

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI
z dnia 2016 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Andrzeja Struga i Łąkowej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 i 1579) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. poz. 871), w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. poz. 774 i 1688) oraz art. 15 ust. 7 pkt 1 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. poz. 961), Rada Miejska w Łodzi

uchwała, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Andrzeja Struga i Łąkowej, zwanego dalej „planem”, wraz z jej integralnymi częściami w postaci:

- 1) rysunku planu, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały, wykonanego na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały;
- 4) palety barw obowiązujących przy wykańczaniu elewacji i dachów obiektów budowlanych, obiektów małej architektury oraz ogrodzeń dla zabytków, stanowiącej załącznik Nr 4a do uchwały;
- 5) palety barw obowiązujących przy wykańczaniu elewacji i dachów obiektów budowlanych, obiektów małej architektury oraz ogrodzeń dla obiektów budowlanych niebędących zabytkami, stanowiącej załącznik Nr 4b do uchwały.

2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1.

§ 2. Stwierdza się, że plan jest zgodny ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, uchwalonym uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r.

§ 3. 1. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich wartości oraz obiektów w obszarze objętym planem;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów w obszarze objętym planem;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak podstaw do ich stanowienia z uwagi na stan faktyczny obszaru objętego planem.

2. Rysunek planu zawiera ustalenia obowiązujące oraz oznaczenia informacyjne, zgodnie z legendą zamieszczoną na rysunku planu.

3. Zasady zabudowy i zagospodarowania oraz przeznaczenie poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określa się łącznie na podstawie:

- 1) ustaleń ogólnych zawartych w rozdziale 2;
- 2) ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale 3;
- 3) ustaleń obowiązujących zawartych na rysunku planu.

4. Położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy należy ustalać poprzez odczyt z rysunku planu w oparciu o jego skalę.

5. Warunki i wskaźniki ustalone dla wymienionych w planie działek ewidencyjnych obowiązują również dla działek, które powstaną w ich miejsce na skutek zmian zarejestrowanych w państwowym zasobie geodezyjnym.

§ 4. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) dach płaski – dach o spadkach połaci do 15°;
- 2) element in situ – element budynku lub jego wyposażenia, który nie został przeniesiony od chwili ukończenia budowy;
- 3) front działki – część działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub innego ciągu komunikacyjnego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 4) granica obszaru objętego planem – granicę sporządzenia planu miejscowego określoną w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu;
- 5) infrastruktura techniczna – wszelkie systemy, przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 6) linia rozgraniczająca – wyznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) linia zabudowy nieprzekraczalna – wyznaczoną na rysunku planu linię określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy elementów wejścia lub wjazdu do budynku takich jak: schody, szyb windy osobowej, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie, elementów nadwieszonych takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu oraz zewnętrznego

docieplenia budynku, podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem, chyba że ustalenia planu rozstrzygają inaczej;

- 8) linia zabudowy obowiązująca – wyznaczoną na rysunku planu linię określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie minimum 70% powierzchni ściany frontowej budynku, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy elementów wejścia lub wjazdu do budynku takich jak: schody, szyb windy osobowej, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie, elementów nadwieszeń takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu oraz zewnętrznego docieplenia budynku, podcieni i podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem, chyba że ustalenia planu rozstrzygają inaczej;
- 9) meble miejskie – formy przestrzenne, w tym obiekty małej architektury, stanowiące elementy wyposażenia przestrzeni publicznych, pełniące funkcje dekoracyjne (np. rzeźby, pomniki, fontanny, gazony) lub użytkowe (np. ławki, kosze na śmieci, stojaki na rowery, oświetlenie);
- 10) miejsce zmiany linii zabudowy – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
- 11) budynek istniejący – budynek istniejący w dniu wejścia w życie planu lub dla którego przed tym dniem wydano ostateczne pozwolenie na budowę;
- 12) budynek nowy – budynek zrealizowany na podstawie niniejszego planu, po jego wejściu w życie;
- 13) obszar ekspozycji – obszar, wskazany na rysunku planu i oznaczony symbolem OE, zapewniający warunki ekspozycji fragmentu lub całości historycznego zespołu budowlanego lub zabytku w kontekście jego otoczenia, w którym obowiązują szczególne zasady zagospodarowania;
- 14) oddziaływanie na środowisko – oddziaływanie na poszczególne elementy składowe środowiska oraz oddziaływanie na zdrowie ludzi;
- 15) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze miasta Łodzi;
- 16) przeznaczenie terenu – ustaloną w planie funkcję terenu, przy czym przeznaczenie podstawowe jest przeznaczeniem przeważającym na działce budowlanej w stosunku do przeznaczenia uzupełniającego;
- 17) reklama – upowszechnianie w jakiegokolwiek wizualnej formie informacji promującej osoby, przedsiębiorstwa, towary, usługi, przedsięwzięcia lub ruchy społeczne;
- 18) rekonstrukcja zabytku – budowę lub prowadzenie robót budowlanych, których celem jest odtworzenie zniszczonego zabytku na podstawie zachowanych planów, projektów, fotografii lub szkiców, w lokalizacji wskazanej na rysunku planu;
- 19) strefa wyższej zabudowy – wskazany na rysunku planu obszar dla zabudowy o większej wysokości, określonej w ustaleniach szczegółowych;
- 20) system informacji miejskiej (SIM) – funkcjonujący w mieście Łodzi na podstawie przepisów odrębnych, jednolity system informacji obejmujący tablice, znaki informacyjne i przestrzenne nośniki informacji stanowiące elementy systemu informacji ulicowej, adresowej, kierunkowej oraz turystycznej, inne niż znaki drogowe i nośniki reklamowe;
- 21) system barw NCS – Naturalny System Barw (Natural Color System) – system opisu barw, publikowany w postaci wzorników kolorów, służący usystematyzowaniu kolorów przez

nadanie im symboli składających się z liter „NCS S” i czterech cyfr, przy czym, dla kolorów chromatycznych – dwie pierwsze cyfry oznaczają zawartość czerni, dwie kolejne oznaczają stopień chromatyczności, czyli poziom nasycenia kolorem, natomiast kolejna litera Y, R, B lub G przynależność do palety barw (Y-żółcienie, R-czerwienie, B-błękity, G-zielenie), a dla kolorów achromatycznych cztery cyfry oznaczają stosunek zawartości czerni do bieli, natomiast litera N przynależność do palety barw neutralnych;

- 22) system barw RAL – system opisu barw, publikowany w postaci wzorników kolorów, służący usystematyzowaniu kolorów przez nadanie im symboli składających się z liter „RAL” i czterech cyfr, z których dwie pierwsze cyfry oznaczają przynależność koloru do grupy barw (np. żółtych, pomarańczowych, czerwonych, itd.);
- 23) tablica reklamowa – przedmiot materialny przeznaczony lub służący ekspozycji reklamy wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, o płaskiej powierzchni służącej ekspozycji reklamy, w szczególności baner reklamowy, reklama naklejana na okna budynków i reklamy umieszczane na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, z wyłączeniem drobnych przedmiotów codziennego użytku wykorzystywanych zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 24) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi lub liniami granic opracowania planu nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami cyfrowymi i literowymi, z których:
 - a) dla terenów dróg – cyfra oznacza numer porządkowy, a litery oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu oraz klasę drogi,
 - b) dla pozostałych terenów – cyfra oznacza numer porządkowy terenu, a litery oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu;
- 25) uchwała – niniejszą uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi;
- 26) urządzenie reklamowe – przedmiot materialny przeznaczony lub służący ekspozycji reklamy wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, inny niż tablica reklamowa, z wyłączeniem drobnych przedmiotów codziennego użytku wykorzystywanych zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 27) ustawa – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 28) wnętrze urbanistyczne – przestrzeń, której granice wyznaczają: nawierzchnia oraz ściany obiektów budowlanych, ogrodzeń, zwartej roślinności lub płaszczyzna prostopadła do terenu usytuowana we wskazanej na rysunku planu linii;
- 29) wskaźnik intensywności zabudowy – wskaźnik liczbowy określający stosunek powierzchni całkowitej zabudowy, rozumianej jako łączna powierzchnia wszystkich kondygnacji nadziemnych w ich obrysie zewnętrznym, wszystkich budynków usytuowanych na działce budowlanej, do powierzchni tej działki;
- 30) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – wskaźnik określający udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 31) wskaźnik powierzchni zabudowy – wskaźnik określający udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty wszystkich budynków usytuowanych na działce budowlanej, w ich obrysie zewnętrznym, w powierzchni tej działki;
- 32) wysokość zabudowy – określona w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzona od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji, do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków – do najwyższego punktu dachu.

2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji, w rozumieniu powszechnym.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz zagospodarowania działek zgodnie z ustalonym przeznaczeniem, parametrami, wskaźnikami i wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym:
 - a) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych, technicznych, garaży i stacji transformatorowych SN/NN w odległości mniejszej niż 20 m od linii zabudowy od strony dróg oznaczonych symbolami 10KDZ i 11KDZ,
 - b) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych nowej zabudowy w obrębie całej powierzchni działki budowlanej, z wyłączeniem lokalizacji pod zabytkami, a także z zachowaniem określonej w ustaleniach szczegółowych wysokości wyniesienia ponad poziom istniejącego terenu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji ściany budynku bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - d) dopuszczenie dla budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu, niebędących zabytkami, znajdujących się poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, wyłącznie remontu, przebudowy, rozbiórki lub koniecznych do doprowadzenia do zgodności z przepisami prawa budowlanego robót budowlanych,
 - e) dopuszczenie dla budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu, niebędących zabytkami, zlokalizowanych w liniach zabudowy, a niespełniających pozostałych ustaleń planu, wyłącznie remontu, przebudowy, rozbiórki lub koniecznych do doprowadzenia do zgodności z przepisami prawa budowlanego robót budowlanych, a rozbudowę, nadbudowę i odbudowę w zakresie zgodnym z ustaleniami planu,
 - f) dopuszczenie dla zabytków lub budynków stanowiących rekonstrukcję zabytków, wyłącznie robót budowlanych zgodnych z ustaleniami planu dotyczącymi zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 2) nakaz kształtowania pierzei ulic z zachowaniem historycznego rozplanowania w postaci:
 - a) ciągu elewacji budynków i ogrodzeń wzdłuż ulicy Andrzeja Struga, oznaczonej symbolem 10KDZ,
 - b) ciągu ogrodzeń i szpalerów drzew wzdłuż ulicy Łąkowej, oznaczonej symbolem 11KDZ;
- 3) zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych usługowo-handlowych, za wyjątkiem, dopuszczonych w liniach rozgraniczających dróg publicznych kiosków zintegrowanych z wiatami przystankowymi;
- 4) w zakresie lokalizacji i formy ogrodzeń oraz materiałów używanych do ich wykonania:
 - a) dopuszczenie lokalizowania ogrodzeń wyłącznie w liniach rozgraniczających lub granicach działek ewidencyjnych, z możliwością odsunięcia wynikającego z konieczności zachowania odległości od istniejących drzew oraz sieci infrastruktury technicznej, wynikających z przepisów odrębnych,

- b) w sytuacji budowy ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg – nakaz sytuowania ogrodzeń o wysokości od 1,7 m do 2,7 m, przy czym dla filarów bramy od 1,7 m do 3,7 m, składających się z:
- filarów otynkowanych lub nieotynkowanych z cegły pełnej, o przekroju kwadratowym i szerokości od 0,3 m do 0,7 m oraz czterospadowym zwieńczeniu,
 - podmurówki otynkowanej lub nieotynkowanej z cegły pełnej, o wysokości od 0,8 m do 1,2 m i dwuspadowym zwieńczeniu,
 - metalowych przęseł o powierzchni otworów minimum 70%,
- c) w sytuacji budowy ogrodzeń, o których mowa w lit. a, z wyłączeniem tych, o których mowa w lit. b – nakaz sytuowania ogrodzeń o wysokości do 1,7 m, wykonanych z metalu i o powierzchni otworów w przęśle minimum 70%,
- d) zakaz budowania ogrodzeń z siatki, prefabrykatów betonowych, drewna, tworzyw sztucznych, blach trapezowych i falistych;
- 5) nakaz sytuowania zieleni w terenach zabudowy:
- a) wzdłuż linii rozgraniczających z ulicą Łąkową – w postaci jednogatunkowych szpalerów drzew,
- b) w obrębie miejsc do parkowania dla samochodów – w ilości minimum 1 drzewo na 10 miejsc;
- 6) w zakresie kolorystyki i materiałów wykończeniowych budynków:
- a) nakaz stosowania kolorystyki określonej w załączniku Nr 4b do uchwały,
- b) nakaz stosowania na elewacji maksymalnie 3 rodzajów materiałów w 3 kolorach, nie licząc: stolarki i ślusarki okiennej oraz drzwiowej, elementów konstrukcyjnych, metalowych części wystroju elewacji, detalu architektonicznego oraz nośników reklamowych i tablic informacyjnych,
- c) zakaz stosowania materiałów wykończeniowych, takich jak: okładziny winylowe, okładziny z gresu lub glazury, blacha trapezowa i falista, blachodachówka, wiklina, słoma, bielone ściany, niepoddane obróbce elementy z kamienia lub drewna;
- 7) w zakresie lokalizacji i formy urządzeń technicznych:
- a) zakaz lokalizacji:
- na elewacjach zabytków oraz na elewacjach budynków niebędących zabytkami od strony przestrzeni publicznych – elementów technicznego wyposażenia budynków, takich jak: klimatyzatory, anteny, przewody dymowe lub wentylacyjne, instalacje elektryczne, za wyjątkiem skrzynek przyłączy lub elementów służących iluminacji budynków,
 - na dachach budynków – urządzeń służących wentylacji mechanicznej, w tym klimatyzacji, sięgających powyżej 1,5 m od płaszczyzny dachu,
 - wolnostojących masztów,
- b) dopuszczenie umieszczania:
- skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej wyłącznie na elewacjach budynków lub ogrodzeniach, jako wbudowanych w ścianę budynku lub ogrodzenie, wykonanych wyłącznie w kolorze odpowiadającym w systemie RAL barwie 7016 lub w barwie elewacji lub ogrodzenia, w które są wbudowane,

- masztów wyłącznie na dachach budynków niebędących zabytkami, o wysokości większej niż 12,0 m, pod warunkiem zachowania maksymalnej wysokości masztu wynoszącej 4,0 m.

§ 6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny dróg publicznych oraz teren zieleni urządzonej publicznej, ustala się:

- 1) nakaz stosowania dla obiektów małej architektury, za wyjątkiem indywidualnie zaprojektowanych obiektów o charakterze artystycznym:
 - a) ujednoliconych stylistycznie form, kolorystyki i materiałów,
 - b) koloru malowanych i lakierowanych metalowych części obiektu odpowiadającego w systemie RAL barwie 7016;
- 2) nakaz stosowania koloru malowanych i lakierowanych metalowych części wiat przystankowych, kiosków ulicznych, słupów oświetleniowych, barier, słupków i innych elementów wygrodzeń oraz konstrukcji nośników reklamowych odpowiadającego w systemie RAL barwie 7016;
- 3) nakaz stosowania tablic i znaków informacyjnych zgodnych z systemem informacji miejskiej (SIM);
- 4) nakaz stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych.

§ 7. W zakresie zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych ustala się:

- 1) zakaz stosowania rozwiązań:
 - a) powodujących zasłanianie lub przysłanianie: znaków systemu informacji miejskiej (SIM), kamer wizyjnych systemu monitoringu miejskiego, detali architektonicznych, otworów okiennych, drzwiowych lub wentylacyjnych,
 - b) utrudniających poruszanie się, w tym ograniczających przejścia i przejazdy;
- 2) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych o jaskrawej, fosforyzującej kolorystyce, odbijających światło, emitujących pulsujące lub fosforyzujące światło;
- 3) w terenach przestrzeni publicznych dopuszczenie stosowania wyłącznie gablot reklamowych w wiatrach przystankowych, słupów ogłoszeniowo – reklamowych oraz pylonów reklamowych o wysokości do 3,5 m i szerokości lub średnicy do 1,5 m;
- 4) w terenach niestanowiących przestrzeni publicznych dopuszczenie stosowania wyłącznie:
 - a) liter i logotypów przestrzennych umieszczanych na dachach budynków, o maksymalnej wysokości:
 - na budynkach o wysokości do 6,0 m – 1/5 wysokości budynku i nie więcej niż 1,0 m,
 - na budynkach o wysokości od 6,0 m do 12,0 m – 1/6 wysokości budynku i nie więcej niż 1,5 m,
 - na budynkach o wysokości większej niż 12,0 – 1/8 wysokości budynku i nie więcej niż 2,5 m,
 - b) liter i logotypów przestrzennych umieszczanych w parterowej części elewacji – o maksymalnej wysokości 0,5 m,
 - c) wysięgników reklamowych umieszczanych na elewacjach, na wysokości co najmniej 2,5 m nad poziomem gruntu, o wysięgu do 0,8 m i powierzchni reklamowej

nieprzekraczającej 0,3 m², a dla zabytków dodatkowo w formie i stylistyce nawiązującej do charakteru budynku,

d) tablic reklamowych o powierzchni do 0,2 m², umieszczanych na elewacji w poziomie parteru, w obrębie wejścia do budynku, a dla zabytków dodatkowo wykonanych z przezroczystego lub półprzezroczystego tworzywa, montowanych na śrubach dystansowych lub wykonanych z metali półszlachetnych, wpisujących się w podziały architektoniczne elewacji,

e) pylonów reklamowych o wysokości do 3,5 m i szerokości do 1,5 m, w ilości nie większej niż jeden pylon przy wjeździe na każdą nieruchomość.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wynikających z potrzeb ochrony środowiska ustala się:

- 1) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg;
- 3) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni:
 - a) nakaz zachowania istniejących drzew, z dopuszczeniem dokonywania wycinki, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody,
 - b) nakaz lokalizacji nasadzeń zastępczych w obrębie obszaru objętego planem;
- 4) w zakresie ochrony powietrza:
 - a) nakaz stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła spełniających wymagania standardów jakości powietrza,
 - b) zakaz prowadzenia działalności powodującej emisję duszących wyziewów i fetorów;
- 5) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym zakaz lokalizowania obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej oraz miejsc pobytu ludzi przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie ochrony wód podziemnych nakaz stosowania rozwiązań technicznych ograniczających możliwość zanieczyszczenia wód podziemnych;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1U/KS, 7U i 8U zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego historycznego ukształtowania zabudowy przemysłowej, wskazaną na rysunku planu, w której obowiązuje:
 - a) ochrona:
 - historycznego układu urbanistyczno-architektonicznego, opartego na zachowanych fragmentach historycznych zespołów budowlanych: dawnej fabryki i willi Teodora Tietzena, dawnej fabryki Markusa Kohna oraz dawnej fabryki Karola Bennicha,

- wewnątrz urbanistycznych, wskazanych i oznaczonych na rysunku planu symbolami: W - I, W - II i W - III,
- historycznych elementów zagospodarowania, w tym: istniejącego powierzchniowego zbiornika wodnego, wskazanego na rysunku planu, nawierzchni, takich jak: płyty żeliwne, ryflowane lub bruk kamienny, zespołów wartościowej zieleni, wyposażenia podwórek, takich jak: włazy kanalizacyjne i inne elementy infrastruktury technicznej,
- ekspozycji zabytków,

b) nakaz:

- stosowania kolorystyki dla elementów zagospodarowania terenu, takich jak: ogrodzenia, obiekty małej architektury, słupy oświetleniowe, określonej w załączniku Nr 4a do uchwały,
- utrzymania istniejącego powierzchniowego zbiornika wodnego, wskazanego na rysunku planu lub zagospodarowania go w postaci terenu zieleni urządzonej,

c) zakaz:

- stosowania we wewnątrz urbanistycznych oraz w obszarze ekspozycji iglastych gatunków drzew,
- lokalizacji we wewnątrz urbanistycznych oraz w obszarze ekspozycji nowych stacji transformatorowych SN/NN, obiektów służących gromadzeniu odpadów stałych oraz szybów wind osobowych,
- lokalizacji w obszarze ekspozycji: pylonów reklamowych, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, wiat przystankowych oraz kiosków ulicznych,

d) dopuszczenie nad wewnątrz urbanistycznymi zadaszenia wykonanego wyłącznie ze szkła lub innego materiału imitującego szkło, wspartego na ażurowej konstrukcji stalowej lub żeliwnej;

2) wprowadza się ochronę dla zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu numerami: 1, 2a, 2b, 5 - 7, 8a, 8b, 9, 10a, 10b, 11 oraz dla pozostałych zabytków niewpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu numerami: 3, 4a i 4b, poprzez określenie:

a) kategorii ochrony dla zabytku, podanej w tabeli zamieszczonej w pkt 6,

b) zasad ochrony dla zabytku przyporządkowanego do danej kategorii, o której mowa odpowiednio w pkt 3-5,

c) szczególnego zakresu działań dla danego zabytku, podanego w tabeli zamieszczonej w pkt 6;

3) dla kategorii ochrony I, do której zalicza się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, o wysokich wartościach zabytkowych i bez możliwości przekształceń, obowiązuje:

a) ochrona form i gabarytów obiektów, całości elewacji wraz z detalami architektonicznymi, historycznego wystroju i wyposażenia wnętrz wspólnych, w szczególności klatek schodowych,

b) nakaz:

- zachowania wyglądu elewacji wraz z detalami architektonicznymi, a w przypadku, gdy nie zachowały się lub są zniszczone – ich odtworzenia lub wprowadzenia nowych dopasowanych do stylistyki elewacji i zapewniających spójność kompozycyjną całości elewacji,

- stosowania kolorystyki określonej w załączniku Nr 4a do uchwały,
- stosowania maksymalnie trzech barw dla tynkowanych części elewacji: jednej barwy dla powierzchni ścian, jednej – najjaśniejszej – dla detalu architektonicznego oraz jednej – najciemniejszej – dla partii cokołu, z dopuszczeniem użycia innych barw i ich innej konfiguracji w przypadku określenia ich na podstawie badań stratygraficznych,
- zachowania istniejącej stolarki i ślusarki okiennej i drzwiowej z dopuszczeniem wymiany wyłącznie w przypadku zniszczenia albo gdy uległa wtórnym przekształceniom, z obowiązkiem odtworzenia historycznych gabarytów, geometrii, podziałów architektonicznych, profili i detali oraz użycia materiałów zgodnych z oryginalnymi, z dopuszczeniem stosowania okien jednoramowych z szybą zespoloną,
- zachowania, w przypadku wymiany okien i drzwi, minimum jednego okna i drzwi, jako elementu in situ, z dopuszczeniem od strony pomieszczenia zastosowania okna lub drzwi wykonanych wspólnie i posiadających podział jak element in situ,
- stosowania w trakcie prac remontowych oraz w odniesieniu do elementów rekonstruowanych, takich jak: sztukaterie, balustrady, elementy kute, tradycyjnych technik i materiałów budowlanych, w szczególności tynków szlachetnych i cementów romańskich,

c) zakaz:

- prowadzenia robót budowlanych w miejscu lokalizacji zabytku, który uległ zniszczeniu, innych niż rekonstrukcja zabytku,
- nadbudowy i rozbudowy, z wyjątkiem prowadzenia robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami z zakresu prawa budowlanego lub podniesieniu standardów i jakości użytkowania,
- wykonania zewnętrznego ocieplenia na elewacjach, w których występują otwory okienne lub detale architektoniczne,
- stosowania parapetów, rynien i rur spustowych z PVC,
- stosowania rolet zewnętrznych, krat i okiennic, z wyjątkiem elementów stanowiących historyczny wystrój elewacji,

d) dopuszczenie lokalizacji na elewacji, poza pierzeją ulic, schodów bez obudowy, pochylni dla niepełnosprawnych oraz szybów wind osobowych wyłącznie w obudowie ze szkła;

4) dla kategorii ochrony II, do której zalicza się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, z możliwością przekształceń, obowiązuje:

a) ochrona całości elewacji wraz z detalami architektonicznymi, historycznego wystroju i wyposażenia wewnątrz wspólnych, w szczególności klatek schodowych,

b) nakaz:

- zachowania detali architektonicznych na elewacjach lub ich odtworzenia w przypadku, gdy detale te nie zachowały się lub są zniszczone,
- stosowania kolorystyki określonej w załączniku Nr 4a do uchwały,

- stosowania maksymalnie trzech barw dla tynkowanych części elewacji: jednej barwy dla powierzchni ścian, jednej – najjaśniejszej – dla detalu architektonicznego oraz jednej – najciemniejszej – dla partii cokołu, z dopuszczeniem użycia innych barw i ich innej konfiguracji w przypadku określenia ich na podstawie badań stratygraficznych,
- zachowania w budynkach przemysłowych istniejącej stolarki i ślusarki okiennej i drzwiowej z dopuszczeniem wymiany wyłącznie w przypadku zniszczenia lub gdy uległa wtórnym przekształceniom, z obowiązkiem odtworzenia historycznych gabarytów, profili i podziałów architektonicznych oraz użycia materiałów zgodnych z oryginalnymi z dopuszczeniem stosowania aluminium,
- zachowania w pozostałych budynkach istniejącej stolarki okiennej i drzwiowej w elewacji frontowej oraz na klatkach schodowych z dopuszczeniem wymiany wyłącznie w przypadku zniszczenia lub gdy uległa wtórnym przekształceniom z obowiązkiem odtworzenia historycznych gabarytów, geometrii, profili, podziałów architektonicznych i detalu oraz użycia materiałów zgodnych z oryginalnymi z dopuszczeniem stosowania okien jednoramowych z szybą zespoloną, a dla przebudowanych otworów okiennych w parterze – nowej stolarki dopasowanej do oryginalnej pod względem formy oraz materiału,
- odtworzenia oryginalnych gabarytów, geometrii i podziałów architektonicznych w przypadku wymiany pozostałej stolarki okiennej i drzwiowej,

c) zakaz:

- prowadzenia robót budowlanych w miejscu lokalizacji zabytku, który uległ zniszczeniu, innych niż rekonstrukcja zabytku,
- wykonania zewnętrznego ocieplenia na elewacjach, w których występują otwory okienne lub detale architektoniczne,
- stosowania parapetów, rynien i rur spustowych z PVC,
- stosowania rolet zewnętrznych, krat i okiennic, z wyjątkiem elementów stanowiących historyczny wystrój elewacji,

d) dopuszczenie lokalizacji na elewacji, poza pierzeją ulic, schodów bez obudowy, pochylni dla niepełnosprawnych oraz szybów wind osobowych wyłącznie w obudowie ze szkła;

5) dla kategorii ochrony III, do której zalicza się zabytki nieujęte w gminnej ewidencji zabytków, wartościowe w całości lub w części, bądź których wartość stanowi zachowanie historycznej struktury urbanistycznej, z możliwością przekształceń, obowiązuje:

a) nakaz:

