

ZARZĄDZENIE Nr 2920 /VII/16
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 19 lutego 2016 r.

w sprawie rozpatrzenia wniosków złożonych w związku z ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Brzezińskiej, Pomorskiej, Jugosłowiańskiej, Wiączyńskiej, J. Kasprowicza, Grabińskiej i Byszewskiej – obszaru centrum osiedla Nowosolna.

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 4 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 XLVIII/977/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 12 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi, położonej w rejonie ulic: Brzezińskiej, Pomorskiej, Jugosłowiańskiej, Wiączyńskiej, J. Kasprowicza, Grabińskiej i Byszewskiej – obszaru centrum osiedla Nowosolna

zarządzam, co następuje:

§ 1. Rozpatruję wnioski złożone w związku z ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Brzezińskiej, Pomorskiej, Jugosłowiańskiej, Wiączyńskiej, J. Kasprowicza, Grabińskiej i Byszewskiej – obszaru centrum osiedla Nowosolna, zgodnie z rozstrzygnięciem, stanowiącym załącznik do 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 2920/VII/16
Prezydenta Miasta Łodzi
z dnia 19 lutego 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia wniosków złożonych w związku z ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Brzezińskiej, Pomorskiej, Jugosłowiańskiej, Wiączyńskiej, J. Kasprówicza, Grabińskiej i Byszewskiej – obszaru centrum osiedla Nowosolna.

W okresie przewidzianym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. w dniach od 16 października 2012 r. do 16 listopada 2012 r. **wpłynął jeden wniosek.**

Po okresie przewidzianym na składanie wniosków do ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tj. po 16 listopada 2012 r. **wpłynęło pięć wniosków.**

Wniosek nr 1

- wpłynął: 16 listopada 2012 r.,
- złożony przez Stowarzyszenie "Przyjazna Komunikacja dla Nowosolnej",
- dotyczy całego obszaru objętego planem.

Wnioskodawca wnosi o:

1. Lokalizację węzła "Brzeziny" na autostradzie A1 i obwodnicy po tej samej stronie ulicy Brzezińskiej, w celu uniknięcia przenikania ruchu z autostrady i dodatkowego obciążenia układu komunikacyjnego miasta.
2. Rozwiązanie komunikacyjne, zabezpieczające przenikanie ruchu zewnętrznego na drogi wewnątrzosiedlowe.
3. Rozwiązanie problemu komunikacji osiedla w sposób minimalizujący uciążliwości komunikacyjne wynikające z historycznego układu osiedla i bezpośredniej bliskości węzła "Brzeziny" na autostradzie A1.
4. Sprecyzowanie w planie, jaką funkcję mają pełnić tereny zielone (ZN), które w Studium zajmują ok. 40% powierzchni osiedla Nowosolna, a nie są to tereny leśne, parkowe ani pod zabudowę rezydencjonalną.
5. Przeznaczenie terenów zielonych (ZN) pod zabudowę rezydencjonalną o niskim stopniu intensywności zabudowy.
6. Zapewnienie spójnej polityki przestrzennej dla osiedla Nowosolna, która zapewni jej rozwój, a nie tylko pozwoli na użytkowanie terenów.
7. Zaproponowanie w planie kierunku rewitalizacji osiedla w związku z zapisem w Studium o objęciu całego obszaru osiedla Nowosolna strefą ochrony konserwatorskiej (K19 - ochrony krajobrazu).

