego instalacji kanalizacji deszczowej, przebiegającej przez działki, których użytkownikiem wieczystym jest Hutchinson Poland;
 - 8) zmianę klasy drogi 6KDL na wyższą lub co najmniej takie poszerzenie pasa drogowego, które umożliwi realizację ulicy Jędrzejowskiej jako docelowej dla ruchu ciężarowego do zakładu Hutchinson Poland od strony północnej;
 - 9) przesunięcie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1E w stronę wschodnią w rejon istniejącego kabla 15kV oraz o rozważenie zmiany lokalizacji terenu 2E;
 - 10) ponowne przeanalizowanie szerokości ulicy Jędrzejowskiej, tak aby na całym odcinku miała taką samą szerokość. W uwadze wskazał, że linia zabudowy wprowadzona na rysunku planu koliduje z istniejącym ogrodzeniem.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił:

W zakresie pkt 1 uwagę uwzględnić.

Wyjaśnienie: Zapisy dotyczące kolorystyki obiektów i ogrodzeń zostaną uzupełnione w sposób umożliwiający stosowanie kolorów charakterystycznych dla znaków firmowych przedsiębiorstw.

W zakresie pkt 2 uwagę częściowo uwzględnić.

Wyjaśnienie: Uwaga została uwzględniona w zakresie wyeliminowania niejasności w zapisach dotyczących cokołów, co będzie miało wpływ na zmniejszenie wielkości prześwitów przęsła.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmniejszenia wielkości prześwitów przęsła do 30% na odcinkach sąsiadujących z terenami zabudowy mieszkaniowej.

W zakresie pkt 3 uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie: Usunięcie minimalnej intensywności zabudowy, jako jednego ze wskaźników zagospodarowania terenu jest niemożliwe, gdyż art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa elementy, które plan miejscowy ma określać obowiązkowo. Jednym z nich jest minimalna intensywność zabudowy. Należy zwrócić uwagę, że w rozumieniu przepisu art. 2 pkt 12 ww. ustawy działka budowlana jest to „nieruchomość gruntowa lub działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego”. Zatem działka budowlana nie jest tożsama z działką geodezyjną.

W zakresie pkt 4 uwagę uwzględnić.

Wyjaśnienie: Maksymalna wysokość zabudowy zostanie skorygowana do 14 m, z dopuszczeniem lokalnych przewyższeń wynikających z potrzeb technologicznych.

W zakresie pkt 5 uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie: Teren 2W jest terenem niezbędnym do eksploatacji i konserwacji magistralnych sieci wodociągowych. Wielkość terenu określona została w projekcie planu jedynie w ustaleniach informacyjnych na rysunku planu, nie zaś w normatywnych ustaleniach obowiązujących. Zasady sytuowania sieci wodociągowych, w tym szerokości pasa ochronnego określa uchwała Nr XIX/239/03 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 24 września 2002 r. sprawie wprowadzenia „Regulaminu dostarczania wody i odprowadzania ścieków na terenie miasta Łodzi” (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2003 r. Nr 300 poz. 2593). Z tych powodów przybliżenie się z linią zabudowy do sieci jest niemożliwe. Wyznaczona w projekcie planu linia zabudowy nie dotyczy ogrodzeń.

W zakresie pkt 6 i 7 uwagę uwzględnić.

Wyjaśnienie: Ze względu na to, że odcinki liniowych urządzeń ciepłowniczych oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej są indywidualnymi przyłączami zasilającymi Hutchinson Poland Sp. z o.o. Zakład Łódź i sąsiednią działkę ewidencyjną - nr 623/16, nie będą one wskazywane na rysunku planu miejscowego.

W zakresie pkt 8 uwagę częściowo uwzględnić.

Wyjaśnienie: Uwaga została uwzględniona w zakresie poszerzenia pasa drogowego i umieszczenia go w całości w granicach obszaru objętego planem.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany klasy ulicy Jędrzejowskiej. Ulica Jędrzejowska została zaprojektowana jako ulica obsługująca tereny przyległe. Z tego względu jest ona drogą lokalną, zatem niemającą ograniczeń zjazdów na tereny przyległe. Zakwalifikowanie ulicy Jędrzejowskiej jako zbiorczej, mającej charakter tranzytowy, utrudniałoby bezpośrednią obsługę terenów.

W zakresie pkt 9 uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie: Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany lokalizacji trafostacji. W projekcie planu wprowadzona zostanie korekta dotycząca wyznaczenia odrębnych terenów pod stacje transformatorowe. Zasady lokalizacji tego typu obiektów zostaną doprecyzowane w części tekstowej, dotyczącej poszczególnych terenów.

W zakresie pkt 10 uwagę uwzględnić.

Wyjaśnienie: Szerokość ulicy Jędrzejowskiej zostanie skorygowana tak, aby na całym odcinku zlokalizowanym w granicach obszaru objętego projektem planu miała podobną wartość. Wyznaczane na rysunku planu linie zabudowy dotyczą lokalizacji budynków, a nie ogrodzeń. W momencie przystąpienia do realizacji ulicy Jędrzejowskiej, ogrodzenia nieruchomości będą musiały ulec przesunięciu do linii rozgraniczającej pas drogowy.

Uwaga nr 4

- wpłynęła dnia 9 grudnia 2015 r.,
- dotyczy działki 409/1, w obrębie G-30.

Pani Jadwiga Matczak w uwadze wskazuje, że zapis „zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych zlokalizowanych w odległości większej niż 15 m od frontu działki budowlanej” i wskazywanie linii zabudowy tylko w pasach działek położonych przy drogach publicznych nastęrcza właścicielom utrudnień.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagę uwzględnić.

Wyjaśnienie: Z ustaleń dotyczących „zakazu rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych zlokalizowanych w odległości większej niż 15 m od frontu działki budowlanej” zostanie wyłączony teren oznaczony na rysunku planu symbolem 6 MN/U.

Uwaga nr 5

- wpłynęła dnia 9 grudnia 2015 r.,
- dotyczy działki 409/1, w obrębie G-30.

Pan Ryszard Mateczak w uwadze wskazuje, że zapis „zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych zlokalizowanych w odległości większej niż 15 m od frontu działki budowlanej” i wskazywanie linii zabudowy tylko w pasach działek położonych przy drogach publicznych nastęrcza właścicielom utrudnień.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagę uwzględnić.

Wyjaśnienie: Z ustaleń dotyczących „zakazu rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych zlokalizowanych w odległości większej niż 15 m od frontu działki budowlanej” zostanie wyłączony teren oznaczony na rysunku planu symbolem 6 MN/U.



PREZYDENT MIASTA

Hanna Zdanowska

Hanna ZDANOWSKA