- zachowania detali architektonicznych na elewacjach,
- stosowania kolorystyki określonej w załączniku Nr 4a do uchwały,
- stosowania maksymalnie trzech barw dla tynkowanych części elewacji: jednej barwy dla powierzchni ścian, jednej – najjaśniejszej – dla detalu architektonicznego oraz jednej – najciemniejszej – dla partii cokołu,

b) zakaz:

- rozbudowy i nadbudowy,
- wykonania zewnętrznego ocieplenia na elewacjach, na których występują detale architektoniczne,

c) dopuszczenie przebudowy elewacji pod warunkiem zachowania lub przywrócenia spójności kompozycyjnej i stylistycznej elewacji;

6) szczególny zakres działań:

Numer	Nazwa i adres zabytku	Kategoria ochrony	Szczególny zakres działań
1	dawna willa Teodora Tietzena; ul. Łąkowa 1	I	dopuszczenie lokalizacji anten wyłącznie na dachu w odległości od linii rozgraniczającej z ulicą większej niż 25,0 m i wysokości anteny maksimum 2,0 m
2a	dawny fabryczny budynek przędzalni Teodora Tietzena (czterokondygnacyjny, murowany, z trzema wieżami); ul. Andrzeja Struga 78	I	a) dopuszczenie realizacji jednego łącznika w obudowie ze szkła o wysokości nie większej niż 4,0 m i szerokości nie większej niż 10,0 m, zlokalizowanego poza liniami zabudowy od strony zabytku oznaczonego na rysunku planu numerem 6 na wysokości drugiej lub trzeciej kondygnacji, b) nakaz utrzymania lub przywrócenia nietynkowanych elewacji ceglanych
2b	dawny fabryczny budynek przędzalni Teodora Tietzena (dwukondygnacyjny, murowany); ul. Andrzeja Struga 78	II	a) dopuszczenie realizacji maksymalnie dwóch łączników w obudowie ze szkła o wysokości nie większej niż 4,0 m i szerokości nie większej niż 10,0 m każdy, zlokalizowanych poza liniami zabudowy od strony zabytku oznaczonego na rysunku planu numerem 6 na wysokości drugiej lub trzeciej kondygnacji, b) dopuszczenie wykonania nadbudowy zabytku, z zachowaniem warunków: - wysokość nadbudowy – maksymalnie dwie kondygnacje, lecz nie więcej niż 10,0 m i nie więcej niż gzyms zabytku oznaczonego symbolem 2a, - elewacja szklana lub z cegły nietynkowanej, z rozmieszczeniem i szerokością otworów, nawiązującą do kondygnacji poniżej, - odsunięcia lica nadbudowywanej kondygnacji, w stosunku do lica elewacji istniejącego zabytku o minimum 1,0 m, - dach nawiązujący układem kalenicy i spadkiem do dachu zabytku 2a,

			c) nakaz utrzymania lub przywrócenia nietynkowanych elewacji ceglanych
3	zespół dawnych budynków portierni i kantoru (dwukondygnacyjne, murowane), ul. Łąkowa 1	III	nie ustala się
4a	ogrodzenie dawnej willi Teodora Tietzena, ul. Łąkowa 1	III	a) nakaz zachowania kutych przęseł, b) dopuszczenie wykonania betonowych czterospadowych zwieńczeń na filarach i dwuspadowych na podmurówkach
4b	ogrodzenie wewnętrzne ogrodu przy dawnej willi Teodora Tietzena, ul. Łąkowa 1	III	a) nakaz zachowania kutych przęseł, b) dopuszczenie wykonania betonowych czterospadowych zwieńczeń na filarach i dwuspadowych na podmurówkach
5	dawny budynek mieszkalny (dwukondygnacyjny, murowany); ul. Łąkowa 3/5	I	dopuszczenie lokalizacji anten wyłącznie na dachu w odległości od linii rozgraniczającej z ulicą większej niż 25,0 m i wysokości anteny maksimum 2,0 m
6	dawny fabryczny budynek tkalni, (czterokondygnacyjny, murowany, z dwoma wieżami); ul. Łąkowa 3/5D	I	a) dopuszczenie realizacji maksymalnie trzech łączników w obudowie ze szkła o wysokości nie większej niż 4,0 m i szerokości nie większej niż 10,0 m każdy, zlokalizowanych poza liniami zabudowy od strony zabytków oznaczonych na rysunku planu numerami 2a i 2b na wysokości drugiej lub trzeciej kondygnacji, b) nakaz utrzymania lub przywrócenia nietynkowanych elewacji ceglanych
7	dawny budynek maszynowni (dwukondygnacyjny, murowany); ul. Łąkowa 3/5D	II	nakaz utrzymania lub przywrócenia nietynkowanych elewacji ceglanych
8a	dawny budynek fabryczny (pięciokondygnacyjny, murowany); ul. Łąkowa 11	I	nakaz utrzymania lub przywrócenia nietynkowanych elewacji ceglanych
8b	dawny budynek fabryczny (czterokondygnacyjny, murowany, z dwoma wieżami i zewnętrznymi schodami jednobiegowymi prowadzącymi do piwnicy); ul. Łąkowa 11	I	a) nakaz utrzymania lub przywrócenia nietynkowanych elewacji ceglanych, b) nakaz zachowania schodów zewnętrznych, zlokalizowanych w narożniku pomiędzy zabytkami nr 8b i 9
9	zespół dawnych budynków fabrycznych (jednokondygnacyjne,	II	a) dopuszczenie wykonania nad fragmentem komina nadbudowy o średnicy do 5,0 m i wysokości

	murowane, z fragmentem komina i zewnętrznymi schodami jednobiegowymi dzielonymi); ul. Łąkowa 11		od 9,0 m do 45,0 m, b) nakaz utrzymania lub przywrócenia nietynkowanych elewacji ceglanych, c) nakaz zachowania schodów zewnętrznych, zlokalizowanych przy elewacji północno-wschodniej zabytku
10a	dawny budynek mieszkalny (trójkondygnacyjny, murowany); ul. Łąkowa 11	I	nie ustala się
10b	dawny budynek mieszkalny (dwukondygnacyjny, murowany); ul. Łąkowa 11	II	nie ustala się
11	dawny budynek fabryczny (trójkondygnacyjny, murowany); ul. Łąkowa 11	II	nie ustala się

§ 10. 1. W zakresie zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości.

2. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określono w rozdziale 3.

3. Parametry dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości określone w rozdziale 3, nie obowiązują dla działek gruntu wydzielanych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących oraz pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 11. 1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się zakaz lokalizacji budynków oraz zieleni wysokiej w strefie bezpieczeństwa od wskazanego na rysunku planu istniejącego ciepłociągu wody gorącej, wynoszącej 3,4 m od przewodu, przy czym w przypadku likwidacji sieci lub zastosowania rozwiązań technicznych zapewniających bezpieczeństwo użytkowania sieci zakaz nie obowiązuje.

2. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu pasów ochronnych od przewodów wodociagowych i kanalizacyjnych określają przepisy odrębne dotyczące zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków obowiązujące na terenie miasta Łodzi.

3. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu stref kontrolowanych od gazociągów określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji sieci gazowych.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) układ komunikacyjny obszaru planu w postaci:

- a) dróg klasy zbiorczej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 10KDZ i 11KDZ,
- b) drogi klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 12KDD,
- c) drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 13KDW,
- d) dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu;

- 2) powiązanie układu komunikacyjnego w obszarze planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez ulice oznaczone na rysunku planu symbolami: 10KDZ i 11KDZ;
- 3) parametry wymienionych ulic określono w rozdziale 3.

§ 13. W zakresie miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów ustala się:

- 1) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów, dla nowych budynków lub ich części przeznaczonych na cele:
 - a) mieszkalne – 1 stanowisko parkingowe na jedno mieszkanie,
 - b) handlowe – 5 stanowisk parkingowych proporcjonalnie na 1000 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) hotelowe – 1 stanowisko parkingowe proporcjonalnie na 10 łóżek i 1 stanowisko do parkowania dla autobusu – wydzielone lub wymienne z miejscami do parkowania dla samochodów osobowych,
 - d) zamieszkania zbiorowego – 0,3 stanowiska parkingowego proporcjonalnie na 10 łóżek,
 - e) gastronomiczne – 5 stanowisk parkingowych proporcjonalnie na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - f) administracji publicznej i biur – 3 stanowiska parkingowe proporcjonalnie na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - g) kin, teatrów, sal widowiskowych – 5 stanowisk parkingowych proporcjonalnie na 100 miejsc siedzących i dodatkowo dla obiektów liczących powyżej 1000 miejsc siedzących 2 stanowiska do parkowania dla autobusów proporcjonalnie na 1000 miejsc siedzących – wydzielone lub wymienne z miejscami do parkowania dla samochodów osobowych,
 - h) muzeów – 0,5 stanowiska parkingowego proporcjonalnie na 1000 m² powierzchni wystawowej i dodatkowo 3 stanowiska do parkowania dla autobusów proporcjonalnie na 1000 m² powierzchni wystawowej – wydzielone lub wymienne z miejscami do parkowania dla samochodów osobowych,
 - i) pozostałych usług – 5 stanowisk parkingowych proporcjonalnie na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - j) produkcyjne i magazynowe – 5 stanowisk parkingowych proporcjonalnie na 100 zatrudnionych;
- 2) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla rowerów, dla nowych budynków lub ich części przeznaczonych na cele:
 - a) mieszkalne – 1 stanowisko na jedno mieszkanie,
 - b) handlowe – 10 stanowisk proporcjonalnie na 1000 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) hotelowe – 1 stanowisko proporcjonalnie na 10 łóżek,
 - d) gastronomiczne – 10 stanowisk proporcjonalnie na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - e) administracji publicznej i biur – 5 stanowisk proporcjonalnie na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - f) pozostałych usług – 6 stanowisk proporcjonalnie na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - g) produkcyjne i magazynowe – 10 stanowisk proporcjonalnie na 100 zatrudnionych;
- 3) dla nowych budynków lub ich części, dla których z wyżej wymienionych wskaźników parkingowych wynika ilość miejsc parkingowych:

- a) mniejsza niż 1 – nakaz lokalizacji co najmniej 1 stanowiska parkingowego,
 - b) niebędąca liczbą całkowitą – nakaz zaokrąglenia tej liczby wzwyż do liczby całkowitej;
- 4) na parkingach liczących więcej niż 5 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym, z wyjątkiem dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, dla których minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych;
- 5) zakaz sytuowania miejsc do parkowania dla samochodów w obszarze ekspozycji.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, a także przebudowę i rozbudowę istniejących sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach terenów przeznaczonych pod tę infrastrukturę lub w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach o innym przeznaczeniu niż wymienione w pkt 2, z zachowaniem możliwości lokalizowania budynków zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) nakaz lokalizacji przewodów sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, gazowych i telekomunikacyjnych jako podziemnych;
- 5) nakaz lokalizacji przewodów sieci elektroenergetycznych jako podziemnych, z wyjątkiem przewodów, które jedynie jako naziemne umożliwiają korzystanie z określonych urządzeń lub pojazdów;
- 6) w przypadku przebudowy lub rozbudowy istniejących przewodów sieci infrastruktury technicznej, nakaz ich lokalizowania jako podziemnych, z wyjątkiem przewodów, które jedynie jako naziemne umożliwiają korzystanie z określonych urządzeń lub pojazdów oraz istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 7) dopuszczenie skablowania istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV.

§ 15. W zakresie wysokości stawki procentowej, służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy nie ustala się stawki, ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości.

§ 16. 1. W zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustala się granice tych terenów:

- 1) dróg publicznych – w postaci linii rozgraniczających tereny dróg publicznych;
- 2) publicznie dostępnych samorządowych parków w postaci linii rozgraniczających tereny zieleni urządzonej publicznej.

2. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego na pozostałych terenach jeżeli są zgodne z ich przeznaczeniem.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 17. 1. Dla terenu zabudowy usługowej oraz zabudowy parkingowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U/KS, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa usługowa, w tym zagospodarowanie oraz wyposażenie w obiekty i urządzenia budowlane tworzące całość funkcjonalną, z wyłączeniem: usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², szpitali i domów opieki zdrowotnej, stacji paliw, warsztatów samochodowych oraz stacji obsługi samochodów,
- b) garaże naziemne, podziemne lub parkingi powierzchniowe, w tym zagospodarowanie oraz wyposażenie w obiekty i urządzenia budowlane tworzące całość funkcjonalną;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w tym zagospodarowanie oraz wyposażenie w obiekty i urządzenia budowlane tworzące całość funkcjonalną,
- b) podziemna infrastruktura techniczna nie związana z funkcjonowaniem terenu,
- c) drogi wewnętrzne.

3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) teren jako obszar zabudowy śródmiejskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – maksimum 65%,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – maksimum 2,5,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – minimum 5%;

3) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- w strefie wyższej zabudowy wskazanej na rysunku planu – minimum 4,0 m, maksimum 20,0 m – do sześciu kondygnacji nadziemnych, przy czym dla garaży – maksimum 20,0 m,
- w pozostałej części terenu, poza strefą wyższej zabudowy – minimum 4,0 m, maksimum 12,0 m – do trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym dla garaży maksimum 12,0 m,

b) dachy – płaskie lub o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 20°;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) dopuszczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyłącznie w strefie wyższej zabudowy,
- b) zakaz wyniesienia kondygnacji podziemnych nowej zabudowy ponad poziom powierzchni gruntu oznaczony na mapie, na której sporządzono rysunek planu,

c) zakaz lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów stałych poza budynkami.

4. W zakresie zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości ustala się:

- 1) wielkość działki – minimum 4000,0 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: w zakresie 80° – 90°.

§ 18. 1. Dla terenu zabudowy usługowej oraz zabudowy parkingowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U/KS, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa usługowa, w tym zagospodarowanie oraz wyposażenie w obiekty i urządzenia budowlane tworzące całość funkcjonalną, z wyłączeniem: usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², szpitali i domów opieki zdrowotnej, stacji paliw, warsztatów samochodowych oraz stacji obsługi samochodów,
- b) garaże naziemne, podziemne lub parkingi powierzchniowe, w tym zagospodarowanie oraz wyposażenie w obiekty i urządzenia budowlane tworzące całość funkcjonalną;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zabudowa produkcyjna, składy, magazyny, w tym zagospodarowanie oraz wyposażenie w obiekty i urządzenia budowlane tworzące całość funkcjonalną,
- b) podziemna infrastruktura techniczna niezwiązana z funkcjonowaniem terenu,
- c) drogi wewnętrzne.

3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) teren jako obszar zabudowy śródmiejskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – maksimum 65%,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – maksimum 2,5,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – minimum 5%;

3) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- w strefie wyższej zabudowy wskazanej na rysunku planu – w pierzei ulicy Łąkowej, oznaczonej symbolem 11KDZ - minimum 8,0 m, maksimum 16,5 m – od dwóch do czterech kondygnacji nadziemnych, przy czym garaże wyłącznie w formie podziemnych,
- w pozostałej części strefy wyższej zabudowy wskazanej na rysunku planu – maksimum 16,5 m – do czterech kondygnacji nadziemnych, przy czym dla garaży – maksimum 16,5 m,
- w pozostałej części terenu, poza strefą wyższej zabudowy – minimum 4,0 m, maksimum 12,0 m – do trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym garaże wyłącznie w formie podziemnych,

b) dachy – płaskie lub o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 20°;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) zakaz lokalizacji zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów w odległości mniejszej niż 30 m od południowo-wschodniej granicy obszaru objętego planem, z wyjątkiem przedsięwzięć funkcjonujących w dniu wejścia w życie planu, których ograniczenie to nie obowiązuje,
- b) nakaz zaznaczenia kształtu dachu szedowego w „elewacji do szczególnego ukształtowania”, wskazanej na rysunku planu,
- c) zakaz wyniesienia kondygnacji podziemnych nowej zabudowy ponad poziom powierzchni gruntu oznaczony na mapie, na której sporządzono rysunek planu,
- d) zakaz lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów stałych poza budynkami,
- e) dopuszczenie budowy w miejscu lokalizacji nieistniejącego komina fabrycznego obiektu budowlanego o średnicy do 3,0 m i wysokości od 9,0 m do 45,0 m.

4. W zakresie zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości ustala się:

- 1) wielkość działki – minimum 4000,0 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: w zakresie 80° – 90°.

§ 19. 1. Dla terenów zabudowy produkcyjnej oraz zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 3P/U, 4P/U i 5P/U, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa produkcyjna, składy, magazyny, w tym zagospodarowanie oraz wyposażenie w obiekty i urządzenia budowlane tworzące całość funkcjonalną,
- b) zabudowa usługowa, w tym zagospodarowanie oraz wyposażenie w obiekty i urządzenia budowlane tworzące całość funkcjonalną, z wyłączeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², szpitali i domów opieki zdrowotnej oraz stacji paliw;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) garaże naziemne, podziemne lub parkingi powierzchniowe,
- b) podziemna infrastruktura techniczna niezwiązana z funkcjonowaniem terenu,
- c) drogi wewnętrzne.

3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) teren jako obszar zabudowy śródmiejskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – maksimum 65%,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – maksimum 2,5,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – minimum 5%;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 3P/U:

- w strefie wyższej zabudowy wskazanej na rysunku planu – minimum 4,0 m, maksimum 16,5 m – do czterech kondygnacji nadziemnych, przy czym dla garaży – maksimum 16,5 m,
- w pozostałej części terenu – minimum 4,0 m, maksimum 12,0 m – do trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym dla garaży – maksimum 12,0 m,

b) wysokość zabudowy na terenach oznaczonych symbolami 4P/U i 5P/U: minimum 4,0 m, maksimum 12,0 m – do trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym dla garaży – maksimum 12,0 m,

c) dachy – płaskie lub o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 20°;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) zakaz wyniesienia kondygnacji podziemnych nowej zabudowy ponad poziom powierzchni gruntu oznaczony na mapie, na której sporządzono rysunek planu,
- b) zakaz lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów stałych poza budynkami,
- c) nakaz utrzymania przejścia i przejazdu o szerokości co najmniej 5,0 m i wysokości co najmniej 4,2 m licząc od poziomu terenu, w strefie przejścia i przejazdu wskazanej na rysunku planu, na terenie oznaczonym symbolem 3P/U,
- d) dopuszczenie budowy obiektu budowlanego o średnicy do 3,0 m i wysokości od 9,0 m do 45,0 m, w miejscu lokalizacji nieistniejącego komina fabrycznego, wskazanym na rysunku planu, na terenie oznaczonym symbolem 5P/U.

4. W zakresie zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości ustala się:

- 1) wielkość działki – minimum 4000,0 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: w zakresie 80° – 90°.

§ 20. 1. Dla terenu urządzeń elektroenergetycznych oraz zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 6EE/U, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) urządzenia elektroenergetyczne w postaci głównego punktu zasilania, w tym zagospodarowanie oraz wyposażenie w obiekty i urządzenia budowlane tworzące całość funkcjonalną,
- b) zabudowa usługowa, w tym zagospodarowanie oraz wyposażenie w obiekty i urządzenia budowlane tworzące całość funkcjonalną, z wyłączeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², szpitali i domów opieki zdrowotnej, stacji paliw, warsztatów samochodowych oraz stacji obsługi samochodów;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) parkingi powierzchniowe,
- b) garaże podziemne wyłącznie w strefie wyższej zabudowy wskazanej na rysunku planu,
- c) podziemna infrastruktura techniczna nie związana z funkcjonowaniem terenu,
- d) drogi wewnętrzne.

3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – maksimum 40%,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – maksimum 1,7,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – minimum 20%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- w strefie wyższej zabudowy wskazanej na rysunku planu – minimum 8,0 m, maksimum 16,5 m – od dwóch do czterech kondygnacji nadziemnych, przy czym garaże wyłącznie w formie podziemnych,
- w pozostałej części terenu – minimum 3,0 m, maksimum 12,0 m – do dwóch kondygnacji nadziemnych,

b) dachy płaskie lub o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 20°;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) zakaz wyniesienia kondygnacji podziemnych nowej zabudowy ponad poziom powierzchni gruntu oznaczony na mapie, na której sporządzono rysunek planu,
- b) zakaz lokalizacji obiektów służących gromadzeniu odpadów stałych w odległości mniejszej niż 10 m od przestrzeni publicznych,
- c) dopuszczenie sytuowania urządzeń elektroenergetycznych wyłącznie poza strefą wyższej zabudowy, wskazaną na rysunku planu.

4. W zakresie zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości ustala się:

1) wielkość działki – minimum 1300 m²;

2) szerokość frontu działki – minimum 45,0 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: w zakresie 80° – 90°.

§ 21. 1. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 7U i 8U, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, w tym zagospodarowanie oraz wyposażenie w obiekty i urządzenia budowlane tworzące całość funkcjonalną, z wyłączeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², szpitali i domów opieki zdrowotnej, stacji paliw, warsztatów samochodowych oraz stacji obsługi samochodów;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w tym zagospodarowanie oraz wyposażenie w obiekty i urządzenia budowlane tworzące całość funkcjonalną,
- b) garaże podziemne lub parkingi powierzchniowe,
- c) podziemna infrastruktura techniczna niezwiązana z funkcjonowaniem terenu,
- d) drogi wewnętrzne.

3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) teren jako obszar zabudowy śródmiejskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej:

- dla nieruchomości złożonej z działek o numerach ewidencyjnych: 9/5 i 9/6 – maksimum 30%,
- dla pozostałych działek – maksimum 65%,

b) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej:

- dla nieruchomości złożonej z działek o numerach ewidencyjnych: 9/5 i 9/6 – maksimum 0,7,
- dla pozostałych działek – maksimum 2,5,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej:

- dla nieruchomości złożonej z działek o numerach ewidencyjnych: 9/5 i 9/6 – minimum 20%,
- dla pozostałych działek – minimum 5%;

3) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 7U:

- w strefie wyższej zabudowy wskazanej na rysunku planu – minimum 8,0 m, maksimum 16,5 m – od dwóch do czterech kondygnacji nadziemnych, przy czym garaże wyłącznie w formie podziemnych,
- w pozostałej części terenu – minimum 4,0 m, maksimum 12,0 m – do trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym garaże wyłącznie w formie podziemnych,

b) wysokość zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 8U:

- w strefie wyższej zabudowy wskazanej na rysunku planu – minimum 8,0 m, maksimum 16,5 m – od dwóch do czterech kondygnacji nadziemnych, przy czym garaże wyłącznie w formie podziemnych,
- w pierzei ulicy Łąkowej, oznaczonej symbolem 11KDZ, na styku z zabytkiem nr 3 – minimum 5,0 m, maksimum 8,0 m - do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym garaże wyłącznie w formie podziemnych,
- w pozostałej części pierzei ulicy Łąkowej, oznaczonej symbolem 11KDZ oraz w pierzei ulicy Struga, oznaczonej symbolem 10KDZ – maksimum 5,0 m – jedna kondygnacja nadziemna, przy czym garaże wyłącznie w formie podziemnych,
- w pozostałej części terenu – minimum 4,0 m, maksimum 12,0 m – do trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym garaże wyłącznie w formie podziemnych,

c) dachy płaskie lub o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 20°;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

a) zakaz wyniesienia kondygnacji podziemnych nowej zabudowy ponad poziom powierzchni gruntu oznaczony na mapie, na której sporządzono rysunek planu,

- b) zakaz lokalizacji obiektów służących gromadzeniu odpadów stałych w odległości mniejszej niż 10 m od przestrzeni publicznych,
- c) dopuszczenie budowy obiektu budowlanego o średnicy do 3,0 m i wysokości od 9,0 m do 45,0 m w miejscu lokalizacji nieistniejącego komina fabrycznego, wskazanym na rysunku planu, na terenie oznaczonym symbolem 8U.

4. W zakresie zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości ustala się:

- 1) wielkość działki – minimum 2500,0 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: w zakresie 80° – 90°.

§ 22. 1. Dla terenu zieleni urządzonej publicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9ZP, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona w postaci skweru, w tym zagospodarowanie oraz wyposażenie w obiekty i urządzenia budowlane tworzące całość funkcjonalną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – podziemna infrastruktura techniczna niezwiązana z funkcjonowaniem terenu.

3. W zakresie warunków zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się udział terenu biologicznie czynnego – minimum 10%.

§ 23. 1. Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 10KDDZ i 11KDDZ, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – drogi rowerowe, obiekty małej architektury, meble miejskie, wiaty przystankowe komunikacji zbiorowej lub wiaty przystankowe zintegrowane z kioskami ulicznymi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych ustala się:

- 1) klasę ulicy – zbiorcza (Z);
- 2) przekrój ulicy:
 - a) oznaczonej symbolem 10KDDZ (ulica Andrzeja Struga): 1/2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,
 - b) oznaczonej symbolem 11KDDZ (ulica Łąkowa): 1/4 lub 1/2 – jedna jezdnia z czterema lub dwoma pasami ruchu;
- 3) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna – według miary z rysunku planu:
 - a) dla ulicy oznaczonej symbolem 10KDDZ (ulica Andrzeja Struga) – od 16 m do 30 m,
 - b) dla ulicy oznaczonej symbolem 11KDDZ (ulica Łąkowa) – od 17 m do 22 m;
- 4) nakaz lokalizacji zieleni w ulicy oznaczonej symbolem 10KDDZ (ulica Andrzeja Struga) w postaci obustronnych szpalerów drzew jednego gatunku, z wyjątkiem miejsc, w których jest to niemożliwe ze względów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych.

§ 24. 1. Dla terenu drogi publicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 12KDD, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej – plac do zawracania;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych ustala się:

- 1) klasę ulicy – dojazdowa (D);
- 2) wymiary w liniach rozgraniczających – kwadrat o wymiarach 20 m x 20 m.

§ 25. 1. Dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 13KDW, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty małej architektury, meble miejskie, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych ustala się szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienną od 5 m do 22 m, według miary z rysunku planu.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Tomasz KACPRZAK

Projektodawcą jest

Prezydent Miasta Łodzi

WICEPREZYSTENT MIASTA

Wojciech Rosicki
Wojciech Rosicki

P.O. DYREKTORA
Departamentu Architektury i Rozwoju

Tomasz Jakubiec
Tomasz Jakubiec

Z-CA DYREKTORA
Biura Architektury Miasta

Magdalena Wiśniewska
Magdalena Wiśniewska

KIEROWNIK
Oddziału Legislacyjnego

Tomasz Urjasz
Tomasz Urjasz
23.11.2016r.

Główny Projektant

Xymena Marcinkowska
mgr inż. arch. Xymena Marcinkowska
Projekt 23.11.2016r.