8. Stworzenie koncepcji rozwoju osiedla i konsekwentnej ochrony całego osiedla Nowosolna w sposób bardziej szczegółowy i bezpośrednio związany z osiedlem i jego mieszkańcami w aspekcie lokalizacji w bezpośrednim sąsiedztwie A1. Założenia Studium nie zachowują kontekstu urbanistycznego i historycznego osiedla Nowosolna, rozbijając strukturę usługową osiedla, przenosząc usługi w inny rejon (na skraj osiedla przy autostradzie A1), co w przypadku powstania jednego z wariantów południowej obwodnicy Nowosolnej jest niezasadne, ponieważ lokalizacja usług pomiędzy autostradą a drogą szybkiego ruchu ogranicza do nich dostęp i wówczas rozwój osiedla byłby krótkoterminowy - do wysycenia terenu funkcją. Projekt planu powinien wskazać możliwości przekształceń terenowych w przyszłości po to, aby uregulować to, co jest naturalną praktyką przenikania i rozlewania się funkcji usługowych w przypadku ograniczenia terenów. Nowosolna, leżąc na granicy zbliżonej do Warszawy oraz bezpośrednio w sąsiedztwie A1, a także niedalekim dystansie do A2, stanie się w przyszłości terenem strategicznym lub całkowicie zdegradowanym. Jak pokazują tego typu przykłady na świecie, w przypadku braku możliwości dalszego rozwoju, tereny takie po początkowym boomie, zaczynają się degradować.
9. Przywrócenie historycznego charakteru centrum (Rynek w Nowosolnej) jako centrum kulturalno-usługowego osiedla.
10. Usunięcie sprzeczności wynikającej z lokalizacji w zapisach Studium terenów przemysłowych na osiedlu Nowosolna, które będą degradować pozostały teren osiedla, co jest sprzeczne z zasadami zrównoważonego rozwoju. Osiedle Nowosolna nie posiada na tyle dużych rezerw terenowych, by mogło przenieść ciężar funkcji przemysłowej - także ze względu na swoje ukształtowanie i wrażliwość terenu pod względem hydrogeologicznym.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił wniosek częściowo uwzględnić.

Wyjaśnienia:

- ad 1. Węzeł "Brzeziny" oraz korytarz obwodnicy Nowosolnej położone są poza granicami obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Brzezińskiej, Pomorskiej, Jugosłowiańskiej, Wiączyńskiej, J. Kasprowicza, Grabińskiej i Byszewskiej – obszaru centrum osiedla Nowosolna - wniosek w tym zakresie nie może być formalnie uwzględniony.
- ad 2. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjęte uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r. określa kierunki rozwoju systemu komunikacyjnego miasta, w których wskazuje sieć dróg klasy głównej ruchu przyspieszonego, głównej i zbiorczej, obsługujących ruch tranzytowy przez Nowosolną, odsuwając uciążliwości z nim związane od osiedli mieszkaniowych. Wniosek w tym zakresie będzie w planie uwzględniony.

- ad 3. Podobnie jak w pkt. 2 - kierunki rozwoju systemu komunikacyjnego miasta określone w Studium mają na celu rozwiązanie problemów i zminimalizowanie uciążliwości komunikacyjnych. Wniosek w tym zakresie będzie w planie uwzględniony.
- ad 4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) ustala w § 4 pkt 1 wymóg określenia przeznaczenia poszczególnych terenów lub zasad ich zagospodarowania - funkcja terenów określonych w Studium symbolami "ZN" zostanie w planie sprecyzowana. Wniosek w tym zakresie będzie w planie uwzględniony.
- ad 5. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta definiuje przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem "ZN" jako tereny zieleni naturalnej i dolin rzecznych, obejmujących obszary związane z obniżeniami dolinnymi, zwłaszcza obszarami den dolinnych, korytarzami ekologicznymi oraz terenami otwartymi. Studium zakazuje lokalizacji na tym terenie zabudowy, z wyłączeniem urządzeń obsługi tych terenów i infrastruktury technicznej. Wyznaczenie terenów budowlanych pod zabudowę mieszkaniową rezydencjonalną byłoby sprzeczne z ustaleniami Studium. Wniosek w tym zakresie nie będzie w planie uwzględniony.
- ad 6. Podstawowym celem regulacji zawartych w planie jest określenie zasad rozwoju w granicach urbanizacji określonych w studium. Art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa zakres obowiązkowych ustaleń projektu tekstu planu miejscowego. Obok przeznaczenia terenów, nakazuje również m. in. określić zasady kształtowania ładu przestrzennego (uwzględniające m. in. uwarunkowania i wymagania funkcjonalne oraz społeczno-gospodarcze) oraz zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Wniosek w tym zakresie będzie w planie uwzględniony.
- ad 7. Wniosek formalnie nie może być uwzględniony. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dają możliwość określenia w projekcie planu jedynie ustaleń dotyczących rehabilitacji zabudowy i infrastruktury technicznej. Nie dają możliwości określenia ustaleń dla procesu przemian w aspekcie społecznym i ekonomicznym, czyli pełnego procesu rewitalizacji. Zgodnie z zapisami Studium, które teren osiedla włączają do obszarów wymagających szczególnej ochrony konserwatorskiej (obszar Nr 49 - Nowosolna - centrum) oraz w konsekwencji wpisu układu przestrzennego wsi Nowosolna do gminnej ewidencji zabytków, osiedle zostanie objęte ochroną jako historyczny układ przestrzenny (wiejski).
- ad 8. Tereny sąsiedztwa autostrady A1, obwodnicy Nowosolnej oraz związanych z nimi usług położone są poza granicami obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Brzezińskiej, Pomorskiej, Jugosłowiańskiej, Wiączyńskiej, J. Kasprówicza, Grabińskiej i Byszewskiej – obszaru centrum osiedla Nowosolna - wniosek w tym zakresie nie może być formalnie uwzględniony.