Kamilla Wałęska
Kamilla Wałęska
RADCA PRAWNY

Zastępca Dyrektora
ds. Koordynacji Projektowania
Danuta Lipińska
mgr inż. arch. Danuta Lipińska
23.11.2016r.

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 2016 r.

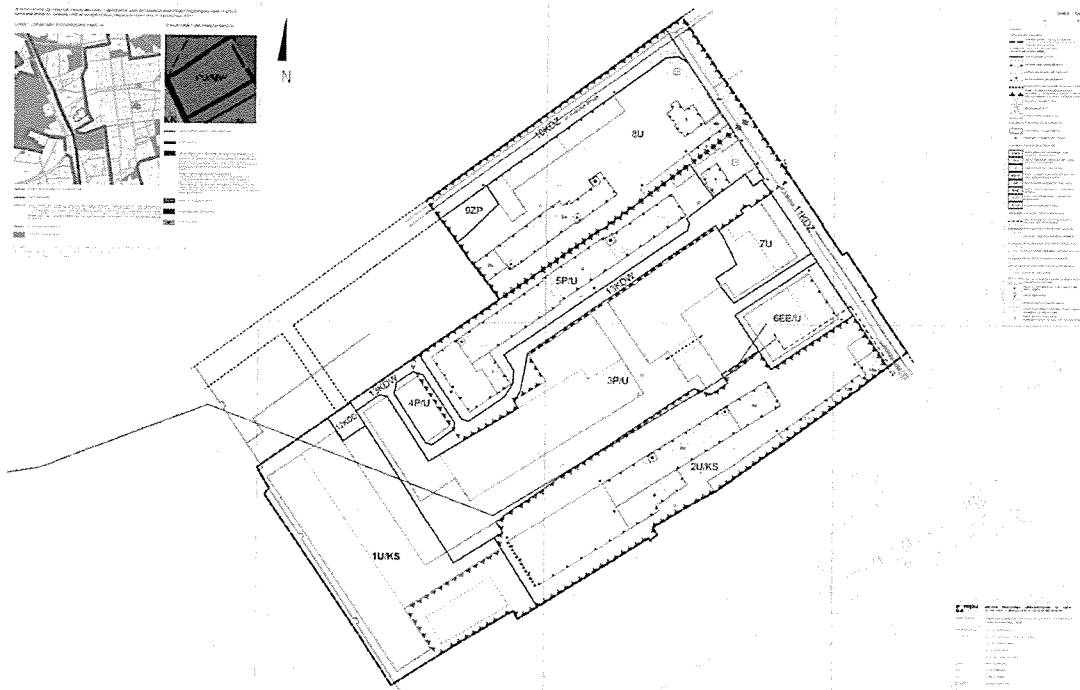
ARKUSZ 1

ARKUSZ 2

ARKUSZ 3

ARKUSZ 4

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁÓDZI POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC ANDRZEJA STRUGA I ŁAKOWEJ



ARKUSZ 5

ARKUSZ 6

ARKUSZ 7

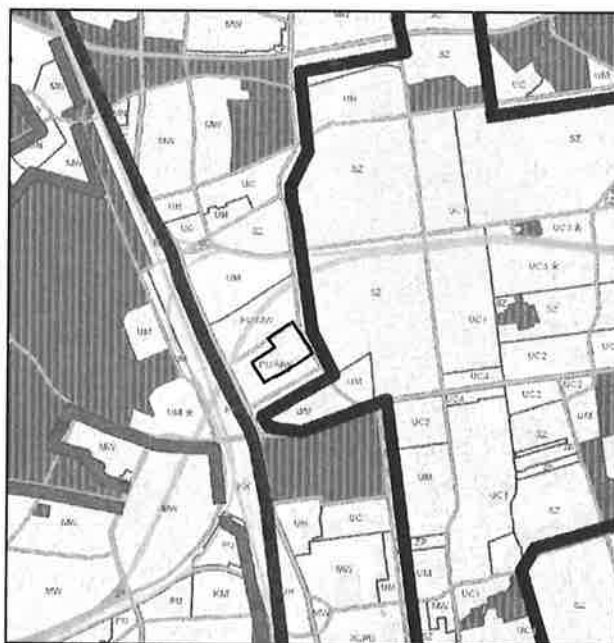
ARKUSZ 8

ARKUSZ 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA

WYRYS I WYPIS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁÓDZI
ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r.

STREFY STRUKTURY PRZESTRZENNEJ MIASTA



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU

STREFA CENTRALNA

STREFA ŚRÓDMIEJSKA - obejmująca pozostałą część obszaru położonego wewnątrz koła obwodowego, ograniczonego od południowej strony, SŁOWACKA. STREFA TA ŁĄCZY SIĘ ZE STREFĄ CENTRALNĄ, SYSTEMEM TERENÓW ZIELNI PARKOWEJ, DZIEŁNI USTROJU PUBLICZNEGO ORAZ TERENAMI I OBIEKTAMI ZNACZĄCEGO ZAPADNO O PRZYSZŁOŚĆ, JAK I TERENAMI ZIELNI MIASTA, ŻWIĄZA ZIELONYMI KROKOWI TRZYDZIŁKI I KULTURY. SĄSIĘDZYSTWO Z TERENAMI JAROSŁAWA TWORZY OBSZAR ZAMKOWY O CHARAKTERZE ŚRÓDMIEJSKIM, A WŁÓC W ZNACZĄCYM STOPNIU NASTĘPNE TRZĘSIAWY WYKAZUJĄCYMI POZA BEZPOŚREDNIĄ OBSŁUGĘ MIESZKAŃCÓW.

STREFA ZBIŚPOŁÓW MIEJSKICH

SYSTEM EKologiczny MIASTA

STRUKTURA FUNKCJONALNA MIASTA



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU

DROGI PUBLICZNE

TERENY PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWE - obejmują tereny przeznaczonych do funkcji produkcyjnych, magazynowych lub wydzielonych terenów usługowych. W ZNACZĄCYM STOPNIU OBSZAR, ONE TERENY PRZEMYSŁOWE I BENTALIZACJA, PRZEDCHODZĄ W CZĘŚĆ FUNKCJI PRZEMYSŁOWYCH I USŁUGOWYCH. FUNKCJA MIESZKANOWA DOPUSZCZAŁA JEST JAKO UZUPŁEŃNIAJĄCA POD WARTOŚCIĄ SPEŁNIENIA WYMÓGÓW WYKAZUJĄCYCH Z PRZEPISÓW SZCZEGÓŁOWYCH.

TERENY O PRZEWAGIE ZABUDOWY MIESZKANOWEJ I WIELKOPROSTOWEJ - obejmują tereny zabudowy o zabudowie zwartej, jak i w strukturach rozluźnionych - obszarach terenów zabudowy, jednolitej zabudowy, obszarów podbudowy, lokalnych centrów terenów rekreacji, zieleni i sportu oraz obszarów komercyjnej i innych elementów programów ogólnomiejscowych, jak ogólna obsługa gospodarcza i usługowa, dopuszczalne być mogą, pod warunkiem, że nie powodują, kolizji z funkcją, podbudową.

TERENY USŁUG METROPOLITANNYCH

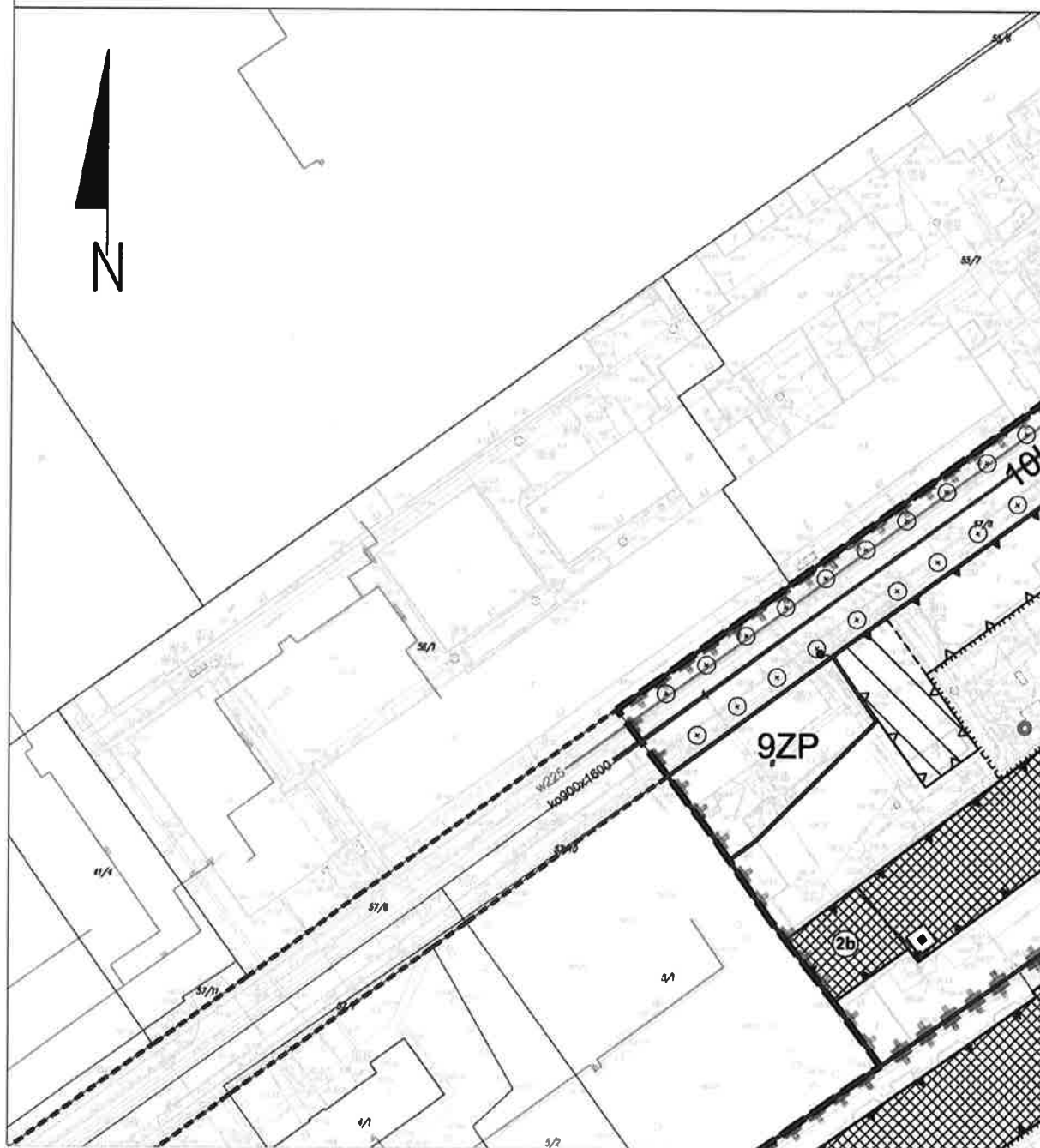
TERENY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

TERENY KOLEJOWE

RYSunek PLANU ZOSTAŁ SPORZĄDZONY NA KOPII MAPY ZASADNICZEJ OPATRZONEJ PODPISEM ELEKTRONICZNYM PRZĘZ MONIKĘ KUPIS Z ŁÓDZKIEGO OŚRODKA GEODEZJI W DNIU 3 LIPCA 2012 R.
PODPIS ZWERYFIKOWANO POZYTYWNE

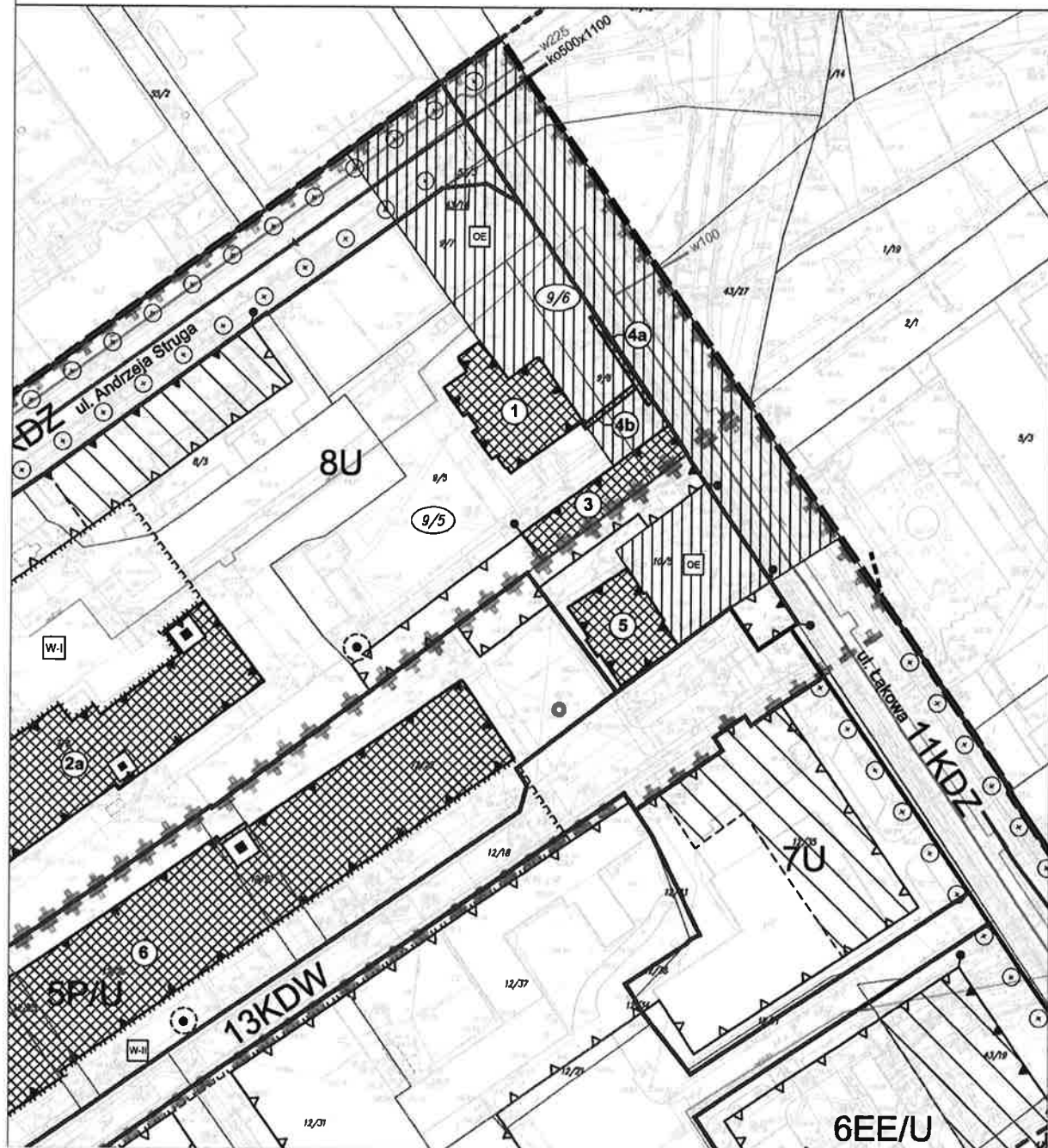
ARKUSZ 2

NIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZAR



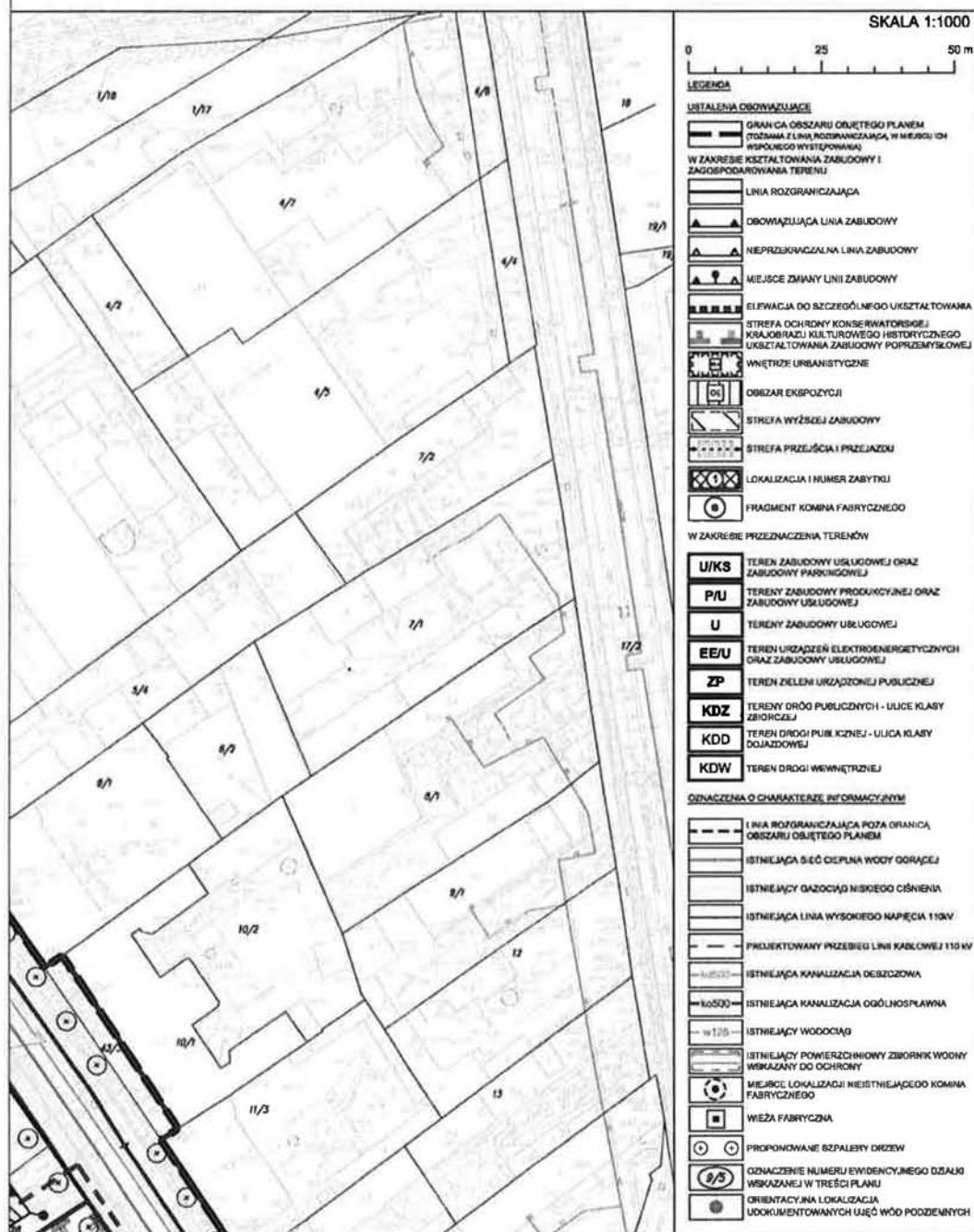
ARKUSZ 3

U MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W REJONIE UL



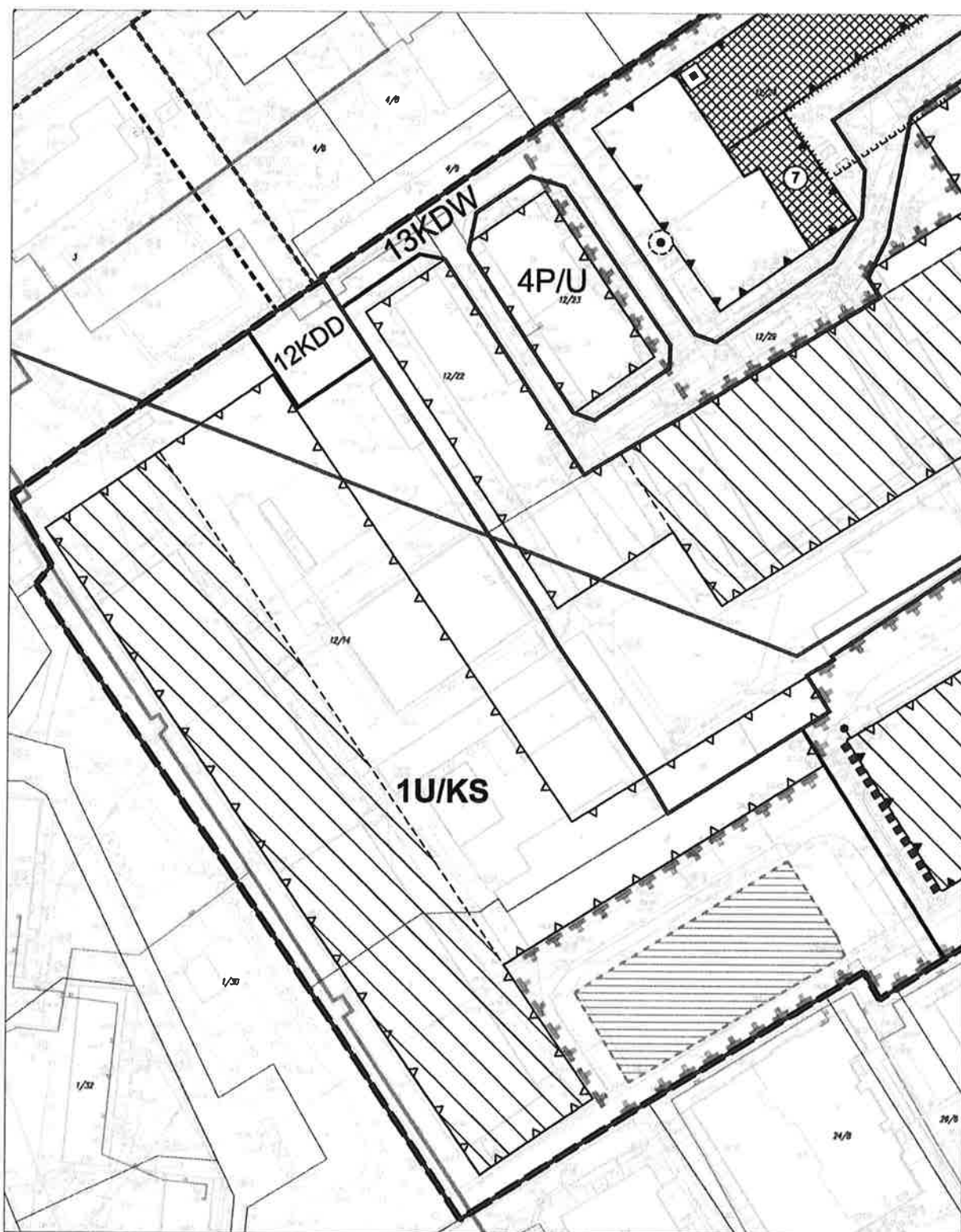
ARKUSZ 4

IC ANDRZEJA STRUGA I ŁĄKOWEJ

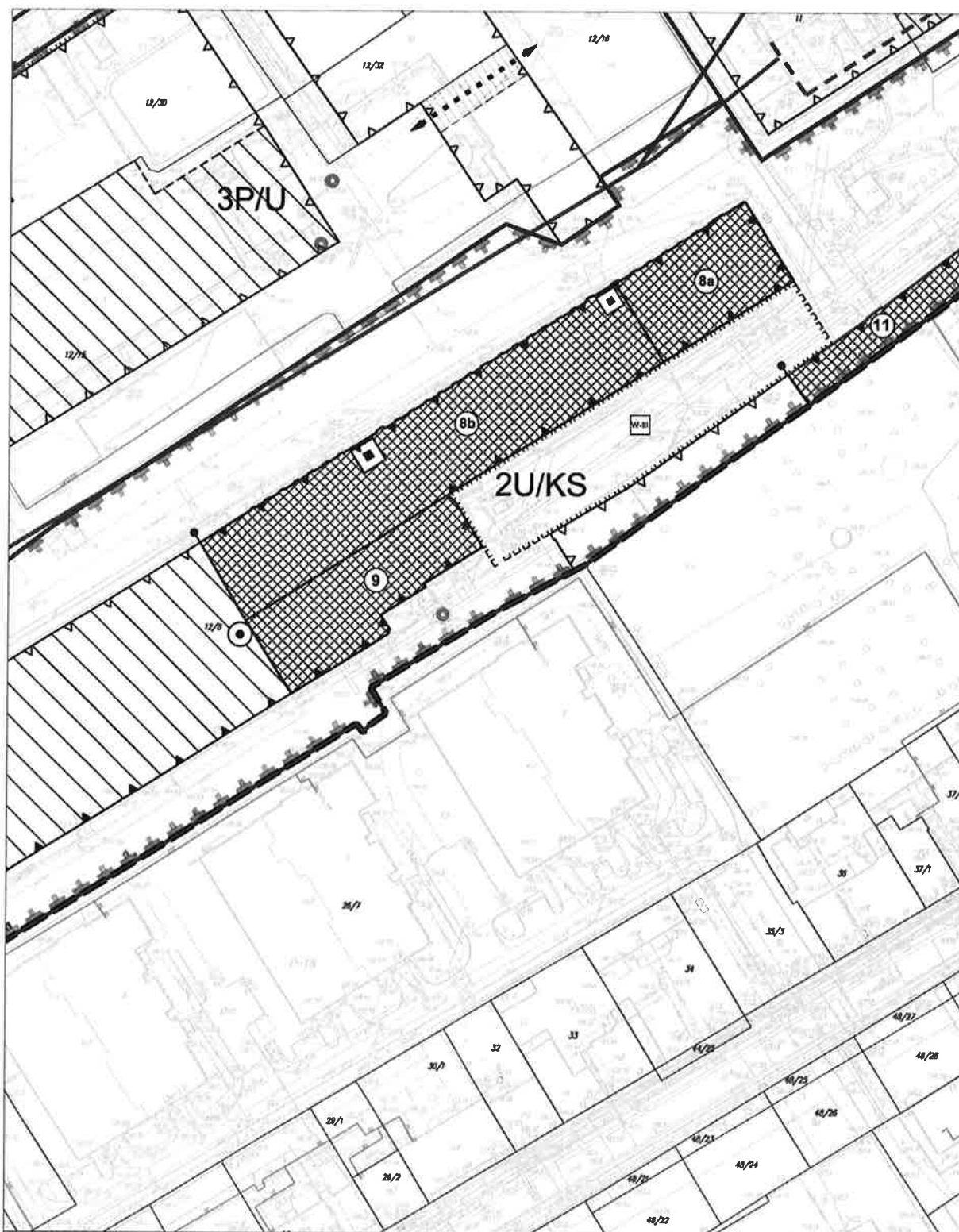




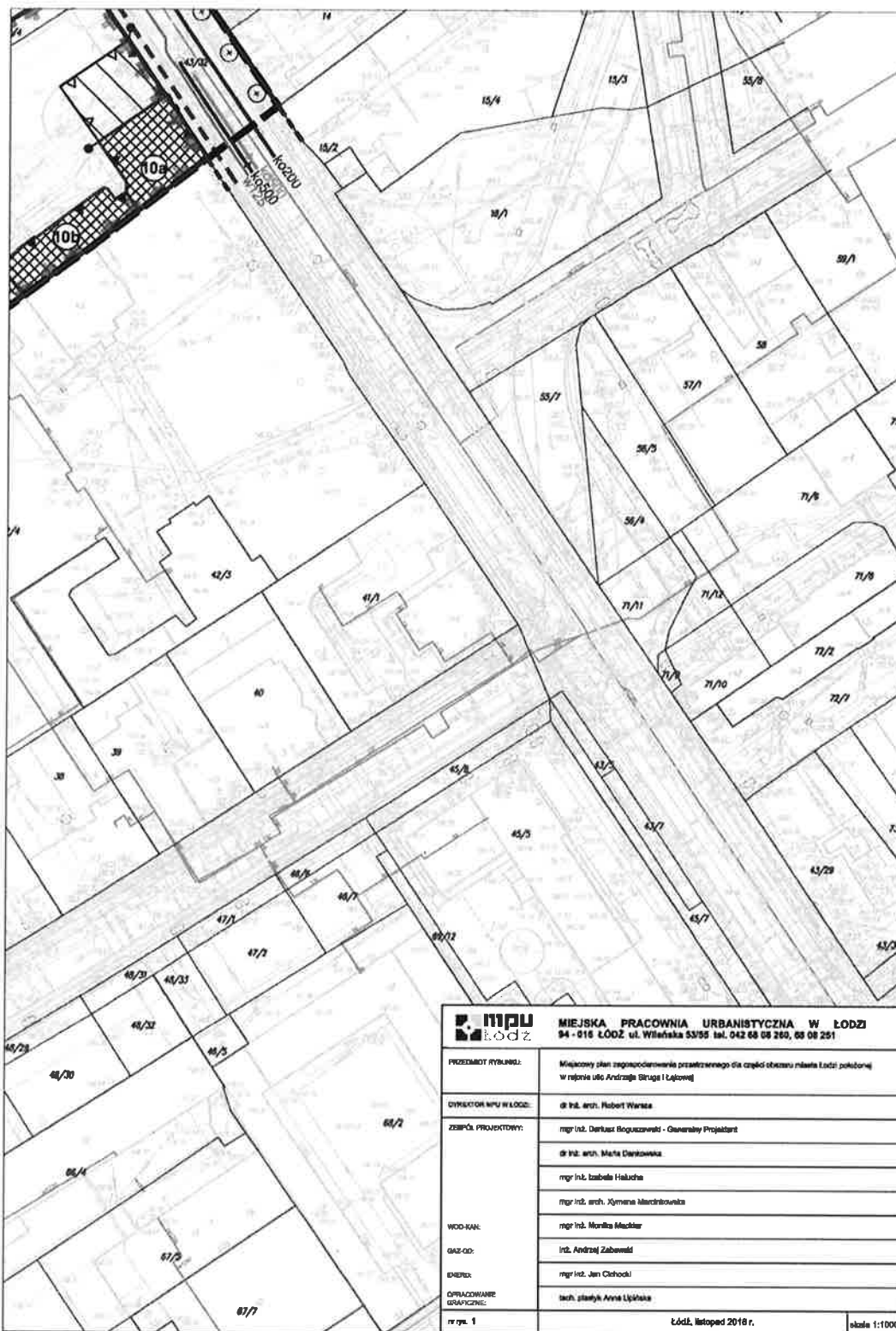
ARKUSZ 5



ARKUSZ 6



ARKUSZ 7



mpu Łódź	
MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA W ŁÓDZI 94 - 016 ŁÓDŹ ul. Wileńska 53/55 tel. 042 68 06 260, 68 06 261	
PRZEDMIOT WYKAZU:	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położony w rejonie ulic Andrzeja Struga i Łąkowej
DYREKTOR MPU W ŁÓDZI:	dr inż. arch. Robert Waras
ZESPÓŁ PROJEKTOWY:	mgr inż. Dariusz Roguszwski - Główny Projektant
	dr inż. arch. Michał Cienkowski
	mgr inż. Izabela Halczyk
	mgr inż. arch. Zymena Marchwinska
	mgr inż. Monika Maciejak
WOD-KAN:	inż. Andrzej Zabawski
GAZ-OD:	mgr inż. Jan Chochol
ENERG:	techn. specjalista Anna Lipińska
OPRACOWANIE GRAFICZNE:	
nr rys. 1	Łódź, listopad 2018 r. skala 1:1000

ARKUSZ 8

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 2016 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W REJONIE
ULIC ANDRZEJA STRUGA I ŁĄKOWEJ**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Andrzeja Struga i Łąkowej został wyłożony do publicznego wglądu trzykrotnie.

I. Pierwsze wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu miało miejsce w okresie od 15 lipca 2014 r. do 13 sierpnia 2014 r.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 3 września 2014 r. wpłynęły 3 uwagi. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 7116/VI/14 z dnia 22 września 2014 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, zgodnie z przywołanymi w wyjaśnieniach aktami prawnymi w ich brzmieniu na dzień podpisania zarządzenia. Używane w treściach uwag oraz w wyjaśnieniach symbole terenów i odwołania do zapisów projektu uchwały dotyczą projektu planu, jaki podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w ww. terminie.

Uwaga nr 1

- a) wpłynęła dnia 2 września 2014 r.,
- b) dotyczy: w pkt od 1 do 5 - działki nr 12/15, obręb P - 18, położonej przy ul. Łąkowej 7A, natomiast w pkt 6 - całego obszaru objętego projektem planu,
- c) ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:
 - w pkt 1:

§9, pkt 2: „wprowadza się ochronę dla zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu numerami: 1, 2a, 2b, 5-8, 9a, 9b, 10, 11a, 11b, 12 oraz dla pozostałych zabytków nie wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu numerami: 3, 4a i 4b.”,
 - w pkt 2:

§19, ust. 3, pkt 2, lit. a: „wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 60%”
 - w pkt 3:

§5, pkt 1, lit. d: „dopuszczenie dla zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, niespełniającej wyznaczonych wskaźników i parametrów, wyłącznie: remontu, przebudowy oraz prowadzenia innych robót budowlanych koniecznych do doprowadzenia do zgodności z przepisami prawa budowlanego.”
 - w pkt 4:

§5, pkt 1, lit. d: „dopuszczenie dla zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, niespełniającej wyznaczonych wskaźników i parametrów, wyłącznie: remontu, przebudowy oraz prowadzenia innych robót budowlanych koniecznych do doprowadzenia do zgodności z przepisami prawa budowlanego.”

- w pkt 5:

§9, pkt 1: „wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego historycznego ukształtowania zabudowy przemysłowej, zwaną dalej strefą i obejmującą cały obszar planu,”

Państwo Bożena i Andrzej Bartosiak:

- w pkt 1: wnoszą sprzeciw do tego, że budynek oznaczony na mapie nr 8 położony na terenie ich działki został zakwalifikowany jako obiekt zabytkowy, co jest niezgodne z rzeczywistością, gdyż powstał w latach 70-80tych XX w. i jest budynkiem współczesnym. W związku z zaistniałą sytuacją zgłaszający uwagę zwrócili się o wyjaśnienie do Miejskiego Konserwatora Zabytków, który pisemnie potwierdził, iż przedmiotowy budynek oznaczony nr 8 znajdujący się na terenie działki nr 12/15 przy ul. Łąkowej 7A rzeczywiście nie jest objęty gminną ewidencją zabytków i jest pozbawiony walorów zabytkowych.

- w pkt 2: wnoszą sprzeciw do tego, że maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla działki 12/15 przy ul. Łąkowej 7A wyznaczono do 60%, (§19 3.2a), tymczasem ww. linie zabudowy pozwalają na zabudowę nie więcej niż 40%. Ogranicza to prawo zgłaszający uwagę do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

- w pkt 3: wnoszą sprzeciw do tego, że wyznaczone w części graficznej planu nieprzekraczalne linie zabudowy uniemożliwiają ewentualną rozbudowę istniejących budynków, będących własnością zgłaszający uwagę. Od roku 1996, gdy zgłaszający uwagę nabyli ww. nieruchomość, ponieśli bardzo duże nakłady na jej modernizację. Zlokalizowane na niej lokale usługowe i produkcyjne będą w przyszłości wymagały rozbudowy oraz przebudowy. Wyznaczone linie zabudowy ograniczają zgłaszającym uwagę prawo do korzystania z ich własności oraz uniemożliwiają rozwój ich firmy w przyszłości.

- w pkt 4: wnoszą sprzeciw do tego, że na planie nie zaznaczono istniejących od lat budynków wykorzystywanych obecnie jako lokale usługowe i produkcyjne - są one zlokalizowane na planie poza obszarem zabudowy - co de facto uniemożliwia ich późniejsze wieloletnie wykorzystywanie czy rozbudowę.

- w pkt 5: wnioskują o wyłączenie przyjętej w planie ochrony konserwatorskiej dla całego obszaru ich działki.

- w pkt 6: wnioskują o zachowanie przemysłowo-usługowego charakteru terenu dla całego obszaru, w którym zlokalizowana jest ich działka.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę nr 1 w pkt 1 i nie uwzględnić uwagi nr 1 w pkt 2, 3, 4, 5 i 6.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła uwzględnić uwagę nr 1 w pkt 1 i nie uwzględnić uwagi nr 1 w pkt 2, 3, 4, 5 i 6.

Wyjaśnienie:

Ad. pkt 1: W projekcie planu zostaną zweryfikowane obiekty znajdujące się

w gminnej ewidencji zabytków.

Ad. pkt 2: Wskaźnik powierzchni zabudowy obowiązuje dla wszystkich działek budowlanych położonych terenie. W terenie oznaczonym symbolem 4P/U istnieje działka, na której wskaźnik zabudowy osiąga 60 %. Sytuacja ta spowodowała ustalenie tej wartości jako maksymalnej dla całego terenu. Ustalona maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie wywołuje konieczności jego osiągnięcia na każdej z działek budowlanych. Dopuszczalna wielkość obiektów budowlanych na działce budowlanej wynika z łącznego zachowania parametrów zabudowy w postaci wskaźników zabudowy tj.: powierzchni, intensywności i wysokości.

Ad. pkt 3: Liniami zabudowy wyznaczono obszary możliwej lokalizacji nowej zabudowy oraz zwiększenia powierzchni i intensywności zabudowy istniejącej. Budynki usytuowane poza liniami zabudowy posiadają prawo do remontu, przebudowy oraz prowadzenia innych robót budowlanych koniecznych do doprowadzenia ich do zgodności z przepisami prawa budowlanego. Powyższe ustalenia ograniczające dotychczasowe możliwości inwestycyjne są konsekwencją uwzględnienia wyników analizy potrzeb parkingowych dla terenów produkcyjno-usługowych. Obecnie potrzeby parkingowe wynikające z funkcjonowania obiektów produkcyjnych i usługowych realizowane są w części poza granicami działek budowlanych tj. przy ulicach. Stąd przy planowaniu kształtowania docelowej formy zagospodarowania terenów ustalono niezbędną ilość miejsc postojowych na działce budowlanej w stosunku do powierzchni budynków o określonych funkcjach. Wskazane w planie minimalne ilości miejsc postojowych wyeliminują potrzebę parkowania samochodów użytkowników działki budowlanej poza jej granicami (co odpowiada wymaganiom powszechnie obowiązujących przepisów prawa). Zagospodarowanie działki składających uwagę uniemożliwia realizację miejsc postojowych, z uwagi na znaczna powierzchnię zabudowy (powyżej 70% powierzchni działki budowlanej) oraz układ dróg wewnętrznych (w tym pożarowych). Stąd niezbędne jest ograniczenie możliwości lokalizacji nowej zabudowy. Jednocześnie do czasu realizacji nowych obiektów budowlanych dla istniejącej zabudowy położonej poza ustalonymi liniami zabudowy dopuszcza się remont, przebudowę oraz prowadzenie robót budowlanych koniecznych do doprowadzenia budynków do zgodności z przepisami prawa budowlanego. Ponadto zwiększenie wysokości części istniejących budynków (nadbudowa) ograniczy ekspozycję obiektów zabytkowych oznaczonych na rysunku planu numerami 9a i 9b co niweczyłoby jeden z określonych przepisami prawa celów planu miejscowego, tj. ochronę krajobrazu kulturowego i dziedzictwa kulturowego. Istotnym jest, że w projekcie planu dopuszcza się nadbudowę tych budynków (oznaczonych na rysunku planu), w których wykonanie takiego działania nie ograniczy ekspozycji budynków zabytkowych jak i historycznych zespołów budowlanych trzech fabryk.

Ad. pkt 4: Istniejąca zabudowa jest oznaczona na mapie, na której wykonany został rysunek planu. Lokalizację nowej zabudowy wskazano poprzez określenie linii zabudowy. Lokalizacja ta podporządkowana jest lokalizacji historycznej zabudowy, ustalonej w oparciu o analizę dokumentów historycznych. Natomiast czas korzystania z istniejących poza ustalonymi liniami zabudowy budynków zależy wyłącznie od ich właściciela. Gwarancją takiego użytkowania ze strony planu miejscowego są jego zapisy, wobec których we wspomnianych budynkach możliwe jest wykonywanie remontu, przebudowy oraz inne roboty budowlane doprowadzające te budynki do wymagań prawa budowlanego.

Ad. pkt 5: Ochrona konserwatorska polegająca na wyznaczeniu strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego historycznego ukształtowania zabudowy przemysłowej obejmuje cały obszar planu, zarówno działki na których zachowały się

historyczne obiekty budowlane, jak i te na których istnieje współczesna zabudowa. Wynika to z faktu przynależności tych działek do historycznych zespołów budowlanych, których granice zaznaczono na rysunku planu symbolami A1, A2 i A3, a które wynikają z materiałów archiwalnych pozyskanych z Archiwum Państwowego w Łodzi. Granice te pokrywają się z granicami historycznych zespołów fabrycznych.

Ad. pkt 6: Działka wnioskodawców posiada przeznaczenie usługowe oraz produkcyjno-usługowe. Natomiast obszar objęty planem sąsiaduje od zachodu i południa z terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Jednocześnie w obszarze planu istnieją budynki mieszkalne wielorodzinne. W związku z tym nie ma uzasadnienia ograniczania całego obszaru planu do funkcji przemysłowo-usługowej. Charakter przemysłowo-usługowy zachowano na działkach wnioskodawców.

Uwaga nr 2

a) wpłynęła dnia 2 września 2014 r.,

b) dotyczy: w pkt 1 - całego obszaru objętego projektem planu, w pkt 2 dz. 12/15 oraz 12/24 obręb P-18, w pkt 3, 9 i 10 dz. 12/15 obręb P-18, w pkt 4 dz. 12/22 obręb P-18, w pkt 5 dz. 12/15 oraz dz. 7/6 obręb P-18, w pkt 6 dz. 12/18, 12/29, 12/22, 12/24, 12/30, 12/35, 12/37, 12/28, 12/23, 12/31 oraz 7/6 obręb P-18, w pkt 7 dz. 12/30 obręb P-18, w pkt 8 dz. 12/22 obręb P-18,

c) ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:

- w pkt 1:

Dla terenu 1MW/U i 2MW/U w §16 i 17, ust. 2, pkt 1 ustala się: „przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej, w tym zagospodarowanie oraz wyposażenie w obiekty i urządzenia budowlane tworzące całość funkcjonalną, z wyłączeniem usług uciążliwych oraz: usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², szpitali i domów opieki zdrowotnej, stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi samochodów.”

Dla terenu 3U w §18, ust. 2, pkt 1 ustala się: „przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej, w tym zagospodarowanie oraz wyposażenie w obiekty i urządzenia budowlane tworzące całość funkcjonalną, z wyłączeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², szpitali i domów opieki zdrowotnej oraz stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi samochodów.”

- w pkt 2:

§9, pkt 2: „wprowadza się ochronę dla zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu numerami: 1, 2a, 2b, 5-8, 9a, 9b, 10, 11a, 11b, 12 oraz dla pozostałych zabytków nie wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu numerami: 3, 4a i 4b.”

- w pkt 3:

§9, pkt 1: „wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego historycznego ukształtowania zabudowy poprzemysłowej, zwaną dalej strefą i obejmującą cały obszar planu, w której obowiązuje:

a) ochrona:

- historycznego układu urbanistyczno–architektonicznego, opartego na historycznych zespołach budowlanych (dawnej fabryki i willi Teodora Tietzena, dawnej fabryki Markusa Kohna oraz dawnej fabryki Karola Bennicha), wskazanych i oznaczonych na rysunku planu symbolami: A1, A2 i A3,b) (...)

b) nakaz:

- zaznaczenia granic historycznych zespołów budowlanych w nawierzchni, w formie ogrodzenia, pasa zieleni lub wyodrębnionej kolorystycznie nawierzchni,

- stosowania w obrębie historycznego zespołu budowlanego kolorystyki dla elementów zagospodarowania terenu, takich jak: ogrodzenia, obiekty małej architektury, słupy oświetleniowe, określonej w załączniku Nr 4a do uchwały,

- stosowania w obrębie historycznego zespołu budowlanego jednolitych form powtarzalnych elementów wyposażenia terenu, takich jak: ławki, kosze na śmieci, latarnie, w zakresie kolorystyki, materiałów i wzornictwa”

- w pkt 4:

„§23. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9KDD, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej, w tym obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;

2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty małej architektury, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych ustala się:

1) klasę ulicy – dojazdowa (D);

2) szerokość ulicy – minimum 10,0 m, według miary z rysunku planu.

- w pkt 5:

§5, pkt 1, lit. d: „dopuszczenie dla zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, niespełniającej wyznaczonych wskaźników i parametrów, wyłącznie: remontu, przebudowy oraz prowadzenia innych robót budowlanych koniecznych do doprowadzenia do zgodności z przepisami prawa budowlanego.”

§9, pkt 1: „wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego historycznego ukształtowania zabudowy przemysłowej, zwaną dalej strefą i obejmującą cały obszar planu, w której obowiązuje:

a) ochrona:

- ekspozycji zabytków”

- w pkt 6:

Dla terenu 3U w §18, ust. 2, pkt 1 ustala się: „przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej, w tym zagospodarowanie oraz wyposażenie w obiekty i urządzenia budowlane tworzące całość funkcjonalną, z wyłączeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², szpitali i domów opieki zdrowotnej oraz stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi samochodów.”

- w pkt 7:

§9, pkt 1, lit.:

„a) ochrona: (...)

- historycznych elementów zagospodarowania, w tym: nawierzchni (...), zespołów wartościowej zieleni, istniejących powierzchniowych zbiorników wodnych, wyposażenia podwórek, (...)

b) nakaz:

- utrzymania istniejących powierzchniowych zbiorników wodnych”

- w pkt 8:

Dla terenu 9KDD w §23, ust. 2 ustala się:

„1) przeznaczenie podstawowe - teren drogi publicznej, w tym obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;

2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty małej architektury, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.”

- w pkt 9:

§9, pkt 2: „wprowadza się ochronę dla zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu numerami: 1, 2a, 2b, 5-8, 9a, 9b, 10, 11a, 11b, 12 oraz dla pozostałych zabytków nie wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu numerami: 3, 4a i 4b.”

- w pkt 10:

§5, pkt 1, lit. d: „dopuszczenie dla zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, niespełniającej wyznaczonych wskaźników i parametrów, wyłącznie: remontu, przebudowy oraz prowadzenia innych robót budowlanych koniecznych do doprowadzenia do zgodności z przepisami prawa budowlanego.”

Pani Mirosława Luzak - Kancelaria adwokacka jako pełnomocnik: Kujawa Bogumiła, Białczak Ewa i Romuald, Broniarczyk Anna i Andrzej, Skrzypek Grzegorz, Kowalczyk Ireneusz, Zygmuntowski Marek, Zygmuntowska Krystyna, Kosyl Rafał, Skałka Krystyna i Wencław Andrzej, firma „BOP” Sp. z o.o., Zielkowski Sławomir, „INWEMER SYSTEM” Sp. z o.o., Pietrusiewicz Henryk, Bartosiak Justyna, Bartosiak Bożena, Bartosiak Andrzej, Miazek Andrzej zarzuca, że:

- w pkt 1: na obszarze objętym projektem planu wprowadza się budownictwo mieszkaniowe, z równoczesnym ograniczeniem funkcji w zakresie związanym z produkcją i usługami, mimo, iż tereny te od bardzo dawnego okresu /od XIX w./ były terenami stricte przemysłowymi. Projekt planu ogranicza dotychczasowy sposób użytkowania terenu i całkowicie zmienia jego charakter, bez istotnego uzasadnienia merytorycznego dla wprowadzanych zmian, powodując olbrzymie negatywne konsekwencje dla właścicieli /współwłaścicieli/ nieruchomości, którzy w znajdujących się na tym terenie obiektach prowadzą różnego rodzaju działalność gospodarczą, zapewniającą im i ich rodzinom, a także zatrudnionym pracownikom pracę i byt materialny. Liczba zatrudnionych na objętym projektem planu terenie wynosi ca 1.000 osób i przy olbrzymim bezrobociu nie może być traktowana jako nie mająca zasadniczego i istotnego znaczenia dla planowanych zmian.

- w pkt 2: projekt planu zawiera błędne oznaczenie obiektów, znajdujących się na obszarze, którego dotyczy. Obiekty współczesne oznaczone są jako zabytkowe i odwrotnie. Zarzut ten dotyczy części obiektu oznaczonego nr 7 na części graficznej planu oraz całego obiektu nr 8, które uznane zostały jako zabytkowe, mimo iż wzniesiono je w latach 70 ubiegłego wieku. Brak więc rzeczywistego uzasadnienia dla traktowania ich jako zabytki. Z kolei znaczna część zabudowy na działce nr 12/14 oraz przedłużenie budynków 9a, 9b i 10, stanowiące zabytkowe hale magazynowe, a więc będące oczywistymi obiektami zabytkowymi, za zabytki nie zostały uznane. Takie zapisy projektu planu świadczą o niedokładnościach, nieznajomości terenu i wybiórczej, nieuzasadnionej klasyfikacji obiektów, budząc tym samym wątpliwości co do rzetelności i obiektywności poczynionych w projekcie ustaleń.

- w pkt 3: działka o nr 12/14 wyłączona została w całości z ochrony konserwatorskiej, a działki składających uwagę w całości takiej ochronie podporządkowano. Budzi to zastrzeżenia, wątpliwości i sprzeciw, gdyż działka przy ul. Łąkowej 7a nr 12/15, uznana za podlegającą ochronie konserwatorskiej w całości zabudowana jest obiektem przemysłowym, wybudowanym w latach 70. ubiegłego wieku /tylko 40 lat temu/. Trudno więc w tej sytuacji zgodzić się z kryteriami dokonanych ustaleń, szczególnie, gdy działka o nr 12/14 zabudowana, jak wyżej podano obiektami zabytkowymi, z ochrony takiej została wyłączona.

- w pkt 4: wg projektu planu, z działki przy ul. Łąkowej 3/5, wydzielą się część przeznaczając ją na drogę publiczną, zapewniającą obsługę komunikacyjną dla działki nr 12/14. Część ta umieszczona zostaje poza obszarem ochrony konserwatorskiej, co dla właścicieli działki nr 12/14 oznacza brak ograniczeń z jego strony, natomiast pozostali właściciele z takimi ograniczeniami muszą się liczyć, mimo, iż działki do siebie przylegają. Z oczywistych i nie wymagających uzasadnienia przyczyn taki zapis planu powoduje sprzeciw i wątpliwości co do rzeczywistych przyczyn takich właśnie ustaleń.

- w pkt 5: na terenie objętym projektem planu znajduje się wiele obiektów dla których przewidziano możliwość użytkowania tylko do tzw. śmierci technicznej. Obiekty te są pełnowartościowymi, w wielu przypadkach przeprowadzono w nich niezmiernie kosztowne remonty, posiadają one znaczną wartość materialną. Brak możliwości wykonania koniecznej, a czasami niezbędnej rozbudowy czy też nadbudowy lub remontu, skutkować będzie ich eliminacją, znacznie wcześniejszą, niż moment ich normalnego zużycia technicznego. Tak więc, takie ustalenia nie mogą być zaakceptowane.

- w pkt 6: na znacznej części nieruchomości znosi się możliwość prowadzenia działalności produkcyjnej, ograniczając ją wyłącznie do działalności usługowej o niewielkiej uciążliwości. Blokują to rozwój firm funkcjonujących na tym terenie, który był sprzedawany jako przemysłowy i z takim zamysłem i planem był nabywany, a 3 nieruchomości sprzedawano zaledwie kilkanaście lat temu. Przyszły plan negatywnie wpływa na ukształtowanie sposobu wykonywania prawa własności. Nie będzie można prowadzić dotychczasowej działalności.

- w pkt 7: projekt nie uwzględnia aktualnego stanu faktycznego i prawnego nieruchomości. Oznaczony na planie basen przeciwpożarowy przewidziany jest do utrzymania, gdy tymczasem jego właściciel dysponuje prawomocną decyzją zezwalającą na jego likwidację, co faktycznie w znacznym zakresie zostało już wykonane.

- w pkt 8: droga zaznaczona na 9KDD części graficznej planu, wydzielona z działki stanowiącej własność prywatną, niepotrzebna do obsługi komunikacyjnej nieruchomości z której została wydzielona i tak nie zabezpiecza komunikacji dla działki nr 12/14, gdyż dla zrealizowania tego celu opracowywany jest kolejny projekt planu, obejmujący nieruchomości przy ul. A. Struga 82/84 i 86. Nie może więc nie budzić sprzeciwu takie działanie, którego celem, wbrew interesowi łódzkich przedsiębiorców, dobrosąsiedzkim stosunkom, charakterowi terenu „od zawsze” przemysłowemu, próbuje się zapewnić obsługę komunikacyjną dla działki nr 12/14. Dla pełnej jasności, wykazania zasadności zgłoszonych uwag oraz celowości ich uwzględnienia podaję jednocześnie, iż decyzja Prezydenta Miasta Łodzi Nr DR UA-III.69.2012 z dnia 20.02.2012 o warunkach zabudowy dla nieruchomości przy ul. Łąkowej 3/5 działka nr 12/14, fragment działki nr 3, obręb P-18 oraz fragment działki drogowej nr 57/7, obręb P-17 ustalająca warunki zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, obejmującej budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, garażu wielopiętrowego, przebudowę zjazdu z ul. A. Struga, budowę drogi dojazdowej na dz. nr 3 oraz budowę niezbędnych urządzeń budowlanych została decyzją SKO w Łodzi z dnia 17 maja 2012 r. SKO 1475/2012 uchylona w całości, a sprawa przekazana do ponownego rozpoznania przez organ pierwszej instancji. Do chwili obecnej nowa decyzja nie została wydana, natomiast opracowany został projekt planu, do którego składający uwagę zgłasza uwagi zawarte w niniejszym piśmie. Informuje również, iż właściciele nieruchomości przy ul. Łąkowej 3/5 nie wyrażają zgody na wydzielenie z ich działki drogi dojazdowej dla planowanego osiedla mieszkaniowego.