- ad 9. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi wskazuje obszar Nowosolnej do objęcia ochroną jako historycznego układu przestrzennego i nakazuje dążenie do ochrony unikatowego rozplanowania wsi. W złożonym do projektu planu wniosku, Wojewódzki Konserwator Zabytków postuluje dążenie do zgeometryzowania formy rynku zgodnie z zasadami określonymi w pierwotnym planie wsi z 1802 r. oraz dążenie do uporządkowania terenu rynku, poprzez eliminację przypadkowych form lub neutralizowanie ich. W zakresie przeznaczenia Studium wskazuje tereny przyległe do rynku pod funkcję przeważnie mieszkaniową jednorodzinną z programem usług lokalnych w zakresie obsługi i rekreacji. Dopuszcza również możliwość prowadzenia działalności gospodarczej pod warunkiem braku kolizji z funkcją mieszkaniową. Wniosek w tym zakresie będzie w planie uwzględniony.
- ad 10. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta definiuje przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem "PU" jako tereny przemysłowo-usługowe o przenikających się funkcjach produkcyjnych, magazynowych lub wydzielonych terenów usługowych, z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jako uzupełniającej pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych. Przeznaczenie terenów pod inną funkcję byłoby sprzeczne z ustaleniami Studium - wniosek w tym zakresie nie będzie więc w planie uwzględniony. Niemniej jednak - jak wymieniono powyżej - Studium daje możliwość wprowadzenia usług, jako funkcji mniej uciążliwej niż przemysł.

Wniosek nr 2

- wpłynął: 9 sierpnia 2013 r.,
- złożony przez Stowarzyszenie Ochrony Przyrody Nowosolna,
- dotyczy działek nr: 847/2, 848/2, 848/3, 849/1, 873/1, 951 i 952 w obrębie W-46.

Wnioskodawca wnosi o zachowanie leśnego charakteru działek oraz przewidzenie miejsca na plac zabaw dla dzieci mieszkańców (wskazana działka nr 952).

Prezydent Miasta Łodzi postanowił wniosek częściowo uwzględnić.

Wyjaśnienia:

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi zalicza przedmiotowe nieruchomości do terenów oznaczonych symbolem MR - tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej rezydencjonalnej, tj. zabudowy wolnostojącej na dużych działkach, nawiązujących do istniejących układów przestrzennych lub tworzące nowe zespoły o atrakcyjnym położeniu, nawiązujące do terenów otwartych, rolnych lub leśnych. Przeznaczenie tych terenów pod funkcję leśną byłoby sprzeczne z ustaleniami Studium. Niemniej jednak, mając na uwadze aktualne zagospodarowanie terenu, część działek zostanie przeznaczona pod funkcję zieleni urządzonej, w celu umożliwienia organizacji osiedlowych miejsc rekreacji.