- w pkt 9: projekt planu opracowano w sposób niedokładny i niestaranny, co wykazano już powyżej /pkt 4 uwagi, a o czym dodatkowo świadczy stanowisko Miejskiego Konserwatora Zabytków, który wycofał ochronę dla budynku nr 8 na działce nr 12/15 przy ul. Łąkowej 7a, uznanego wcześniej za zabytkowy, stwierdzając w piśmie DAR-BAr-IX.4120.36.2014 z dnia 1.09.2014, iż „...nie jest objęty gminną ewidencją zabytków. Budynek został wzniesiony w latach 1970. i jest obiektem pozbawionym walorów zabytkowych”

- w pkt 10: nie zaznaczono w miejscu przebiegu linii wysokiego napięcia aktualnej zabudowy, wykorzystywanej obecnie jako lokale usługowe i produkcyjne, natomiast wyznaczono strefę zabudowy wysokiej w zachodniej stronie nieruchomości, co oznacza możliwość budowy pod taką linią.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę nr 2 w pkt 2, 6, 7, 9, nie uwzględnić uwagi nr 2 w pkt 3, 4, 5, 10 oraz uwzględnić uwagę nr 2 w pkt 1 w części dotyczącej skorygowania granic terenów produkcyjno-usługowych i w pkt 8 w części dotyczącej

skorygowania przebiegu drogi publicznej 9KDD i nie uwzględnić uwagi nr 2 w pkt 1 w części dotyczącej likwidacji terenów mieszkaniowo-usługowych i w pkt 8 w części dotyczącej likwidacji drogi publicznej 9KDD.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła uwzględnić uwagę nr 2 w pkt 2, 6, 7, 9, nie uwzględnić uwagi nr 2 w pkt 3, 4, 5, 10 oraz uwzględnić uwagę nr 2 w pkt 1 w części dotyczącej skorygowania granic terenów produkcyjno-usługowych i w pkt 8 w części dotyczącej skorygowania przebiegu drogi publicznej 9KDD i nie uwzględnić uwagi nr 2 w pkt 1 w części dotyczącej likwidacji terenów mieszkaniowo-usługowych i w pkt 8 w części dotyczącej likwidacji drogi publicznej 9KDD.

Wyjaśnienie:

Ad. pkt 1 w części dotyczącej skorygowania granic terenów produkcyjno-usługowych: W projekcie planu zostaną skorygowane granice terenów produkcyjno-usługowych zgodnie z faktycznym ich użytkowaniem.

Ad. pkt 1 w części dotyczącej likwidacji terenów mieszkaniowo-usługowych: Część terenów pozostawia się z przeznaczeniem mieszkaniowo-usługowym, z uwagi na sąsiedztwo z zabudową mieszkaniową od strony zachodniej i południowej oraz istniejące budynki mieszkalne.

Ad. pkt 2: W projekcie planu zostaną zweryfikowane obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków.

Ad. pkt 3: Na całym obszarze objętym planem ochronie w zakresie dziedzictwa kulturowego podlegają: historyczne zespoły urbanistyczne trzech XIX-wiecznych fabryk oraz obiekty budowlane wchodzące w skład tych zespołów. W celu określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego wprowadzono wskazano zabytki stanowiące strefę ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego historycznego ukształtowania zabudowy przemysłowej oraz pojedyncze obiekty budowlane. Działka nr 12/15 dodatkowo znajduje się w granicach historycznego zespołu budowlanego dawnej fabryki Markusa Kohna, oznaczonego na rysunku planu symbolem A2. Sposób ochrony zabytków w ustalonej strefie ochrony ma na celu zachowanie i ograniczenie przekształceń zabytkowych obiektów budowlanych oraz zachowanie spójności kolorystycznej elementów zagospodarowania terenu, a także jednolitości form powtarzalnych elementów wyposażenia terenu (np. ogrodzeń).

Ad. pkt 4: Wprowadzona w projekcie planu droga publiczna zapewnia obsługę nie tylko działki ewidencyjnej nr 12/14, ale również poprawia obsługę działek o numerach 12/15 i 12/22. Wymienione działki, na których prowadzona jest różnorodna działalność produkcyjna i usługowa są obsługiwane poprzez drogi wewnętrzne wyłącznie z ulicy Łąkowej. Ustalenie wspomnianej w uwadze drogi wprowadza nowe połączenie wymienionych i sąsiednich działek do innej drogi publicznej - ulicy Struga. Droga wprowadzona do planu będzie również drogą publiczną. Ochroną konserwatorską objęty jest cały obszar planu. Działka ewidencyjna nr 12/14 nie została objęta granicami historycznego zespołu budowlanego (oznaczonego na rysunku planu symbolem A2), ponieważ taka granica wynika z materiałów archiwalnych pozyskanych z Archiwum Państwowego w Łodzi.

Ad. pkt 5: Liniami zabudowy wyznaczono obszary możliwej lokalizacji nowej zabudowy oraz zwiększenia powierzchni i intensywności zabudowy istniejącej. Budynki usytuowane poza liniami zabudowy posiadają prawo do remontu, przebudowy oraz prowadzenia innych robót budowlanych koniecznych do doprowadzenia ich do zgodności z przepisami prawa budowlanego. Powyższe ustalenia ograniczające dotychczasowe możliwości inwestycyjne są konsekwencją uwzględnienia wyników analizy potrzeb parkingowych dla terenów produkcyjno-usługowych. Obecnie potrzeby parkingowe wynikające z funkcjonowania

obiektów produkcyjnych i usługowych realizowane są w części poza granicami działek budowlanych tj. przy ulicach. Stąd przy planowaniu kształtowania docelowej formy zagospodarowania terenów ustalono niezbędną ilość miejsc postojowych na działce budowlanej w stosunku do powierzchni budynków o określonych funkcjach. Wskazane w planie minimalne ilości miejsc postojowych wyeliminują potrzebę parkowania samochodów użytkowników działki budowlanej poza jej granicami (co odpowiada wymaganiom powszechnie obowiązujących przepisów prawa). Dodatkowe zwiększenie powierzchni i wysokości części budynków ograniczy ekspozycję obiektów zabytkowych. Wyznaczone obszary i parametry nowej zabudowy rekompensują możliwość rozbudowy obiektów znajdujących się poza liniami zabudowy.

Ad. pkt 6: W projekcie planu zostaną skorygowane granice terenów produkcyjno-usługowych zgodnie z faktycznym użytkowaniem

Ad. pkt 7: W projekcie planu zostanie skorygowany zapis, umożliwiający zagospodarowanie obszarów istniejących powierzchniowych zbiorników wodnych jako terenów zieleni urządzonej.

Ad. pkt 8 w części dotyczącej skorygowania przebiegu drogi publicznej 9KDD: W projekcie planu zostanie skorygowany przebieg drogi publicznej.

Ad. pkt 8 w części dotyczącej likwidacji drogi publicznej 9KDD: Wprowadzona w projekcie planu droga publiczna zwiększa możliwości obsługi komunikacyjnej działek z dróg publicznych: nr 12/14, 12/15 i 12/22. Wymienione działki, na których prowadzona jest różnorodna działalność produkcyjna i usługowa są obsługiwane poprzez drogi wewnętrzne wyłącznie z ulicy Łąkowej. Ustalenie w planie nowej drogi publicznej wprowadza nowe połączenie działek wymienionych i sąsiednich do innej drogi publicznej - ulicy Struga.

Ad. pkt 9: W projekcie planu zostaną zweryfikowane obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków.

Ad. pkt 10: Istniejąca zabudowa uwidoczniła jest na mapie, na której sporządzono rysunek planu. Zapisy planu dopuszczają możliwość korzystania z budynków znajdujących się w obrębie linii energetycznej. Część budynków posiada szerokie możliwości inwestycyjne, a dla części możliwości te ograniczono do remontu, przebudowy oraz prowadzenia innych robót budowlanych koniecznych do doprowadzenia do zgodności z przepisami prawa budowlanego. Powyższe ustalenia ograniczające dotychczasowe możliwości inwestycyjne są konsekwencją uwzględnienia wyników analizy potrzeb parkingowych dla terenów produkcyjno-usługowych. Obecnie potrzeby parkingowe wynikające z funkcjonowania obiektów produkcyjnych i usługowych realizowane są w części poza granicami działek budowlanych tj. przy ulicach. Stąd przy planowaniu kształtowania docelowej formy zagospodarowania terenów ustalono niezbędną ilość miejsc postojowych na działce budowlanej w stosunku do powierzchni budynków o określonych funkcjach. Wskazane w planie minimalne ilości miejsc postojowych wyeliminują potrzebę parkowania samochodów użytkowników działki budowlanej poza jej granicami (co odpowiada wymaganiom powszechnie obowiązujących przepisów prawa).

Uwaga nr 3

a) wpłynęła dnia 3 września 2014 r.,

b) dotyczy: dz. 12/22, obręb P-18,

c) ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:

• Dla terenu 9KDD w §23, ust. 2 ustala się:

„1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej, w tym obiekty i urządzenia

związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;

2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty małej architektury, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.”

Pan Zielkowski Sławomir wyjaśnia, że w wyżej wymienionym terenie jest właścicielem działki numer 12/22 wraz z naniesieniami. W Projekcie Planu przewidziana jest droga od ulicy Andrzeja Struga w kierunku do ulicy Karolewskiej biegnąca przez jego działkę. W stosunku do działek sąsiednich jego działka jest niewielka. Pomniejszenie jej o 1/4 spowoduje jej małą funkcjonalność, przestanie mieć walory inwestycyjne - ogólnie jej wartość diametralnie zmaleje.

Składający uwagę zaproponował przesunięcie jej na zachód od granicy jego działki z następujących powodów:

- funkcjonalność drogi pozostanie bez zmian,
- koszty wykupu ziemi po stronie miasta pozostaną te same,
- nie będzie potrzeby burzyć garaży, które dziś stoją na nowo projektowanej drodze,
- droga przebiegać będzie na terenach pod linią wysokiego napięcia, które i tak nie mogą być wykorzystane dla innych celów inwestycyjnych – w przeciwieństwie do terenów przez które zakłada przebieg obecny projekt,
- w pasie projektowanej drogi znajduje się studnia rewizyjna kanalizacyjna, z której (na mocy umowy ze ZWiK-iem) składający uwagę jest zobligowany dwa razy do roku przeprowadzać kontrolę czystości ścieków – wcześniejsze usytuowanie studzienki kontrolnej jest niemożliwe (musi ona obejmować wszystkie ścieki, a właśnie tam ma miejsce ostatni dopływ z naszych terenów). Składający uwagę nie wyobraża sobie przeprowadzania przez 8 godzin kontroli ścieków (normy narzucone przez ZWiK) przy choćby niewielkim ruchu pojazdów.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę nr 3 w części dotyczącej skorygowania przebiegu drogi publicznej 9KDD i nie uwzględnić uwagi nr 3 w części dotyczącej likwidacji drogi publicznej 9KDD na działce 12/22.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła uwzględnić uwagę nr 3 w części dotyczącej skorygowania przebiegu drogi publicznej 9KDD i nie uwzględnić uwagi nr 3 w części dotyczącej likwidacji drogi publicznej 9KDD na działce 12/22.

Wyjaśnienie:

Ad. części dotyczącej skorygowania przebiegu drogi publicznej 9KDD: W projekcie planu zostanie skorygowany przebieg drogi publicznej.

Ad. części dotyczącej likwidacji drogi publicznej 9KDD na działce 12/22: W celu zapewnienia dodatkowej obsługi dla działki ewidencyjnej o numerze 12/15, konieczne jest pozostawienie fragmentu drogi na części działki nr 12/22.

II. Drugie wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu miało miejsce w okresie od 28 lipca 2015 r. do 25 sierpnia 2015 r.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 14 września 2015 r. wpłynęły 4 uwagi, w tym dotyczące prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu planu miejscowego. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 2061/VII/15 z dnia 5 października 2015 r. zmienionym następnie zarządzeniem Nr 3441/VII/16 z dnia 22 kwietnia 2016 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, zgodnie z przywołanymi w wyjaśnieniach aktami prawnymi w ich brzmieniu na dzień podpisania zarządzenia. Używane w treściach uwag oraz w wyjaśnieniach symbole terenów i odwołania do zapisów projektu uchwały dotyczą projektu planu, jaki podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w ww. terminie.

Uwaga nr 1

- a) wpłynęła dnia 10 września 2015 r.,
- b) dotyczy: całego obszaru objętego planem,
- c) przeznaczenie w planie:

W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu wyznaczono tereny: 1MW/U (teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej), 2U i 3U (tereny zabudowy usługowej), 4P/U (teren zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej), 5EE/U (teren urządzeń elektroenergetycznych w postaci głównego punktu zasilania oraz zabudowy usługowej), 6ZP (teren zieleni urządzonej w postaci skweru), 7KS (teren komunikacji kołowej w postaci parkingów naziemnych i podziemnych), 8KDDZ, 9KDDZ i 10KDD (tereny dróg publicznych).

Państwo Bożena Bartosiak (prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą „For Rent Nieruchomości Bożena Bartosiak”, mieszcząca się przy ul. Łąkowej 7a); Justyna Bartosiak (prowadząca działalność gospodarczą pn. „Justyna Bartosiak For Rent Nieruchomości”, mieszcząca się przy ul. Łąkowej 7a); Andrzej Bartosiak (prowadzący działalność gospodarczą mieszcząca się przy ul. Łąkowej 7a); Rafał Kosyl (w imieniu „Seisan&Senden sp. j. Rafał Kosyl, Mariusz Pluta”, mieszczącej się przy ul. Łąkowej 3/5); Rafał Kosyl (prowadzący działalność gospodarczą mieszcząca się przy ul. Łąkowej 3/5); Romuald Białczak (prowadzący działalność gospodarczą pn. „Romuald Białczak Narzędziownia”, mieszcząca się przy ul. Łąkowej 3/5); w imieniu „Drukarnia Tęcza Bogumiła Kujawa, Marta Kujawa s. c.”, mieszczącej się przy ul. Łąkowej 3/5 (podpis nieczytelny); Ireneusz Kowalczyk (prowadzący działalność gospodarczą pn. „IKI” Export-Import Ireneusz Kowalczyk, mieszcząca się przy ul. Łąkowej 3/5); Krystyna Zygmuntowska (prowadząca działalność gospodarczą pn. „KRYMARK P.P.H.U. Krystyna Zygmuntowska”, mieszcząca się przy ul. Łąkowej 3/5); Grzegorz Skrzypek (w imieniu „Firma Księgarska Serwis” sp. z o. o., mieszczącej się przy ul. Łąkowej 3/5); Anna Dębowska (w imieniu „BOP” sp. z o. o., mieszczącej się przy ul. Łąkowej 3/5); Andrzej Wencław (w imieniu „LABO-MIX sp. j. Krystyna Skalka, Andrzej Wencław”, mieszczącej się przy ul. Łąkowej 3/5); Henryk Pietrusiewicz (prowadzący działalność gospodarczą pn. „Henryk Pietrusiewicz PPHU HURT-POL”, mieszcząca się przy ul. Łąkowej 3/5); w imieniu „BRAND Łukasz Broniarczyk sp. j.”, mieszczącej się przy ul. Łąkowej 3/5 (podpis nieczytelny); w imieniu „PORT P.U.H.”, mieszczącego się przy ul. Łąkowej 3/5 (podpis nieczytelny); w imieniu „SEISAN sp. z o. o.” mieszczącej się przy ul. Łąkowej 3/5 (podpis nieczytelny); Aneta Kosyl (prowadząca działalność gospodarczą pn. „Agencja ARK”, mieszcząca się przy ul. Łąkowej 3/5); w imieniu „BORO-MAX ENTERPRISE s. c.”, mieszczącej się przy ul. Andrzeja Struga 78 (podpis nieczytelny) wnoszą:

- w pkt 1: sprzeciw wobec wpisania do rejestru zabytków kompleksu przemysłowego jako strefy historycznej oraz wnętrza urbanistycznych.
- w pkt 2: sprzeciw wobec wprowadzenia w obszarze objętym planem funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi nr 1 w całości.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi nr 1 w całości.

Wyjaśnienie:

Ad. pkt 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala zasady ochrony obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków lub wskazanych do ochrony. Żaden z obiektów

nie jest objęty wpisem do rejestru zabytków, ani nie jest prowadzona procedura wpisu któregośkolwiek obiektu do rejestru zabytków.

W projekcie planu wprowadzono strefę ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego historycznego ukształtowania zabudowy przemysłowej, obejmującą cały obszar planu. W strefie ochrony konserwatorskiej ochronie podlegają znajdujące się w niej: historyczne zespoły budowlane (dawnej fabryki i willi Teodora Tietzena, dawnej fabryki Markusa Kohna oraz dawnej fabryki Karola Bennicha), wnętrza urbanistyczne, historyczne elementy zagospodarowania oraz ekspozycja zabytków. Taki przedmiot ochrony oraz zapisy w planie wynikają z głównego celu planu, jakim jest ochrona szczególnego, zabytkowego obszaru Łodzi.

Jednakże, ze względu na to, że obszar objęty w projekcie planu strefą ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego historycznego ukształtowania zabudowy przemysłowej został mocno przebudowany, a pomiędzy zabytkowymi zespołami zabudowy powstały nowe obiekty, przez co w wielu miejscach utracił pierwotny charakter będący podstawą do objęcia ochroną, zasadnym jest dostosowanie zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej oraz ustaleń z niej wynikających do faktycznego, obecnego zagospodarowania terenu.

Ad. pkt 2. W zakresie wyeliminowania funkcji mieszkaniowej z projektu planu, należy zauważyć, iż obszar znajduje się w Strefie Wielkomiejskiej, obejmującej obszar Śródmieścia. Specyfiką zabudowy w centrum Łodzi jest przemieszanie funkcji mieszkaniowych i usługowych, a także nieuciążliwej produkcji. Taki charakter ma również cały kwartał ograniczony ulicami: Andrzeja Struga, Łąkową, Karolewską oraz aleją Włóknarzy. W zachodniej i południowej części znajdują się osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Część środkową zajmują budynki produkcyjne i usługowe. Wzdłuż południowej pierzei ul. Andrzeja Struga oraz zachodniej pierzei ul. Łąkowej zlokalizowane są naprzemiennie budynki mieszkalne i usługowe, w tym oświaty (przedszkole) i zdrowia (żłobek, przychodnia). Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi wskazuje na tym obszarze jako preferowane przeznaczenie produkcyjno-usługowe (PU) i mieszkaniowe wielorodzinne (MW). Wobec powyższego przeznaczono w projekcie planu część działki o nr ewid. 12/14 (obr. P-18) pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową. Na terenach 2U i 3U, oprócz przeznaczenia podstawowego jakim są usługi, dopuszczono jako przeznaczenie uzupełniające zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, gdyż zabudowa taka faktycznie w obrębie ww. terenów występuje. Na pozostałej części obszaru pozostawiono (zgodnie ze stanem istniejącym i uwagami złożonymi przy pierwszym wyłożeniu) funkcję produkcyjno-usługową.

Nie jest więc możliwe całkowite wyeliminowanie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej z obszaru objętego planem. Jednakże, mając na uwadze ewentualne konflikty jakie może rodzić bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej i zabudowy produkcyjno-usługowej zasadne jest zweryfikowanie zasad lokalizacji funkcji mieszkaniowej względem granicy z terenem 4P/U.

Uwaga nr 2

- a) wpłynęła dnia 16 września 2015 r. (wysłana 14 września 2015 r.),
- b) dotyczy: całego obszaru objętego planem,
- c) przeznaczenie w planie:

W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu wyznaczono tereny: 1MW/U

(teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej), 2U i 3U (tereny zabudowy usługowej), 4P/U (teren zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej), 5EE/U (teren urządzeń elektroenergetycznych w postaci głównego punktu zasilania oraz zabudowy usługowej), 6ZP (teren zieleni urządzonej w postaci skweru), 7KS (teren komunikacji kołowej w postaci parkingów naziemnych i podziemnych), 8KDZ, 9KDZ i 10KDD (tereny dróg publicznych).

Państwo Bożena Bartosiak (prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą „For Rent Nieruchomości Bożena Bartosiak”, mieszcząca się przy ul. Łąkowej 7a); Justyna Bartosiak (prowadząca działalność gospodarczą pn. „Justyna Bartosiak For Rent Nieruchomości”, mieszcząca się przy ul. Łąkowej 7a); Andrzej Bartosiak (prowadzący działalność gospodarczą mieszcząca się przy ul. Łąkowej 7a); Rafał Kosyl (w imieniu „Seisan&Senden sp. j. Rafał Kosyl, Mariusz Pluta”, mieszczącej się przy ul. Łąkowej 3/5); Małgorzata Kowalczyk (w imieniu „IKI” Export-Import Ireneusz Kowalczyk, mieszcząca się przy ul. Łąkowej 3/5), Marek Zygmuntowski (pełnomocnik „KRYMARK P.P.H.U. Krystyna Zygmuntowska”, mieszczącego się przy ul. Łąkowej 3/5), Grzegorz Skrzypek (w imieniu „Firma Księgarska Serwis” sp. z o. o., mieszczącej się przy ul. Łąkowej 3/5); Anna Dębowska (w imieniu „BOP” sp. z o. o., mieszczącej się przy ul. Łąkowej 3/5); Andrzej Wencław (w imieniu „LABO-MIX sp. j. Krystyna Skałka, Andrzej Wencław”, mieszczącej się przy ul. Łąkowej 3/5); Henryk Pietrusiewicz (prowadzący działalność gospodarczą pn. „Henryk Pietrusiewicz PPHU HURT-POL”, mieszcząca się przy ul. Łąkowej 3/5); w imieniu „BRAND Łukasz Broniarczyk sp. j.”, mieszczącej się przy ul. Łąkowej 3/5 (podpis nieczytelny); w imieniu „PORT P.U.H.”, mieszczącego się przy ul. Łąkowej 3/5 (podpis nieczytelny); Bogumiła Kujawa (w imieniu „Drukarnia Tęcza Bogumiła Kujawa, Marta Kujawa s. c.”, mieszczącej się przy ul. Łąkowej 3/5):

- w pkt 1: zarzucają niezgodność planu z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi obszar objęty planem przeznaczony jest na działalność usługowo-przemysłową (PU), podczas gdy w planie wyznaczono teren 1MW/U, przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

- w pkt 1b: zarzucają niezgodność planu z wcześniej wydanymi decyzjami dotyczącymi przedmiotowego obszaru. Decyzja Prezydenta Miasta Łodzi (nr UA-III.69.2012 z dnia 20 lutego 2012 r.) w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, garażu wielopoziomowego wraz z urządzeniami budowlanymi na działce nr 12/14 została uchylona przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze.

- w pkt 2: wnoszą o utrwalenie funkcji przemysłowej całego obszaru planu ze względu na historyczną funkcję oraz zachowanie uprawnień właścicieli nieruchomości do jego wykorzystania jako terenu przemysłowego.

- w pkt 3a: zarzucają sprzeczność projektu planu z prognozą środowiskową, w której stwierdzono, iż wprowadzenie budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego zwiększy zanieczyszczenie środowiska i pogorszy warunki bytowania w tym obszarze.

- w pkt 3b: zwracają uwagę, iż wprowadzenie funkcji mieszkaniowej w sąsiedztwie istniejącej produkcji może rodzić w przyszłości konflikty, z uwagi na hałas powodowany przez działalność produkcyjną.

- w pkt 4a: wnoszą o wyłączenie przedmiotowych nieruchomości ze strefy ochrony konserwatorskiej, z uwagi na brak odzwierciedlenia w obecnym zainwestowaniu historycznego, pierwotnego układu urbanistycznego. Ponadto obecne zagospodarowanie

terenu ogranicza możliwości otwierania i formowania przedpoła ekspozycji dla zespołów historycznych. Wyznaczone linie zabudowy ograniczają możliwość korzystania i rozbudowy istniejących obiektów.

- w pkt 4b: wnioskują o wykreślenie jednolitego wyposażenia terenu dla nieruchomości wchodzących w skład historycznego zespołu budowlanego, z uwagi na trudność ustalenia np. wyglądu małej architektury z wszystkimi właścicielami.

w pkt 5a: wnoszą o zmianę linii zabudowy, która ignoruje istniejące budynki, a tym samym ogranicza uprawnienia właścicieli nieruchomości.

- w pkt 5b: zarzucają, że wartości wskaźników powierzchni zabudowy w tekście planu są oderwane od wytyczonych linii zabudowy, które to linie de facto same w sobie wskazują maksymalną powierzchnię zabudowy. Podobnie maksymalna liczba kondygnacji (w połączeniu z maksymalną powierzchnią zabudowy) warunkuje realną maksymalną intensywność zabudowy. Tymczasem w tekście planu wyznaczone wskaźniki intensywności zabudowy wzajemnie się wykluczają.

- w pkt 6a: wnoszą o ograniczenie podziału działki w terenie 4P/U, dla którego ustalono minimalną wielkość nowo wydzielonej działki dla terenu 4P/U na 13800 m².

- w pkt 6b: wnioskują o wprowadzenie w tekście planu postanowienia, zgodnie z którym §17 ust 3 pkt 1 (minimalna wielkość działki powstałej poza procedurą podziału i scalania) nie dotyczy powierzchni działek wydzielanych nie w celach budowlanych, lecz dla poprawy funkcjonowania istniejącego zagospodarowania.

- w pkt 7a: zarzucają, że projekt drogi, zapewniającej obsługę komunikacyjną dla działki nr 12/14, nie jest niezbędny dla funkcjonowania działek położonych przy ul. Łąkowej. Jej wytyczenie wiąże się z wywłaszczeniem jednej z właścicielek (a co za tym idzie likwidacją prowadzonej działalności gospodarczej).

- w pkt 7b: zwracają uwagę, że działka nr 12/14, dla której zaprojektowano drogę publiczną znajduje się poza obszarem ochrony konserwatorskiej, co dla właścicieli oznacza brak ograniczeń, podczas, gdy inni właściciele (posiadający dojazd z ulicy Łąkowej) z takimi ograniczeniami muszą się liczyć.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę nr 2 w pkt: 4b, 6a, 7a, i nie uwzględnić uwagi nr 2 w pkt: 1a, 1b, 2, 3a, 3b, 4a, 5a, 5b, 6b, 7b.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła uwzględnić uwagę nr 2 w pkt: 4b, 6a, 7a, i nie uwzględnić uwagi nr 2 w pkt: 1a, 1b, 2, 3a, 3b, 4a, 5a, 5b, 6b, 7b.

Wyjaśnienie:

Ad. pkt 1a. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi obszar objęty planem znajduje się w terenie oznaczonym symbolem PU/MW, czyli przemysłowo-usługowym oraz mieszkaniowym wielorodzinnym, a nie, jak określono to w uwadze, tylko w terenie PU. Oznacza to, że na przedmiotowym terenie Studium dopuszcza oba przeznaczenia. Należy zauważyć, iż funkcja mieszkaniowa, zgodnie z zapisami Studium jest funkcją pożądaną w strukturze przestrzennej miasta. Dodatkowo należy powołać się na „Strategię przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+” (Uchwała Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r.), stanowiącą politykę sektorową „Strategii zintegrowanego rozwoju Łodzi 2020+”, uchwaloną przez Radę Miejską w Łodzi dnia 25 czerwca 2012 r. (uchwała Nr XLIII/824/12). W dokumencie tym przedmiotowy obszar znajduje się w granicach Strefy Wielkomiejskiej, w której należy dążyć do maksymalnego zróżnicowania usług wymieszanych z funkcją mieszkaniową,

a nawet nieuciążliwą, drobną produkcją.

W związku z powyższym wprowadzenie w obszarze objętym planem terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniowo-usługową (1MW/U) jest uzasadnione. Jednakże, mając na uwadze ewentualne konflikty jakie może rodzić bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej i zabudowy produkcyjno-usługowej zasadne jest zweryfikowanie zasad lokalizacji funkcji mieszkaniowej w obszarze objętym planem.

Ad. pkt 1b. W przytoczonej decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego fakt przeznaczenia działki o nr ewid. 12/14 (obr. P-18) pod zabudowę mieszkaniową jest okolicznością jedynie budzącą wątpliwości organu. Wskazano przy tym brak odpowiedniego uzasadnienia oraz uchybienie formalne w przeprowadzonej analizie urbanistycznej. Podstawowym argumentem do uchylecia decyzji Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie wydania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu było brak wykazania spełnienia warunku wynikającego z art. 61 ust. 1 pkt 2., dotyczącego dostępu do drogi publicznej. W projekcie planu wprowadzono drogę dojazdową (teren 10KDD), która zapewnia bezpośredni dostęp do działki 12/14 (obr. P-18).

Ad. pkt 2. Obszar planu, w którym wyróżniają się trzy historyczne zespoły zabudowy przemysłowej w istocie zachował tylko częściowo swój produkcyjny charakter. Nie ulega wątpliwości, iż w przeważającej części budynków znajdują się biura lub prowadzona jest działalność usługowa w postaci handlu detalicznego i hurtowego. Działania inwestycyjne w terenach sąsiadujących z obszarem objętym planem polegające na budowie obiektów o funkcji mieszkaniowej wskazują na przekształcanie się tego obszaru. Obszar niegdyś monofunkcyjny, w którym dominował przemysł, obecnie staje się wielofunkcyjny, również z funkcją mieszkaniową, co ma odzwierciedlenie w projekcie planu, jaki zakłada współistnienie różnych funkcji.

Ad. pkt 3a. Zapis, na który powołują się autorzy uwagi (pogorszenie warunków życia) odnosi się do terenów 2U i 3U, które zaliczono do obszarów śródmiejskiej zabudowy uzupełniającej. Konsekwencją zaliczenia do obszarów zabudowy śródmiejskiej uzupełniającej (w myśl przepisów odrębnych) jest dopuszczenie obniżenia standardów dotyczących naturalnego oświetlenia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi i nasłonecznienia pokoi mieszkalnych. Z prognozy oddziaływania na środowisko nie wynika, że wprowadzenie budownictwa mieszkaniowego zwiększy zanieczyszczenie środowiska. Scharakteryzowany w prognozie stan środowiska, który został określony jako „w znacznym stopniu niezadowolający”, uwarunkowany jest położeniem obszaru w silnie zurbanizowanej strefie miasta, zatem jego poprawa będzie możliwa tylko poprzez wdrażanie systemowych, dotyczących całego miasta, rozwiązań z zakresu komunikacji i infrastruktury.

Bezpodstawne jest stwierdzenie zawarte w uwadze, iż oddziaływanie samochodów mieszkańców korzystających z projektowanej drogi w zakresie emisji spalin oraz hałasu będzie bardziej szkodliwe niż to z sąsiednich obszarów produkcyjno-usługowych, na których -jak odczytujemy z uwagi – funkcjonuje ponad 100 podmiotów prowadzących działalność gospodarczą (w tym wiele w porze nocnej), a liczba zatrudnionych przekracza 1000. Ponadto, projektowana droga dojazdowa jest nieprzelotowa, zatem korzystać z niej będzie ograniczona liczba osób: przyszli mieszkańcy oraz prawdopodobnie, także pracownicy i klienci sąsiednich terenów, co wydaje się rozwiązaniem korzystnym dla działających tam firm.

Ad. pkt 3b. Zgodnie z art. 144 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska - „eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinna (...) powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący

instalację ma tytuł prawny”. Zapis art. 144 obowiązuje także dla podmiotów gospodarczych obecnie funkcjonujących. Nie powinna więc zaistnieć sytuacja, w której prowadzona działalność produkcyjna na danym terenie negatywnie oddziałuje na tereny sąsiednie. Jednakże, mając na uwadze ewentualne konflikty jakie może rodzić bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej i zabudowy produkcyjno-usługowej zasadne jest zweryfikowanie zasad lokalizacji funkcji mieszkaniowej w obszarze objętym planem.

Również dokonana w uwadze interpretacja przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jest niewłaściwa. Przywołane wskaźniki hałasu określają, zgodnie z art. 112a pkt 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 i 1238, z 2014 r. poz. 40, 47, 457, 822, 1101, 1146, 1322 i 1662, z 2015 r. poz. 122, 151, 277, 478, 774, 881, 933, 1045, 1223, 1434, 1593, 1688, 1936 i 2278 oraz z 2016 r. poz. 266) równoważny poziom dźwięku (L_{AeqD} i L_{AeqN}), który nie jest tożsamy z chwilową emisją hałasu wywołanego przez przejazd/załadunek/rozładunek samochodu. Zgodnie z aktualną Mapą akustyczną miasta Łodzi na obszarze objętym projektem planu nie występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu przemysłowego. Nie ma podstaw do przypuszczeń, żeby w przyszłości takie przekroczenia miały wystąpić. Przyjęta w projekcie planu klasyfikacja terenów chronionych akustycznie, jako „terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców” jest mniej rygorystyczna od klasyfikacji, jaką należałoby zastosować przy braku miejscowego planu, zgodnie z art. 115 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska i jaka obowiązywałaby przy realizacji inwestycji do czasu uchwalenia planu (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży), a tym samym korzystniejsza dla przyszłych inwestorów.

Wobec powyższego przedstawiony projekt planu nie zawiera ustaleń mogących uniemożliwiać prowadzenie działalności na terenach 4P/U oraz 2U i 3U.

Ad. pkt 4a. Ochrona konserwatorska polegająca na wyznaczeniu w projekcie planu strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego historycznego ukształtowania zabudowy poprzemysłowej obejmuje cały obszar planu, zarówno działki na których zachowały się historyczne obiekty budowlane, jak i te, na których istnieje zabudowa współczesna (w tym działki, których dotyczy uwaga). W wyznaczonej strefie ochrony konserwatorskiej ochronie podlegają znajdujące się w niej: historyczne zespoły budowlane (dawnej fabryki i willi Teodora Tietzena, dawnej fabryki Markusa Kohna oraz dawnej fabryki Karola Bennicha), wnętrza urbanistyczne, historyczne elementy zagospodarowania oraz ekspozycja zabytków. Taki przedmiot ochrony oraz zapisy w planie wynikają z głównego celu planu, jakim jest ochrona szczególnego, zabytkowego obszaru Łodzi.

Nie jest więc możliwe wyłączenie wszystkich nieruchomości objętych planem z ochrony, jaka nałożona została na nie poprzez wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej. Jednakże, ze względu na to, że obszar objęty przedmiotową strefą został mocno przebudowany, a pomiędzy zabytkowymi zespołami zabudowy powstały nowe obiekty, przez co w wielu miejscach utracił pierwotny charakter będący podstawą do objęcia ochroną, zasadnym jest dostosowanie zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej oraz ustaleń z niej wynikających do faktycznego, obecnego zagospodarowania terenu.

Natomiast wyznaczone w projekcie planu linie zabudowy mają na celu, poprzez wyznaczenie miejsca lokalizacji budynków, uporządkowanie przestrzeni, zachowanie wglądów widokowych oraz umożliwienie poprawy ekspozycji zabytkowych zespołów pofabrycznych. Z tego względu uwzględnić można jedynie drobne korekty tych linii, nie mające wpływu na zasadniczą potrzebę ochrony ekspozycji zabytków, bez możliwości objęcia liniami zabudowy wszystkich budynków znajdujących się w obszarze planu.

Ad. pkt 4b. Uwaga uwzględniona.

Ad. pkt 5a. W celu wskazania przedmiotu ochrony została przeprowadzona analiza historyczna z wykorzystaniem materiałów archiwalnych z Archiwum Państwowego w Łodzi. Na tej podstawie potwierdzono nie tylko obiekty objęte gminną ewidencją zabytków, ale również wskazano inne historyczne obiekty i elementy zagospodarowania terenu. Większość z nich objęto liniami zabudowy, dopuszczając ich przekształcenie. Natomiast dla tych budynków, które znalazły się poza liniami zabudowy w tekście planu zawarto zapis dopuszczający ich remont, przebudowę oraz prowadzenie innych robót budowlanych koniecznych do doprowadzenia do zgodności z przepisami prawa budowlanego.

Należy zwrócić uwagę, że oprócz przestrzeni pod zabudowę, czemu w planie miejscowym służy wyznaczanie linii zabudowy, na działce budowlanej należy zapewnić miejsce pod realizację wszelkich elementów związanych z tą zabudową, a w szczególności dojść i dojazdów, miejsc postojowych i infrastruktury technicznej oraz niezbędnej powierzchni biologicznie czynnej. Wyznaczone w projekcie planu linie zabudowy mają również na celu, poprzez wyznaczenie miejsca lokalizacji budynków, uporządkowanie przestrzeni, zachowanie wglądów widokowych oraz umożliwienie poprawy ekspozycji zabytkowych zespołów pofabrycznych. Z tego względu uwzględnić można jedynie drobne korekty tych linii, nie mające wpływu na zasadniczą potrzebę ochrony ekspozycji zabytków, bez możliwości objęcia liniami zabudowy wszystkich budynków znajdujących się w obszarze planu.

Ad. pkt 5b. Wskaźnik powierzchni zabudowy obowiązuje dla wszystkich działek budowlanych położonych w danym terenie. W granicach obszaru objętego planem znajdują się działki, na których wskaźnik zabudowy osiąga 65%, co spowodowało ustalenie takiej wartości jako maksymalnej. Maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie powoduje konieczności jego osiągnięcia na każdej z działek budowlanych. Dopuszczalna wielkość obiektów budowlanych na działce budowlanej wynika z łącznego zachowania parametrów zabudowy w postaci wskaźników zabudowy tj.: powierzchni, intensywności i wysokości, a także lokalizacji budynków zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy.

Ad. pkt 6a. Uwaga uwzględniona.

Ad. pkt 6b. Uwaga nieuwzględniona, gdyż w związku z uwzględnieniem uwagi 6a, uwaga 6b stała się bezprzedmiotowa.

Ad. pkt 7a. Uwaga uwzględniona.

Ad. pkt 7b. Uwaga nieuwzględniona, gdyż jest bezzasadna. Działka o nr ewid. 12/14 (obr. P-18) znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego historycznego ukształtowania zabudowy przemysłowej, obejmującej cały obszar planu.

Uwaga nr 3

- a) wpłynęła dnia 16 września 2015 r. (wysłana 14 września 2015 r.),
- b) dotyczy: całego obszaru objętego planem,
- c) przeznaczenie w planie:

W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu wyznaczono tereny: 1MW/U (teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej), 2U i 3U (tereny zabudowy usługowej), 4P/U (teren zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej), 5EE/U (teren urządzeń elektroenergetycznych w postaci głównego punktu zasilania oraz zabudowy usługowej), 6ZP (teren zieleni urządzonej w postaci skweru), 7KS (teren komunikacji kołowej w postaci parkingów naziemnych i podziemnych), 8KDZ, 9KDZ i 10KDD (tereny dróg publicznych).

Państwo Marcin Redlicki - Radca prawny (Ceret Grzywaczewska Kancelaria Radców Prawnych Sp. p., al. Kościuszki 52 lok. 2, Łódź, 90-428) jako pełnomocnik Andrzeja i Bożeny Bartosiaków (współwłaścicieli działki nr 12/15, położonej przy ul. Łąkowej 7A oraz działki nr 12/16, położonej przy ul. Łąkowej 7C) oraz Justyny Bartosiak (właściciela działki nr 12/32, położonej przy ul. Łąkowej 7B oraz współwłaściciela działki nr 12/16, położonej przy ul. Łąkowej 7C):

- w pkt 1a: wnoszą o ustalenie w miejscu terenu 4P/U dwóch odrębnych terenów: jednego dla nieruchomości położonych przy ul. Łąkowej 3/5, drugiego dla nieruchomości położonych przy ul. Łąkowej 7A/7B/7C, z uwagi na brak związku funkcjonalnego tych terenów.
- w pkt 1b: wnoszą o wyłączenie nieruchomości przy ul. Łąkowej 7A/7B/7C z ograniczeń wynikających z położenia w strefie historycznej dawnej fabryki Markusa Kohna.
- w pkt 1c: wnoszą o wykreślenie z projektu mpzp obowiązku jednolitego wyposażenia terenu.
- w pkt 2: wnioskują o likwidację strefy wyższej zabudowy w północno-zachodniej części działki nr ew. 12/15 oraz o zmianę przebiegu linii zabudowy, tak aby uwzględniała istniejące budynki, które zostały zmodernizowane.
- w pkt. 3: wnioskują o objęcie linią zabudowy istniejących budynków położonych na dz. nr ew. 12/15.
- w pkt 4: wnioskują o dostosowanie wskaźników powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy do ustalonych linii zabudowy oraz maksymalną liczbę kondygnacji.
- w pkt 5: wnoszą o wprowadzenie zapisu, zgodnie z którym na nieruchomości przy ul. Łąkowej 7A/7B/7C dopuszcza się sytuowanie poza ustalonymi liniami zabudowy jednego zintegrowanego obiektu związanego z obsługą nieruchomości (portiernia, śmietnik, stacja trafo).
- w pkt 6a: wnioskują o wykluczenie przeznaczenia zabudowy mieszkaniowej z przeznaczenia dla terenów 1MW/U, 2U oraz 3U ze względu na stan faktyczny (bezpośrednie sąsiedztwo z terenem przemysłowym) oraz zasadą ochrony praw nabytych (właściciele działek tworzących nieruchomości przy ul. Łąkowej 3/5 oraz Łąkowej 7A/7B/7C nabywali je jako tereny przemysłowe).
- w pkt 6b: wnioskują o wyeliminowanie z projektu planu drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 10KDD.
- w pkt 7a: wyrażają brak zgody na treść §17 ust. 3 pkt. 1 tekstu planu określającego minimalną wielkość nowo wydzielonej działki dla terenu 4P/U jako 13800m² - wnioskują o zmianę na 4000m².
- w pkt 7b: wnioskują o wprowadzenie zapisu w tekście planu zgodnie z którym §17 ust. 3 pkt. 1 nie dotyczy powierzchni działek wydzielanych nie w celach budowlanych, lecz poprawy funkcjonowania istniejącego zagospodarowania.
- w pkt 8: zarzucają, że w projekcie planu bezzasadnie północno-wschodnią część działki nr ew. 12/16 znajduje się na terenie 2U. Składający uwagę wnioskują o przypisanie całej działce nr ew. 12/16 funkcji terenu P/U, ponieważ: stanowi ona funkcjonalną całość wraz z działkami 12/15 i 12/32 (posesja przy ul. Łąkowej

7A/7B/7C).

- w pkt 9: wnioskuje o ustalenie dla terenów o przeznaczeniu P/U wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej 3% - powyższe podyktowane jest obecnym faktycznym zagospodarowaniem działek przy ul. Łąkowej 3/5 i Łąkowej 7A/7B/7C i praktycznie brakiem na dzień składania uwagi jakiegokolwiek powierzchni biologicznie czynnej.

- w pkt 10: wnoszą o dodanie dla terenów P/U w przeznaczeniu uzupełniającym dróg wewnętrznych. Powyższe stanowi oczywistą konieczność w świetle faktu istnienia zarówno na posesji przy ul. Łąkowej 3/5 jak i przy ul. Łąkowej 7A/7B/7C dróg wewnętrznych, które są niezbędne do obsługi budynków niepołożonych bezpośrednio przy ul. Łąkowej.

- w pkt 11: wnoszą o modyfikację na rysunku i w tekście planu symboli poszczególnych terenów zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

- w pkt 12: zwracają uwagę na niezgodność planu z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi obszar objęty planem przeznaczony jest na działalność usługowo-przemysłową (PU), podczas gdy w planie wyznaczono teren 1MW/U, przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Uwagi zgłoszone do prognozy oddziaływania na środowisko:

- w pkt 13: zarzucają brak dogłębnej analizy i szczegółowej oceny przewidywanego znaczącego oddziaływania na poszczególne komponenty środowiska przeprowadzonej zgodnie z art. 51 ust. 2 pkt 2 lit. E ustawy o ochronie środowiska, w szczególności wpływ oddziaływania planowanych zmian na ludzi, krajobraz i zabytki.

- w pkt 14: zarzucają brak rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego opracowania, pomimo iż takie rozwiązania powinny być zastosowane, ewentualnie proponuje się rozwiązania, które nie gwarantują ograniczenia przewidywanego negatywnego oddziaływania na środowisko, co jest równoznaczne z niespełnianiem warunku, o którym mowa w art. 51 ust. 2 pkt 3 lit a ustawy o ochronie środowiska.

- w pkt 15: zarzucają brak przedstawienia rozwiązań alternatywnych dla rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie. Rozpatrywanie jednego wariantu rozwiązań mających się znaleźć w uchwalanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulicy Andrzeja Struga i Łąkowej jest rozbieżne z zapisem art. 51 ust. 2 pkt 3 lit b ustawy o ochronie środowiska.

- w pkt 16: zarzucają, że pomija się w opracowaniu istniejące obiekty takie jak linie elektroenergetyczne o wysokim napięciu, które mogą spowodować znaczące oddziaływanie na środowisko i zdrowie ludzi.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę nr 3 w pkt: 1b, 1c, 7a, 8, 10 i nie uwzględnić uwagi nr 3 w pkt: 1a, 2, 3, 4, 5, 6a, 6b, 7b, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła uwzględnić uwagę nr 3 w pkt: 1b, 1c, 7a, 8, 10 i nie uwzględnić uwagi nr 3 w pkt: 1a, 2, 3, 4, 5, 6a, 6b, 7b, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16.

Wyjaśnienie:

Ad. pkt 1a. Zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 6 tekstu projektu planu miejscowego, linia rozgraniczająca stanowi granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a nie pomiędzy różnymi nieruchomościami. Ze względu na takie samo przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenu (w tym parametry i wskaźniki zabudowy) nie ma uzasadnienia dla stworzenia dwóch oddzielnych terenów.

Ad. pkt 1b. Uwaga uwzględniona.

Ad. pkt 1c. Uwaga uwzględniona.

Ad. pkt 2. i 3. Wyznaczenie stref wyższej zabudowy miało na celu stworzenie odpowiedniej obudowy dla przestrzeni ogólnodostępnych, przy czym określona wysokość budynków zarówno w strefach jak i poza nimi jest wartością maksymalną, która można spełnić, ale nie trzeba. Również wyznaczone linie zabudowy mają na celu uporządkowanie przestrzeni i zachowanie istniejących wglądów widokowych oraz umożliwienie poprawy ekspozycji zabytkowych zespołów pofabrycznych. Z tego względu uwzględnić można jedynie drobne korekty tych linii, nie mające wpływu na zasadniczą potrzebę ochrony ekspozycji zabytków, bez możliwości objęcia liniami zabudowy wszystkich budynków znajdujących się w obszarze planu.

Ad. pkt 4. Wskaźniki powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy obowiązują dla wszystkich działek budowlanych położonych w danym terenie. Ze względu na to, że poszczególne działki różnią się wielkością i intensywnością zabudowy, konieczne było ustalenie maksymalnych wskaźników, które umożliwią zabudowanie każdej z działek dla której wyznaczono linie zabudowy. Maksymalna wartość wskaźnika nie powoduje konieczności jego osiągnięcia na każdej działce budowlanej. Dopuszczalna wielkość budynków na działce budowlanej wynika z łącznego zachowania parametrów zabudowy w postaci wskaźników zabudowy tj.: powierzchni, intensywności i wysokości, a także lokalizacji budynków zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy.

Ad. pkt 5. Zgodnie z zapisami planu dla budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu, które nie znalazły się w liniach zabudowy, dopuszcza się remont, przebudowę oraz prowadzenie innych robót budowlanych koniecznych do doprowadzenia do zgodności z przepisami prawa budowlanego. W przypadku sytuowania nowego budynku musi on znaleźć się w obszarze wskazanym liniami zabudowy. Na przedmiotowym terenie istnieje już obecnie obiekt portierni, który, mimo iż znajduje się poza liniami zabudowy, może bez przeszkód funkcjonować nadal zgodnie z powyższym zapisem.

Ad. pkt 6a. Obszar objęty planem znajduje się w Strefie Wielkomiejskiej, obejmującej obszar Śródmieścia. Specyfiką zabudowy w śródmieściu Łodzi jest przemieszanie funkcji mieszkaniowych i usługowych, a także nieuciążliwej produkcji. Taki charakter ma również cały kwartał ograniczony ulicami: Andrzeja Struga, Łąkową, Karolewską oraz aleją Włókniarzy.

W zachodniej i południowej części znajdują się osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Część środkową zajmują budynki produkcyjne i usługowe. Wzdłuż południowej pierzei ul. Andrzeja Struga oraz zachodniej pierzei ul. Łąkowej zlokalizowane są naprzemiennie budynki mieszkalne i usługowe, w tym oświaty (przedszkole) i zdrowia (żłobek, przychodnia). Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przewiduje na tym obszarze przeznaczenie produkcyjno-usługowe (PU) i mieszkaniowe wielorodzinne (MW) jako preferowane. W świetle powyższego część działki o nr ewid. 12/14 (obr. P-18) przeznaczono w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową. Na terenach 2U i 3U jako

przeznaczenie uzupełniające wskazano zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, gdyż zabudowa taka faktycznie w obrębie ww. terenów występuje. Na pozostałej części obszaru pozostawiono (zgodnie ze stanem istniejącym i uwagami złożonymi przy pierwszym wyłożeniu) funkcję produkcyjno-usługową.

Biorąc powyższe pod uwagę, nie jest możliwe wykluczenie zabudowy mieszkaniowej z obszaru objętego planem. Jednakże, mając na uwadze ewentualne konflikty jakie może rodzić bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej i zabudowy produkcyjno-usługowej zasadne jest zweryfikowanie zasad lokalizacji funkcji mieszkaniowej względem granicy z terenem 4P/U.

Ad. pkt 6b. Celem wprowadzenia w projekcie planu nowej drogi publicznej 10KDD było usprawnienie dostępności komunikacyjnej całego obszaru objętego planem, w którym, ze względu na znaczną liczbę działających podmiotów gospodarczych oraz dokonujące się przeobrażenia funkcjonalne, obecna obsługa komunikacyjna realizowana z ulicy Łąkowej może stać się niewystarczająca. Obecne zainwestowanie ogranicza możliwość powiązania istniejących działek z zewnętrznym systemem komunikacyjnym. Zaprojektowana droga publiczna 10KDD nie tylko umożliwi poprawę dostępności obszaru, ale również rozwiązuje jednocześnie problem dostępu do działki o nr ewid. 12/14 (obr. P-18).

Nie jest zatem możliwa całkowita eliminacja drogi oznaczonej symbolem 10KDD z projektu planu, a jedynie skorygowanie jej zasięgu, tak by była możliwość kontynuacji jej w przyszłości w postaci drogi wewnętrznej poprawiającej dostępność terenów znajdujących się wewnątrz obszaru.

Ad. pkt 7a. Uwaga uwzględniona w taki sposób, że usunięte zostaną z treści planu (również na skutek przyjęcia uwagi nr 2 w pkt 6a) zapisy dotyczące obowiązku spełnienia minimalnej wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych. Zatem, ujęty w uwadze wniosek o zmianę określonej w planie wielkości działki z 13800 m² na 4000 m² w sytuacji uwzględnienia części pierwszej uwagi, dotyczącej braku zgody na treść §17 ust. 3 pkt 1 tekstu planu, stał się bezzasadny.

Ad. pkt 7b. Uwaga nieuwzględniona, gdyż w związku z uwzględnieniem uwagi 7a, uwaga 7b stała się bezprzedmiotowa.

Ad. pkt 8. Uwaga uwzględniona.

Ad. pkt 9. Określony w planie wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej ma na celu uniemożliwienie całkowitego wyeliminowania terenów czynnych biologicznie. Nie jest więc możliwe zmniejszenie go do 3%. Zasadne jest jednak zweryfikowanie jego wielkości ze względu na charakter i funkcję obszaru, w którym dominuje działalność gospodarcza wymuszająca lokalizację dużej ilości miejsc parkingowych dla samochodów, a jednocześnie przekształcenia powodują konieczność budowy dróg wewnętrznych.

Ad. pkt 10. Uwaga uwzględniona.

Ad. pkt 11. Zgodnie z § 9 ust. 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587) „dopuszcza się stosowanie na projekcie rysunku planu miejscowego uzupełniających i mieszanych oznaczeń barwnych i jednobarwnych oraz literowych i cyfrowych”. Jest to uzależnione specyfiką i zakresem ustaleń planu miejscowego dotyczących przeznaczenia terenów. W obszarze objętym przedmiotowym projektem planu wyznaczono tereny o przeznaczeniu mieszanym (teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej, a także teren zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej). Stąd uzasadnione są symbole MW/U i P/U na rysunku i w tekście planu.