Wniosek nr 3

- wpłynął: 29 października 2013 r.,
- złożony przez Panią Marię Pelc-Gonere,
- dotyczy działki nr 161/2 w obrębie W-48.

Wnioskodawca wnosi o przeznaczenie działki pod zabudowę usługowo-handlową - zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy (DR-UA-III.485.2011 z dnia 8 września 2011 r.).

Prezydent Miasta Łodzi postanowił wniosek uwzględnić.

Wyjaśnienia:

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi zalicza przedmiotową nieruchomość do terenów oznaczonych symbolem MN - terenów o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na terenach tych dopuszczony jest również program usług lokalnych, a także działalność gospodarcza pod warunkiem braku kolizji z funkcją mieszkaniową. Z uwagi na położenie nieruchomości w ścisłym centrum osiedla i obecne zagospodarowanie sąsiedztwa, nieruchomość zostanie przeznaczona pod zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Wniosek nr 4

- wpłynął: 4 listopada 2013 r.,
- złożony przez Panią Sylwię Sumere,
- dotyczy działek nr: 353/57, 353/58, 353/59, 353/60, 353/61, 353/62, 353/63, 353/64, 353/65, 353/66, 353/67 i 353/69 w obrębie W-47.

Wnioskodawca wnosi o przeznaczenie działek na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił wniosku nie uwzględnić.

Wyjaśnienia:

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi nieruchomości zaliczone są do terenów oznaczonych symbolem ZN - tereny zieleni naturalnej i dolin rzecznych - obejmujących obszary związane z obniżeniami dolinnymi, zwłaszcza obszarami den dolinnych, korytarzami ekologicznymi oraz terenami otwartymi. Studium zakazuje lokalizacji na tym terenie zabudowy, z wyłączeniem urządzeń obsługi tych terenów i infrastruktury technicznej. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Wyznaczenie terenów budowlanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną na przedmiotowych nieruchomościach byłoby sprzeczne z ustaleniami Studium.

Wniosek nr 5

- wpłynął: 29 maja 2014 r.,
- złożony przez Pana Lecha Stobieckiego,
- dotyczy działki nr 861 w obrębie W-46 oraz terenów przy ul. Oliwkowej (prawa strona).

Wnioskodawca wnosi o przeznaczenie działki i terenów pod zabudowę.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił wniosek uwzględnić.

Wyjaśnienia:

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi zalicza przedmiotowe nieruchomości do terenów oznaczonych symbolem MR - tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej rezydencjonalnej, tj. zabudowy wolnostojącej na dużych działkach, nawiązujących do istniejących układów przestrzennych lub tworzące nowe zespoły o atrakcyjnym położeniu, nawiązujące do terenów otwartych, rolnych lub leśnych. Projekt planu miejscowego ustali przeznaczenie dla tych nieruchomości zgodnie ze wskazaniami studium.

Wniosek nr 6

- wpłynął: 16 czerwca 2014 r.,
- złożony przez Pana Lecha Stobieckiego,
- dotyczy działek nr 842/7, 849/1, 861, 873/1, 951, 952 w obrębie W-46.

Wnioskodawca wnosi o przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniową.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił wniosek częściowo uwzględnić.

Wyjaśnienia:

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi zalicza przedmiotowe nieruchomości do terenów oznaczonych symbolem MR - tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej rezydencjonalnej, tj. zabudowy wolnostojącej na dużych działkach, nawiązujących do istniejących układów przestrzennych lub tworzące nowe zespoły o atrakcyjnym położeniu, nawiązujące do terenów otwartych, rolnych lub leśnych. Projekt planu miejscowego ustali przeznaczenie dla tych nieruchomości zgodnie ze wskazaniami studium. Niemniej jednak, mając na uwadze aktualne zagospodarowanie terenu, część działek zostanie przeznaczona pod funkcję zieleni urządzonej, w celu umożliwienia organizacji osiedlowych miejsc rekreacji.

PREZYDENT MIASTA



Hanna ZDANOWSKA