Ad. pkt 12. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi obszar objęty planem znajduje się w terenie PU/MW, czyli przemysłowo-usługowym oraz mieszkaniowym wielorodzinnym, a nie jak stwierdzono w uwadze, tylko w terenie PU. Oznacza to, że na danym terenie dopuszcza się oba przeznaczenia. Należy zauważyć, iż funkcja mieszkaniowa, zgodnie z zapisami Studium jest funkcją pożądaną w strukturze przestrzennej miasta. Dodatkowo należy powołać się na „Strategię przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+” (Uchwała Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r.), stanowiącą politykę sektorową „Strategii zintegrowanego rozwoju Łodzi 2020+”, uchwaloną przez Radę Miejską w Łodzi dnia 25 czerwca 2012 r. (uchwała Nr XLIII/824/12). W dokumencie tym przedmiotowy obszar znajduje się w granicach Strefy Wielkomiejskiej, w której należy dążyć do maksymalnego zróżnicowania usług wymieszanych z funkcją mieszkaniową, a nawet nieuciążliwą, drobną produkcją. W związku z powyższym wprowadzenie w obszarze objętym planem terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniowo-usługową (1MW/U) jest uzasadnione. Jednakże, mając na uwadze ewentualne konflikty jakie może rodzić bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej i zabudowy produkcyjno-usługowej zasadne jest zweryfikowanie zasad lokalizacji funkcji mieszkaniowej w obszarze objętym planem.

Wyjaśnienie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do prognozy oddziaływania na środowisko:

Ad. pkt 13. Analiza i ocena przewidywanego znaczącego oddziaływania na środowisko zostały dostosowane do zawartości i stopnia szczegółowości projektowanego dokumentu - zgodnie z art. 52 ust 1 ustawy o ochronie środowiska. Projekt planu wraz z Prognozą został zaopiniowany pozytywnie przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi, zarówno w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, jak i w procedurze planistycznej, a także przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Łodzi.

Ad. pkt 14. W rozdziale 9 Prognozy wskazano zapisy projektu planu dotyczące rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego planu.

Należą do nich ustalenia w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, wynikających z potrzeb ochrony środowiska, takie jak: nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych i zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg. Plan zawiera również ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania zieleni, ochrony powietrza i wód podziemnych, ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym oraz ochrony przed hałasem.

W Prognozie podkreślono, iż pełne określenie zasięgu obszarów objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem inwestycji nie jest możliwe na etapie sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego. Nie precyzuje on bowiem szczegółowych zasad ich realizacji. Oddziaływania te zostaną określone w decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji danej inwestycji oraz w raportach o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

Ad. pkt 15. W rozdziale 10 Prognozy stwierdzono „ze względu na brak obszarów Natura 2000 w granicach badanego obszaru oraz w jego sąsiedztwie (w strefie możliwego oddziaływania rozwiązań zawartych w projekcie) nie wskazuje się rozwiązań alternatywnych do zawartych w projekcie planu, bowiem rozwiązania zawarte w projekcie nie mają wpływu na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru”.

Ad. pkt 16. Informacje o istniejącej linii energetycznej 110 kV, jak również o głównym punkcie zasilania, będącymi głównym źródłem promieniowania elektromagnetycznego w obszarze opracowania zawarto w Prognozie w rozdziale 8 i rozdziale 9. Przebieg linii 110 kV naniesiony jest na rysunku planu i rysunku Prognozy. Projekt planu dopuszcza skablowanie tej linii.

Uwaga nr 4

- a) wpłynęła dnia 16 września 2015 r. (wysłana 14 września 2015 r.),
- b) dotyczy: całego obszaru objętego planem,
- c) przeznaczenie w planie:

W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu wyznaczono tereny: 1MW/U (teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej), 2U i 3U (tereny zabudowy usługowej), 4P/U (teren zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej), 5EE/U (teren urządzeń elektroenergetycznych w postaci głównego punktu zasilania oraz zabudowy usługowej), 6ZP (teren zieleni urządzonej w postaci skweru), 7KS (teren komunikacji kołowej w postaci parkingów naziemnych i podziemnych), 8KDZ, 9KDZ i 10KDD (tereny dróg publicznych).

Państwo Rafał Kosyl (w imieniu „Seisan&Senden sp.j. Rafał Kosyl, Mariusz Pluta”, mieszczącej się przy ul. Łąkowej 3/5, właścicieli dz. 12/28); Krystyna Zygmuntowska (prowadząca działalność gospodarczą pn. „KRYMARK P.P.H.U. Krystyna Zygmuntowska”, mieszcząca się przy ul. Łąkowej 3/5, właściciel działek: 12/36, 12/37 i 12/21); Grzegorz Skrzypek (w imieniu „Firma Księgarska Serwis” sp. z o. o., mieszczącej się przy ul. Łąkowej 3/5, właściciel działek: 12/11, 12/35 i 12/36), w imieniu „BRAND Łukasz Broniarczyk sp.j.”, mieszczącej się przy ul. Łąkowej 3/5 i właściciela dz. 12/30 (podpis nieczytelny), Bogumiła Kujawa (w imieniu „Drukarnia Tęcza Bogumiła Kujawa, Marta Kujawa s. c.” mieszczącej się przy ul. Łąkowej 3/5 oraz właścicieli dz. 12/24); Małgorzata Kowalczyk (z up. Romualda Białczaka, prowadzącego działalność gospodarczą „Romuald Białczak Narzędziownia”, mieszcząca się przy ul. Łąkowej 3/5, właściciela dz. 12/24):

- w pkt 1a: wnoszą o ustalenie w miejscu terenu 4P/U dwóch odrębnych terenów: jednego dla nieruchomości położonych przy ul. Łąkowej 3/5, drugiego dla nieruchomości położonych przy ul. Łąkowej 7A/7B/7C, z uwagi na brak związku funkcjonalnego tych terenów.
- w pkt 1b: wnoszą o zmianę przeznaczenia nieruchomości złożonej z działek nr 12/11, 12/35 i 12/36 z usługowego na produkcyjno-usługową.
- w pkt 1c: wnoszą o wyłączenie nieruchomości przy ul. Łąkowej 7A/7B/7C z ograniczeń wynikających z położenia w strefie historycznej dawnej fabryki Markusa Kohna.
- w pkt 2: wnoszą o obniżenie dla terenu P/U wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 10% do 3% - powyższe podyktowane jest obecnym faktycznym zagospodarowaniem działek przy ul. Łąkowej 3/5 i Łąkowej 7A/7B/7C i praktycznie brakiem na dzień składania uwagi jakiegokolwiek powierzchni biologicznie czynnej.
- w pkt 3: wnoszą o dodanie dla terenów P/U w przeznaczeniu uzupełniającym dróg wewnętrznych. Powyższe stanowi oczywistą konieczność w świetle faktu istnienia zarówno na posesji przy ul. Łąkowej 3/5 jak i przy ul. Łąkowej 7A/7B/7C dróg wewnętrznych, które są niezbędne do obsługi budynków niepołożonych bezpośrednio przy ul. Łąkowej.

- w pkt 4: wnioskują o wykluczenie przeznaczenia zabudowy mieszkaniowej z przeznaczenia dla terenów 1MW/U, 2U oraz 3U ze względu na stan faktyczny (bezpośrednie sąsiedztwo z terenem przemysłowym) oraz zasadą ochrony praw nabytych (właściciele działek tworzących nieruchomości przy ul. Łąkowej 3/5 oraz Łąkowej 7A/7B/7C nabywali je jako tereny przemysłowe) oraz charakter prowadzonej działalności gospodarczej generującej m.in. hałas, czy nieprzyjemne zapachy związane z odczynnikami chemicznymi.
- w pkt 5: wnoszą o modyfikację na rysunku i w tekście planu symboli poszczególnych terenów zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie ze zgłoszonymi uwagami.
- w pkt 6: wnioskują, aby dla budynku pofabrycznego oznaczonego nr 6 dopuścić zachowanie stanu wynikającego z zakresu przeprowadzonych ostatnio prac remontowych (elewacja, wnętrza w tym klatki schodowe, stolarka i ślusarska okienna i drzwiowa, parapety, rynny i rury spustowe).
- w pkt 7a: wyrażają brak zgody na treść §17 ust. 3 pkt. 1 tekstu planu określającego minimalną wielkość nowo wydzielonej działki dla terenu 4P/U jako 13800 m² - wnioskuje się o zmianę na 1250 m².
- w pkt 7b: wnioskują o wprowadzenie zapisu w tekście planu, zgodnie z którym §17 ust. 3 pkt. 1 nie dotyczy powierzchni działek wydzielanych nie w celach budowlanych, lecz poprawy funkcjonowania istniejącego zagospodarowania.
- w pkt 8: wnoszą sprzeciw wobec usytuowania placu manewrowego na końcu projektowanej drogi 10KDD na działce nr ew. 12/22, wymuszającego likwidację części budynku. Składający uwagę wnioskują o wyznaczenie tego placu w ramach sąsiedniej działki nr ew. 12/14, w związku z faktem, iż droga ta jest niezbędna wyłącznie dla obsługi terenu 1MW/U – działka nr ew. 12/14.
- w pkt 9: wnioskują o likwidację strefy wyższej zabudowy w północno-zachodniej części terenu 4P/U oraz o zmianę przebiegu linii zabudowy, tak aby uwzględniała istniejące budynki na działkach nr 12/22 i 12/23.
- w pkt 10: wnioskują o zmianę przebiegu linii zabudowy, tak aby uwzględniała istniejący budynek na działce nr 12/30 stanowiący funkcjonalną całość z obecnym produkcyjnym budynkiem objętym w projekcie planu liniami zabudowy.
- w pkt 11: wnioskują o zmianę ustaleń dla części działki nr ew. 12/30, na której zlokalizowane są pozostałości po dawnym zbiorniku przeciwpożarowym. Składający uwagę wnioskują również o zmianę zapisu projektu planu poprzez zapis, iż ochrona zbiorników wodnych nie dotyczy zbiorników dla których wydano już prawomocne pozwolenie na rozbiórkę oraz zmianę rysunku planu poprzez likwidację wrysowanego zbiornika.
- w pkt 12: wnioskują o zmianę linii zabudowy w części wschodniej działki nr ew. 12/30 w sposób umożliwiający planowaną rozbudowę istniejącego obiektu.
- w pkt 13: wnioskują o likwidację strefy wyższej zabudowy od strony ul. Łąkowej oraz zmianę frontowej obowiązującej linii zabudowy na nieprzekraczalną linię zabudowy.
- w pkt 14: wnioskują o przerehabilitowanie ustaleń dotyczących obowiązku ujednolicenia

zagospodarowania w ramach historycznego zespołu budowlanego A2 w odniesieniu do ustalonych zakazów, nakazów (powtarzalne elementy wyposażenia terenów – gatunki drzew, elementy małej architektury, nawierzchnie utwardzone) poprzez dopuszczenie stanu wynikającego z zakresu prac remontowych na terenie oznaczonym jako wnętrze urbanistyczne W-I.

- w pkt 15: wnoszą o uzupełnienie ustaleń dotyczących zagospodarowania wnętrza urbanistycznego W-I o możliwość sytuowania miejsc parkingowych.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę nr 4 w pkt: 1c, 3, 7a, 8, 9, 10, 11, 12, nie uwzględnić uwagi nr 4 w pkt: 1a, 1b, 2, 4, 5, 6, 7b, 14, 15 oraz uwzględnić uwagę nr 4 w pkt 13 w części dotyczącej zmiany linii zabudowy i nie uwzględnić uwagi nr 4 w pkt 13 w części dotyczącej likwidacji strefy wyższej zabudowy.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła uwzględnić uwagę nr 4 w pkt: 1c, 3, 7a, 8, 9, 10, 11, 12, nie uwzględnić uwagi nr 4 w pkt: 1a, 1b, 2, 4, 5, 6, 7b, 14, 15 oraz uwzględnić uwagę nr 4 w pkt 13 w części dotyczącej zmiany linii zabudowy i nie uwzględnić uwagi nr 4 w pkt 13 w części dotyczącej likwidacji strefy wyższej zabudowy.

Wyjaśnienie:

Ad. pkt 1a. Zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 6 tekstu planu miejscowego, linia rozgraniczająca stanowi granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a nie pomiędzy różnymi nieruchomościami. Ze względu na takie samo przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenu (w tym parametry i wskaźniki zabudowy) nie ma uzasadnienia dla stworzenia dwóch oddzielnych terenów.

Ad. pkt 1b. Przedmiotowe działki znajdują się w terenie 2U, czyli w terenie zabudowy usługowej. Obecnie znajduje się tam firma księgarska, zajmująca się sprzedażą detaliczną i hurtową książek. Odpowiada to wyznaczonemu w projekcie planu przeznaczeniu usługowemu. Poza tym nieruchomość przylega bezpośrednio do ulicy Łąkowej. Intencją planu było stworzenie odpowiedniej obudowy dla drogi publicznej. Stąd nie wyznaczano w jej pierzei możliwości lokalizowania obiektów produkcyjnych, składów czy magazynów. W myśl Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, tam, gdzie obecnie nie istnieje zabudowa produkcyjna nie powinno się wprowadzać nowej. Należy dążyć do lokalizowania nowej zabudowy charakterem zbliżonej do zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Ad. pkt 1c. Uwaga uwzględniona.

Ad. pkt 2. Określony w planie wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej ma na celu uniemożliwienie całkowitego wyeliminowania terenów czynnych biologicznie. Nie jest więc możliwe zmniejszenie go do 3%. Zasadne jest jednak zweryfikowanie jego wielkości ze względu na charakter i funkcję obszaru, w którym dominuje działalność gospodarcza wymuszająca lokalizację dużej ilości miejsc parkingowych dla samochodów, a jednocześnie przekształcenia powodują konieczność budowy dróg wewnętrznych.

Ad. pkt 3. Uwaga uwzględniona.

Ad. pkt 4. Obszar objęty planem znajduje się w Strefie Wielkomiejskiej, obejmującej obszar Śródmieścia. Specyfiką zabudowy w śródmieściu Łodzi jest przemieszanie funkcji mieszkaniowych i usługowych, a także nieuciążliwej produkcji. Taki charakter ma również cały kwartał ograniczony ulicami: Andrzeja Struga, Łąkową, Karolewską oraz aleją Włókniarzy. W zachodniej i południowej części znajdują się osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Część środkową zajmują budynki produkcyjne i usługowe. Wzdłuż południowej pierzei ul. Andrzeja Struga oraz zachodniej pierzei ul. Łąkowej

zlokalizowane są naprzemiennie budynki mieszkalne i usługowe, w tym oświaty (przedszkole) i zdrowia (żłobek, przychodnia). Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przewiduje na tym obszarze przeznaczenie produkcyjno-usługowe (PU) i mieszkaniowe wielorodzinne (MW) jako preferowane. W świetle powyższego część działki o nr ewid. 12/14 (obr. P-18) przeznaczono w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową. Na terenach 2U i 3U jako przeznaczenie uzupełniające wskazano zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, gdyż zabudowa taka faktycznie w obrębie ww. terenów występuje. Na pozostałej części obszaru pozostawiono (zgodnie ze stanem istniejącym i uwagami złożonymi przy pierwszym wyłożeniu) funkcję produkcyjno-usługową.

Biorąc powyższe pod uwagę, nie jest możliwe wykluczenie zabudowy mieszkaniowej z obszaru objętego planem. Jednakże, mając na uwadze ewentualne konflikty jakie może rodzić bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej i zabudowy produkcyjno-usługowej zasadne jest zweryfikowanie zasad lokalizacji funkcji mieszkaniowej względem granicy z terenem 4P/U.

Ad. pkt 5. Zgodnie z § 9 ust. 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587) „dopuszcza się stosowanie na projekcie rysunku planu miejscowego uzupełniających i mieszanych oznaczeń barwnych i jednobarwnych oraz literowych i cyfrowych”. Jest to uzależnione specyfiką i zakresem ustaleń planu miejscowego dotyczących przeznaczenia terenów. W obszarze objętym przedmiotowym projektem planu wyznaczono tereny o przeznaczeniu mieszanym (teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej, a także teren zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej). Stąd uzasadnione są symbole MW/U i P/U na rysunku i w tekście planu.

Ad. pkt 6. Budynek oznaczony na rysunku planu numerem 6 stanowi zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Zapisy planu dotyczą inwestycji, które będą miały miejsce po jego uchwaleniu. Tak więc stan obiektów wynikający z przeprowadzonych przed uchwaleniem planu remontów będzie obowiązywał do czasu potrzeby przeprowadzenia kolejnych zmian. Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków są chronione poprzez zapisy planu, które były uzgadniane ze służbami konserwatorskimi na etapie opiniowania projektu planu.

Ad. pkt 7a. Uwaga uwzględniona w taki sposób, że usunięte zostaną z treści planu (również na skutek przyjęcia uwagi nr 2 w pkt 6a) zapisy dotyczące obowiązku spełnienia minimalnej wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych. Zatem, ujęty w uwadze wniosek o zmianę określonej w planie wielkości działki z 13800 m² na 1250 m², w sytuacji uwzględnienia części pierwszej uwagi, dotyczącej braku zgody na treść § 17 ust. 3 pkt 1 tekstu planu, stał się bezzasadny.

Ad. pkt 7b. Uwaga nieuwzględniona, gdyż w związku z uwzględnieniem uwagi 7a, uwaga 7b stała się bezprzedmiotowa.

Ad. pkt 8. Uwaga uwzględniona.

Ad. pkt 9. Uwaga uwzględniona.

Ad. pkt 10. Uwaga uwzględniona.

Ad. pkt 11. Uwaga uwzględniona.

Ad. pkt 12. Uwaga uwzględniona.

Ad. pkt 13. Uwaga uwzględniona w części dotyczącej zmiany obowiązującej linii zabudowy

na nieprzekraczalną linię zabudowy i nieuwzględniona w części dotyczącej likwidacji strefy wyższej zabudowy od strony ul. Łąkowej. Wyznaczenie stref wyższej zabudowy ma na celu wytworzenie odpowiedniej obudowy dla ulicy Łąkowej, a tym samym podkreślenie jej rangi, jako głównej przestrzeni publicznej w obszarze objętym planem i jednej z ważniejszych ulic w mieście.

Ad. pkt 14. Zapisy planu dotyczą inwestycji, które będą miały miejsce po jego uchwaleniu. Tak więc istniejące zagospodarowanie terenu może trwać do czasu podjęcia nowych działań inwestycyjnych.

Ad. pkt 15. Ustalenia projektu planu nie zakazują sytuowania miejsc postojowych we wnętrzach urbanistycznych.

III. Trzecie wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu miało miejsce w okresie od 6 września 2016 r. do 4 października 2016 r.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 18 października 2016 r. wpłynęły 3 uwagi. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 4778/VII/16 z dnia 7 listopada 2016 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, zgodnie z przywołanymi w wyjaśnieniach aktami prawnymi w ich brzmieniu na dzień podpisania zarządzenia. Używane w treści uwag oraz w wyjaśnieniach symbole terenów i odwołania do zapisów projektu uchwały dotyczą projektu planu, jaki podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w ww. terminie.

Uwaga nr 1

- a) wpłynęła dnia 12 października 2016 r.,
- b) dotyczy: działek o nr ewid. 12/14 i 12/8 (w treści uwagi błędnie podano nr działki 12/18), obręb P-18,
- c) przeznaczenie w planie:
 - działka o nr ewid. 12/14, obręb P-18 znajduje się w granicach terenów oznaczonych symbolem: 1U/KS (teren zabudowy usługowej oraz zabudowy parkingowej) oraz 12KDD (teren drogi publicznej),
 - działka o nr ewid. 12/8 (w treści uwagi błędnie podano nr działki 12/18), obręb P-18 znajduje się w granicach terenów oznaczonych symbolem 1U/KS i 2U/KS (tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy parkingowej).

Pan Marian Stajuda i Pan Andrzej Frankowski - Tower Building Sp. z o. o., ul. Łąkowa 11, 90-562 Łódź, wnieśli następującą uwagę - cytat:

- „1. *Projekt planu jest niezgodny z prawem. W szczególności narusza konstytucyjnie chronione prawo własności i równości wobec prawa.*
2. *Wnosimy o ustalenie jednakowych zasad zabudowy i zagospodarowania dla wszystkich działek w obszarze z istniejącą zabudową pofabryczną i magazynową w zakresie przeznaczenia, wskaźników kształtowania zabudowy - powierzchnia zabudowy, wysokość budynków, geometria dachów.*
3. *Wnosimy o usunięcie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikających z przekładania interesów właścicieli działek sąsiednich nad nasz interes (m.in. linie zabudowy od strony sąsiednich działek, zakazy i ograniczenia lokalizacji funkcji produkcyjnych).*
4. *Wnosimy o przeznaczenie działek, w zgodzie ze Studium i uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, na cele zabudowy usługowej, nieuciążliwej produkcji oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (połączenie*

zabudowy mieszkaniowej, usług i produkcji na jednym obszarze jest cechą zabudowy „Łodzi przemysłowej”). Ustalone przeznaczenie w projekcie planu jest niezgodne z ustaleniami Studium przyjętego uchwałą XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z 27 października 2010 r.

5. Wnosimy o przyjęcie rozwiązań umożliwiających wprowadzenie przekształceń obszaru, jak i poszczególnych obiektów. Przyjęte rozwiązania projektu petryfikują stan istniejący, uniemożliwiając przeprowadzenie jakichkolwiek przekształceń poprawiających zarówno jakość zagospodarowania przestrzeni, jak i funkcjonalność obszaru, atrakcyjność obiektów oraz bezpieczeństwo ich użytkowania.
6. Wnosimy o ustalenie zasad ochrony zabytków w sposób proporcjonalny do przedmiotu ochrony, aby możliwe były, w uzgodnieniu ze służbami ochrony zabytków, działania inwestycyjne przy zabytkach. Ustalenia projektu planu ograniczające możliwe działania do konserwacji i odbudowy zabytków wykluczają działania inwestycyjne, takie jakie zostały dokonane np. w obiektach fabryki Poznańskiego lub fabryki Grohmana - obiektach znacząco bardziej wartościowych kulturowo, architektonicznie i przestrzennie.
7. Wnosimy o uwzględnienie poniższych uwag szczegółowych:

- 1) plan narusza przepisy wykonawcze ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) ignorując wyznaczonymi na rysunku projektu planu liniami zabudowy od strony sąsiednich działek uregulowane w tychże przepisach zasady lokalizacji zabudowy na terenie działki budowlanej w stosunku do granic z sąsiednimi działkami budowlanymi oraz zlokalizowanymi na ich terenie budynkami. Wyznaczone linie zabudowy bezprawnie stawiają interes jednego właściciela działki nad interesem właściciela działki sąsiedniej. W sposób rażący widoczne jest to w przypadku linii zabudowy wyznaczonej wzdłuż granicy działki 12/14 z działką 12/22 - linia zabudowy na działce 12/22 zlokalizowana jest w odległości 4,0 m, gdy linia zabudowy na działce 12/14 zlokalizowana jest w odległości 20,0 m od granicy pomiędzy tymi działkami;
- 2) zapis §5 pkt 1 lit. d w połączeniu z linią zabudowy, o której mowa powyżej, uniemożliwia realizację zabudowy na terenie, gdzie obecnie zlokalizowano szereg budynków a w stosunku do istniejących dopuszcza wyłącznie remonty, przebudowy, rozbiórki lub konieczne do doprowadzenia do zgodności z przepisami prawa budowlanego roboty budowlane. Zapis „konieczne do doprowadzenia do zgodności z przepisami prawa budowlanego roboty budowlane” jest nieprecyzyjny. Czy budynek może być nadbudowany, rozbudowany? Czy można zmienić konstrukcję dachu, materiały ścian zewnętrznych?
- 3) wnosimy o usunięcie rozbieżności w projekcie. §9 pkt 3 lit. c tiret pierwsze oraz §9 pkt 4 lit. c tiret pierwsze zakazują prowadzenia w miejscu rozebranego budynku zabytkowego prowadzenia działań innych niż rekonstrukcja zabytku. Jednocześnie:
 - a) §5 pkt 1 lit. b wyłącza możliwość lokalizacji kondygnacji podziemnych pod zabytkami, a także nakazuje zachowanie określonej w ustaleniach szczegółowych wysokości wyniesienia ponad poziom istniejącego terenu,
 - b) §16 ust. 3 pkt 4 lit. c tiret trzecie zakazuje wyniesienia kondygnacji podziemnych nowej zabudowy ponad poziom powierzchni gruntu oznaczony na mapie, na której sporządzono rysunek planu,
 - c) §16 ust. 3 pkt 3 lit. a tiret trzecie w zakresie wysokości zabudowy dla terenu 2U/KS w części terenu poza strefą wyższej zabudowy ustala wysokość zabudowy minimum 4,0, maksimum 12,0 m - do trzech kondygnacji

nadziemnych.

Rekonstrukcja zabytku może być traktowana jako realizacja nowej zabudowy. Plan nie zwiera uregulowań w tym zakresie. W świetle przywołanych zapisów niemożliwa będzie rekonstrukcja zlokalizowanego na terenie 2U/KS zabytku z piwnicą wyniesioną ponad poziom terenu (budynki oznaczone symbolami l0a i l0b) oraz zabytków o wysokości przekraczającej 12,0 m (budynki oznaczone symbolami 8a i 8b o wysokości odpowiednio ok 21,0 m i 18,0 m z wieżami o wysokości ok. 23,0 i 27,0 m oraz budynek oznaczony symbolem 11 o wysokości ok. 13,0 m;

- 4) wnosimy o ustalenie wskaźników kształtowania zabudowy z uwzględnieniem, a nie całkowitym pominięciem, cech istniejącej zabudowy (w tym zabytków) w zakresie wysokości oraz sposobu kształtowania bryły budynku;*
- 5) w §8 pkt 3 lit. a jest bezprzedmiotowy - sprawy ochrony drzew i ich wycinki regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody; wnosimy o jego usunięcie;*
- 6) w §9 pkt 1 lit. a tiret trzecie nakazujący zachowanie jako historycznego elementu zagospodarowania istniejącego powierzchniowego zbiornika wodnego, bez określenia dla niego możliwych przekształceń, uniemożliwia nam dostosowanie drogi przebiegającej wzdłuż zbiornika do wymogów określonych w przepisach dla dróg pożarowych oraz urządzenia miejsc do parkowania pojazdów, których deficyt występuje na terenie nieruchomości. Wnosimy o wprowadzenie zmiany - umożliwienie likwidacji zbiornika lub dokonanie korekty jego zasięgu. Zapis w §9 pkt 1 lit. b tiret drugie jest nieprecyzyjny. Nie wiadomo, co oznacza możliwość zagospodarowania zbiornika w postaci zieleni urządzonej. Istniejący zbiornik jest zlokalizowany w miejscu dawnych zbiorników technologicznych fabryki, był już wcześniej przebudowywany i nie jest „historycznym elementem zagospodarowania”;*
- 7) jakie „inne elementy infrastruktury technicznej” są chronione zapisami §9 pkt 1 lit. a tiret trzecie? Czy stara sieć wodociągowa lub kanalizacyjna? Wnosimy o precyzyjne formułowanie ustaleń w sposób nie powodujący wątpliwości interpretacyjnych, mogących uniemożliwiać przebudowę istniejących sieci;*
- 8) jakie „zespoły wartościowej zieleni” są chronione zapisami §9 pkt 1 lit. a tiret trzecie? Wnosimy o usunięcie zapisu - wchodzi w kolizję z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody. W świetle tego wadliwego zapisu każdy kawałek trawnika mógłby być uznany za zespół wartościowej zieleni, w konsekwencji czego niemożliwe by było prowadzenie jakichkolwiek prac dotyczących zieleni;*
- 9) §9 pkt 1 lit. c tiret drugie w zakresie zakazu lokalizacji szybów wind osobowych we „wnętrzach urbanistycznych” jest zarówno bezprzedmiotowy, jak i nieprecyzyjny. Po co zakazuje się szybów wind osobowych, skoro wewnątrz urbanistyczne obwiedzione jest liniami zabudowy? Czy można budować szyby wind towarowych?
Jednocześnie §9 pkt 3 lit d dopuszcza lokalizację schodów bez obudowy, oraz szybów wind osobowych. Po co ktoś ma budować nieobudowane schody, które nie będą spełniać wymogów określonych dla dróg ewakuacyjnych? Wnosimy o dokonanie stosownych korekt zapisów dla wewnątrz urbanistycznych - umożliwienie budowy schodów zewnętrznych i wind, w tym dostosowanych do wymogów dróg ewakuacyjnych. Wnosimy o likwidację wyznaczonych linii zabudowy wewnątrz działki;*
- 10) obwiedzenie budynku fabryki (budynki 8a, 8b i 9) obowiązującymi liniami*

zabudowy uniemożliwia nam dokonanie modernizacji (rozbudowy budynku) choćby w zakresie dostosowania do wymogów przepisów pożarowych - budowy dróg ewakuacyjnych (klatki schodowe, windy); wnosimy o likwidację wyznaczonych linii zabudowy wewnątrz działki;

- 11) §9 pkt 3 lit. b tiret piąte nakazuje zachowanie, w przypadku wymiany okien i drzwi, minimum jednego okna i drzwi jak elementu in situ. Zapis w przypadku budynków, w których dokonano już wymiany okien jest bezprzedmiotowy. Wnosimy o dokonanie korekty zapisu, by dotyczył wyłącznie stolarki „zabytkowej”;
- 12) §9 pkt 3 lit. c tiret pierwsze zakazuje rozbioru budynków zabytkowych jednocześnie przewiduje, na okoliczność „zniszczenia” zabytku w wyniku realizacji decyzji wynikającej z przepisów odrębnych, zakaz prowadzenia robót budowlanych w miejscu lokalizacji zabytku innych niż rekonstrukcja zabytku - przepis jest wewnętrznie sprzeczny, skoro zakazuje i jednocześnie zakłada (i słusznie), iż budynek może być rozebrany w zgodzie z przepisami Prawa budowlanego oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Przepis jest bardzo restrykcyjny - czy nie można wyobrazić sobie innego działania w miejscu zabytku, które będzie zachowywało charakter zabytkowego założenia fabrycznego, niż tylko rekonstrukcja zabytku? Do jakiego stanu budynek ma być odtworzony? Pierwotnego, czy sprzed rozbioru? Co z elementami budynku, które dużo wcześniej przed rozbioru zostały rozebrane, lub przebudowane? Czy w przypadku gdy budynek nie spełniał wymogów przepisów Prawa budowlanego - czy musi być odtworzony niezgodnie z tymi przepisami? Pytań nasuwa się znacznie więcej. Dowodzą faktu, iż sporządzający plan miejscowy nie jest w stanie przewidzieć wszystkich sytuacji, które mogą wystąpić w przyszłości. Zapisy należy doprowadzić do zgodności z przepisami prawa - pozwolić działać właściwym organom, powołanym do tego ustawowo, w sytuacji prowadzenia robót budowlanych przy obiektach zabytkowych. Przedmiotowy zapis §9 pkt 3 lit. c tiret pierwsze sprowadza służby ochrony zabytków do nadzorca nad realizacją ustaleń planu - wyklucza możliwość formułowania zaleceń konserwatorskich i uzgodnień. Wnosimy o usunięcie ustaleń dotyczących rekonstrukcji obiektu lub, jeśli już muszą być wprowadzone, sprowadzić wyłącznie do określenia formy i gabarytów obiektu możliwych do realizacji w miejscu rozebranego obiektu. Ustalenia planu dotyczące rozebranych obiektów zabytkowych zakwestionował już wojewódzki sąd administracyjny w odniesieniu do jednego z planów sporządzonych dla części obszaru miasta Łodzi. Prosimy o wyciągnięcie wniosków z tych doświadczeń;
- 13) wnosimy o usunięcie nakazu zachowania ściany szczytowej hali szedowej. Hala (ani choćby jej ściana) nie jest uznana za zabytek, nie przedstawia żadnej wartości architektonicznej. Pozostawienie ściany uniemożliwia nam przebudowę budynku, dostosowanie zagospodarowania działek do wymogów prawa w zakresie dróg pożarowych;
- 14) §17 ust. 2 pkt 2 jest nieprecyzyjny. Co to jest przeznaczenie uzupełniające? Jakie są jego relacje z przeznaczeniem podstawowym? Czy cały teren 1U/KS w zgodzie z §17 ust. 2 pkt 2 lit. a może być w całości wykorzystany pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną? Prosimy o jednoznaczne określenie takiej możliwości;
- 15) określony w §17 ust. 3 pkt 2 lit. b wskaźnik intensywności zabudowy 2,5 jest zbyt niski. Przy zabudowie działki na powierzchni 65% budynkiem o wysokości 6 kondygnacji nadziemnych wskaźnik intensywności zabudowy wyniesie 3,9. Wnosimy o doprowadzenie do spójności przyjętych wskaźników -

- ustalenie wskaźnika intensywności zabudowy minimum na poziomie 3,6;
- 16) wnosimy o ustalenie dla terenu 1U/KS maksymalnej wysokości budynków na poziomie nie mniejszym niż 27,0 m. Nie jest możliwa budowa budynku biurowego 6 kondygnacyjnego z zachowaniem określonej w projekcie planu wysokości 20,0 m. Wysokość kondygnacji przy wysokości pomieszczeń 3,0 m to od 3,7 do 4,5 m. Łączna minimalna wysokość kondygnacji pomieszczeń w świetle budynku sześciokondygnacyjnego wyniesie od 22,2 m do 27,0 m. Do tego trzeba dodać konstrukcję i izolację dachu;
 - 17) wnosimy o usunięcie zakazu §17 ust. 3 pkt 4 lit. b oraz §18 ust. 3 pkt 4 lit. c lub określenie maksymalnego poziomu wyniesienia kondygnacji podziemnych ponad poziom terenu na poziomie umożliwiającym urządzenie posadzek parteru powyżej poziomu terenu z uwzględnieniem różnic wysokości poziomu terenu oraz urządzenie ramp załadunkowych w obiektach magazynowych;
 - 18) wnosimy o usunięcie zakazu §17 ust. 3 pkt 4 lit. c. oraz §18 ust. 3 pkt 4 lit. d. Zakaz w praktyce wyklucza stosowanie dla gromadzenia odpadów kontenerów. Ze względu na gabaryty oraz masowość wytwarzania odpadów na terenach, na których jest prowadzona działalność produkcyjno-magazynowa konieczne jest stosowanie kontenerów. Przedmiotowe zapisy są „oderwane od rzeczywistości”;
 - 19) §18 ust. 2 pkt 2 lit. a - uwaga tożsama z uwagą 13. Czy cały teren może być wykorzystany na cele produkcyjne i magazynowe? Wnosimy o jednoznaczne określenie takiej możliwości;
 - 20) §18 ust. 2 pkt 3 lit. a - wnosimy o ustalenie wysokości uwzględniającą wysokość istniejących budynków. W przypadku strefowania wysokości objęcie strefą wyższej zabudowy budynku fabryki. Istniejący pięciokondygnacyjny budynek fabryki ma wysokość do kalenicy ok. 21,0 m z wieżami do 27,0 m. Proponujemy wysokość budynków w strefie „niższej” minimum 18,0 m - umożliwia budowę 4 kondygnacyjnego budynku biurowego, w strefie wyższej do 24,0 m z dopuszczeniem wyższych wieżyczek. Wysokość 12,0 m jest zbyt mała, by zrealizować we właściwym standardzie choćby 3 kondygnacyjny budynek biurowy. Argumentacja jak w uwadze 15;
 - 21) wnosimy o usunięcie zapisu §18 ust. 3 pkt 4 lit. a. Zapis w sposób bezprawny ingeruje w nasze prawo do zabudowy działki podporządkowując nasz interes interesom właścicieli działek sąsiednich. W odległości 30,0 m od południowo-wschodniej granicy obszaru objętego planem zlokalizowany jest budynek zabytkowy (9) oraz hala szedowa (strefa wyższej zabudowy). Obiekty wykorzystywane są jako wielofunkcyjne powierzchnie do wynajęcia. Obecnie wynajmowana są przez firmy prowadzące produkcję. Zakaz §18 ust. 3 pkt 4 lit. a uniemożliwia wykorzystywanie tych budynków w sposób dotychczasowy. Każda zmiana najemcy i rodzaju prowadzonej produkcji w istniejącym obiekcie będzie traktowana jako nowe przedsięwzięcie. Kwestie ew. uciążliwości prowadzonej działalności na terenie działki powinny podlegać ocenie na etapie pozwolenia na budowę, ew. wyprzedzająca na etapie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia. Należy zauważyć, że to budynki mieszkalne na działkach sąsiednich postawiono w znacznym zbliżeniu do istniejących terenów produkcyjno-magazynowo-usługowych. Skoro w ramach oceny zgodności z prawem realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie stwierdzono ich kolizji z zabudową produkcyjno-magazynową na naszej działce, dlaczego sporządzający projekt planu uznał, iż nasza zabudowa jest kolizyjna z zabudową mieszkaniową? Taka ocena powinna być dokonana wyłącznie na etapie postępowań prowadzonych na podstawie przepisów

odrębnych, a nie arbitralnie w oparciu o przesłanki „wyssane z palca” ustalana przez sporządzającego projekt planu;

- 22) wnosimy o usunięcie zapisu §18 ust. 3 pkt 4 lit. b lub dokonanie jego korekty z jednoczesnym usunięciem obowiązującej linii zabudowy w wyznaczonej „elewacji do szczególnego ukształtowania”. Wyrażamy akceptację dla „szczególnego ukształtowanie elewacji” jednak chcemy mieć możliwość przesunięcia ściany budynku ze względu na planowaną przebudowę hali celem dostosowania dróg na terenie do wymogów zgodnych z przepisów dla dróg pożarowych. Jednocześnie wymóg budzi wątpliwości ze względu na brak wartości zabytkowej istniejącego budynku pozwalającej uznać go za zabytek;
- 23) wnosimy o ustalenie w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości minimalnej powierzchni działki na poziomie nie większym niż 1000 m². Prosimy o wyraźne zapisanie w planie, iż zasad w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości nie stosuje się do podziałów nieruchomości dokonywanych poza procedurą scaleniową;
- 24) wnosimy o likwidację drogi 12KDD lub jej ograniczenie do niezbędnego minimum. Droga dojazdowa nie musi być zakwalifikowana do dróg pożarowych. Drogi pożarowe mogą być wykonane na terenie działki budowlanej. Ponadto wprowadzenie tej drogi w całości na naszą działkę stawia wyżej interes właściciel działek sąsiednich nad naszym interesem.”

Dodatkowo uwaga zawierała podsumowanie - cytat:

„Wyrażamy stanowczy sprzeciw wobec sposobu prowadzenia prac nad projektem przedmiotowego planu miejscowego, jak i rozwiązań w nim przyjętych.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Andrzeja Struga i Łąkowej Rady Miejska w Łodzi przystąpiła uchwałą Nr LXVIII/1312/09 z 18 listopada 2009 r.

Uchwałą Nr XXV/589/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 lutego 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Łodzi wyznaczono obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji. Przedmiotowe działki weszły w skład obszaru rewitalizacji. Są to niezamieszkałe tereny poprzemysłowe. Tereny takie, zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777) mogą wejść w skład obszaru rewitalizacji wyłącznie w przypadku, gdy działania możliwe do przeprowadzenia na tych terenach przyczynią się do przeciwdziałania negatywnym zjawiskom społecznym, o których mowa w art. 9 ust. 1 (bezrobocie, ubóstwo, przestępczość, niski poziom edukacji lub kapitału społecznego, niewystarczający poziom uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym).

Zgodnie z art. 2 ust. 1 w/w ustawy rewitalizacja stanowi proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzonych w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowanie działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie, prowadzone przez interesariuszy rewitalizacji na podstawie gminnego programu rewitalizacji.

Konfrontując założenia ustawowe z przedłożonym projektem planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Andrzeja Struga i Łąkowa, który stanowi niezamieszkałe tereny poprzemysłowe, należy poddać pod wątpliwość ich zasadność oraz zgodność z zapisami ustawy o rewitalizacji.

Nie znajdują one przełożenia na stworzenie warunków umożliwiających realizację procesu wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszaru zdegradowanego, za jaki został uznany rejon ulicy Andrzeja Struga i Łąkowej. W tym miejscu należy wyartykułować, że zgodnie z intencją ustawodawcy (przytoczony powyżej art. 2 ust. 1 ustawy) działania te, aby wpisywały się w pojęcie rewitalizacji muszą być prowadzone w sposób kompleksowy,

poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie, prowadzone przez interesariuszy rewitalizacji na podstawie gminnego programu rewitalizacji.

Mając na uwadze powyższe należy wskazać, że obecne działania związane ze sporządzeniem planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru stanowią zaprzeczenie zasad określonych w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.

- 1) plan miejscowy, skoro do czasu wyznaczenia obszaru rewitalizacji nie został wykonany (minęło 6,5 roku od przystąpienia), powinien zostać sporządzony w zgodzie z wskazaniem sporządzanego gminnego programu rewitalizacji, co do sposobu jego realizacji w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego. W innym przypadku nie ma mowy o wskazanych w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji zintegrowanych działaniach na rzecz przestrzeni i gospodarki. Plan miejscowy sporządzony niezgodnie z ustaleniami gminnego programu rewitalizacji będzie musiał być zmieniony. Brak koordynacji działań organów władzy, przyjmowanie dokumentów ze sobą sprzecznych, może powodować u mieszkańców utratę zaufania do władzy, poczucie praworządności i sprawiedliwości społecznej oraz chęci angażowania się w życie publiczne;
- 2) projekt planu miejscowego nie przewiduje żadnych zintegrowanych działań na rzecz lokalnej społeczności i gospodarki. Restrykcyjne zapisy w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz restrykcyjne wymogi w zakresie ochrony zabytków ubezwłasnowolniają właścicieli nieruchomości i przedsiębiorców prowadzących działalność gospodarczą na tym terenie - nie pozostawiają żadnego pola do działań, wykluczają ich z grona interesariuszy rewitalizacji. Przedmiotowe, a nie podmiotowe, traktowanie przedsiębiorców uniemożliwia włączenie się przez nich w działania rewitalizacyjne na rzecz przestrzeni i gospodarki oraz lokalnej społeczności. W tym miejscu należy wskazać, że działania te wniosłyby wartość dodaną w proces rehabilitacji zdegradowanego obszaru w rejonie ulic Andrzeja Struga i Łąkowej, co przyczyniłoby się do wzrostu efektywności tego przedsięwzięcia.

Dotychczasowy kierunek działań pozostaje bowiem w sprzeczności z zasadami zawartymi w ustawie o rewitalizacji i prowadzi do naruszenia interesu prawnego właścicieli nieruchomości położonych w rejonie ulic Andrzeja Struga i Łąkowej, które zgodnie z uchwałą Nr XXV/5 89/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 lutego 2016 r. wyznaczono jako obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji. Stanowi on determinantę naruszenia;

- art. 140 ustawy Kodeks cywilny, poprzez istotne i bezprawne ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości i uniemożliwienie zagospodarowania gruntów przez ich właścicieli,
- art. 4 ust. 1 u. p. z. p. w związku z art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, poprzez bezprawne zajęcie nieruchomości na cele publiczne, nie znajdujące podstawy w obowiązującym prawie,
- art. 6 ust. 1 i 2 u. p. z. p. przez nadużycie władztwa planistycznego, to jest niezasadnione względami interesu publicznego ograniczenie sposobu wykonywania własności nieruchomości.

Zgodnie z ww. artykułem ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Ustęp drugi wskazuje natomiast, że każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do:

- zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich,

- ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych.

Przedłożone do konsultacji propozycje zapisów, które mają być zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są w dużej mierze przejawem bagatelizowania walorów ekonomicznych przestrzeni (dotychczasowy sposób użytkowania terenu i obiektów wpisuje się w otoczenie i odpowiada charakterowi miejsca) oraz prawa własności nieruchomości. Miasto w ramach władztwa planistycznego poprzez ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu może kształtować i ograniczać własność w granicach prawa w związku z koniecznością realizacji celów publicznych, w tym zapewnienia ładu przestrzennego. Należy mieć jednak na uwadze, że w procedurze kształtowania polityki przestrzennej ochronie podlega również interes indywidualny. Przekroczenie granic władztwa planistycznego występuje w sytuacji, gdy wobec nieruchomości przyjęto rozwiązania planistyczne ingerujące w prywatną własność i jest to uzasadnione okolicznościami, które pozostają w sprzeczności z rozwiązaniami przyjętymi wobec innych terenów, bez jednoczesnego wykazania istotnych odmienności tych terenów.

Zasadniczą granicą wyznaczającą zakres władztwa planistycznego gminy jest istota prawa własności, wyrażająca się w tym, że w ramach każdego prawa można wyodrębnić pewne elementy podstawowe, bez których takie prawo w ogóle nie będzie mogło istnieć. Poza tym Gmina nie może korzystać z przysługującego jej władztwa w sposób arbitralny. Działania organu administracji publicznej ograniczające prawo własności i naruszające interes

prywatny obywatela powinny być uzasadnione z punktu widzenia ważnego interesu społecznego. Prawo kształtowania zagospodarowania przestrzennego przez gminę nie powinno bowiem oznaczać dowolnej i niczym nieuzasadnionej ingerencji w prawa obywateli. Takie postępowanie narusza konstytucyjną zasadę ochrony własności (art. 64 ust. 1 i art. 31 ust. 3 Konstytucji RP).

Ponadto proponowane zapisy nie są skoordynowane z ustawą o rewitalizacji i udaremniają efektywny proces rewitalizacji w rejonie ulic Andrzeja Struga i Łąkowej.

W przypadku całkowitego bądź istotnego ograniczenia prawa korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, jak również w przypadku obniżenia wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, zgodnie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu i przestrzennym, właścicielom i wieczystym użytkownikom przysługują, względem gminy, chroniące ich interes, roszczenia.

Po zapoznaniu się z projektem planu oceniamy go jako niespójny, wewnętrznie sprzeczny, niezgodny z prawem, naruszający konstytucyjnie chronione prawo własności i równości wobec prawa, a przede wszystkim reglamentujący możliwość przeprowadzenia procesu wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszaru zdegradowanego, w sposób zgodny z intencją ustawodawcy.

Wnosimy o wprowadzenie zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z powyższymi postulatami.

W przypadku bezprawnego ograniczenia praw do zabudowy naszych działek oraz ograniczenia ich potencjału inwestycyjnego będziemy występować o stwierdzenie nieważności planu lub żądać odszkodowania za poniesioną szkodę.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi nr 1 w całości.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi nr 1 w całości.

Wyjaśnienie:

Ad. 1. Projekt planu został sporządzony zgodnie z przepisami prawa dotyczącymi planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z procedurą formalno-prawną

sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Do momentu wyłożenia do publicznego wglądu dokonano wszelkich uzgodnień z właściwymi instytucjami i organami, w wyniku których uzyskano pozytywne uzgodnienia i opinie umożliwiające wyłożenie planu. Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, które nie jest prawem nieograniczonym. Plan miejscowy może co do zasady wprowadzać różnego rodzaju ograniczenia w zakresie zagospodarowania działek, o ile nie noszą one cech dowolności i są uzasadnione - czy to przepisami odrębnymi, czy też są wynikiem realizacji przez gminę obowiązku opiniowania i uzgadniania projektu planu z właściwymi organami i instytucjami wymienionymi w art. 17 ustawy o p. z. p. Każda regulacja zawarta w planie miejscowym wprowadzająca ograniczenia korzystania z nieruchomości, prowadzi w istocie do ograniczenia uprawnień właścicielskich. Jednakże naruszenie postanowieniami planu miejscowego prawa własności nie polega na tym, że uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego ogranicza w jakikolwiek sposób to prawo, lecz na tym, że wpływa na wykonywanie prawa własności sprzecznie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego. Mając na uwadze powyższe, projekt planu miejscowego jest zgodny z prawem i mieści się w granicach uprawnień organu, nie stanowiąc nadużycia uprawnienia do kształtowania polityki przestrzennej na terenie gminy, tzw. „władztwa planistycznego”.

Jako bezzasadne należy także uznać zarzucane naruszenie zasady równości, rozumianej jako nierówne traktowanie właścicieli terenów objętych projektem planu. Każda z nieruchomości, mimo, że znajdują się w jednym obszarze, posiada odmienne sąsiedztwo i odmienne uwarunkowania przestrzenne, różni się sposobem zagospodarowania, dostępnością komunikacyjną i występowaniem obiektów zabytkowych. W związku z tym nie ma możliwości ustalenia identycznych zasad zagospodarowania i zabudowy dla wszystkich nieruchomości objętych projektem planu.

Ad. 2. Granice obszaru objętego projektem planu zostały wyznaczone tak, aby wyodrębnić ze struktury miasta fragment jak najbardziej jednorodny pod względem urbanistycznym. Stanowi on tereny dawnych zespołów zabudowy przemysłowej - dawnej fabryki i willi Teodora Tietzena, dawnej fabryki Markusa Kohna oraz dawnej fabryki Karola Bennicha, wraz ze współistniejącymi budynkami mieszkalnymi, które przez lata funkcjonowania były przekształcane i rozbudowywane o nowe obiekty – głównie hale produkcyjne i magazynowe. Na skutek przekształceń gospodarczo-ekonomicznych z trzech przedwojennych fabryk powstał szereg przedsiębiorstw, a teren podlegał nowym podziałom własnościowym. Obecnie obok przedsiębiorstw usługowo-produkcyjnych w bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się również obiekty mieszkalne, żłobek oraz przedszkole, a także obiekt infrastruktury elektroenergetycznej – stacja rozdzielcza. Natomiast tuż za granicami obszaru objętego projektem planu przeważa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Aby tak różnorodne funkcje mogły ze sobą sąsiadować konieczne jest strefowanie - oddzielenie funkcji uciążliwych od chronionych, takich jak zabudowa mieszkaniowa, żłobek, przedszkole. W związku z tym tereny dawnych fabryk wraz z obszarami współcześnie prowadzonej działalności gospodarczej zostały zróżnicowane pod kątem przeznaczenia i wskaźników. Obszar został podzielony na tereny, dla których możliwe jest ustalenie jednakowego przeznaczenia, sposobu zagospodarowania oraz wskaźników zabudowy. W ten sposób z terenów dawnych fabryk wydzielono: tereny oznaczone symbolami 1U/KS i 2U/KS przeznaczone pod zabudowę usługową i parkingową, przy czym na terenie 1U/KS dopuszczono jako przeznaczenie uzupełniające zabudowę mieszkaniową, a na terenie 2U/KS dopuszczono jako przeznaczenie uzupełniające zabudowę produkcyjną, składy i magazyny

(na warunkach ustalonych w projekcie planu), tereny oznaczone symbolami 3P/U, 4P/U, 5P/U przeznaczone pod zabudowę produkcyjną, składy, magazyny i zabudowę usługową, teren oznaczony symbolem 6EE/U przeznaczony pod urządzenia elektroenergetyczne, tereny oznaczone symbolami 7U i 8U przeznaczone pod zabudowę usługową z dopuszczeniem jako przeznaczenia uzupełniającego zabudowy mieszkaniowej, a także teren 9ZP przeznaczony pod zieleń urządzoną w postaci skweru oraz teren projektowanej drogi publicznej (12KDD) i drogi wewnętrznej (13KDW), mających zapewnić dostęp do nieruchomości położonych z dala od dróg publicznych – ul. Łąkowej (11KDZ) i ul. Andrzeja Struga (10KDZ). Jednocześnie dla wszystkich terenów przeznaczonych na działalność gospodarczą (U/KS, P/U i U) ustalono takie same wskaźniki zabudowy, różnicując jedynie zabudowę pod kątem wysokości, tak aby chronić ekspozycję zabytków oraz stworzyć obszar spójny i harmonijny przestrzennie.

Ad. 3. Wszelkie zasady zagospodarowania i zabudowy terenów ustalone w projekcie planu wynikają z analiz stanu istniejącego, ich obecnego zagospodarowania i możliwości kontynuacji funkcji, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających ze sposobu zagospodarowania sąsiedztwa, możliwości wykorzystania i budowy układu komunikacyjnego oraz obsługi w infrastrukturę techniczną, a także zasad ochrony środowiska przyrodniczego, dziedzictwa kulturowego i zabytków. Zasady te przyjęto kierując się zapisami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, uchwalonego uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r., mając na celu minimalizowanie konfliktów sąsiedzkich, uzyskanie ładu przestrzennego i dążenie do zrównoważonego rozwoju.

Ad. 4. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi obszar objęty projektem planu znajduje się w terenie oznaczonym symbolem PU/MW, czyli przemysłowo-usługowym oraz mieszkaniowym wielorodzinnym. Oznacza to, że Studium dopuszcza oba przeznaczenia, przy czym funkcja mieszkaniowa wielorodzinna jest funkcją pożądaną. Przedmiotowe nieruchomości, zgodnie z projektem planu, znajdują się w granicach terenów oznaczonych symbolami 1U/KS i 2U/KS, przeznaczonych pod zabudowę usługową i parkingową, przy czym na terenie 1U/KS dopuszczono jako przeznaczenie uzupełniające zabudowę mieszkaniową, a na terenie 2U/KS dopuszczono jako przeznaczenie uzupełniające zabudowę produkcyjną, składy i magazyny (na warunkach ustalonych w projekcie planu). Zgodnie z powyższym przedmiotowe nieruchomości mają charakter wielofunkcyjnych, na tyle, na ile jest to możliwe w istniejących uwarunkowaniach i przeznaczone są zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

Ad. 5. Celem planowania przestrzennego jest określenie zakresu możliwych przekształceń w stosunku do istniejącej zabudowy i sposobu zagospodarowania w przypadku podejmowania działań budowlanych, a także wyznaczenie nowych terenów budowlanych i zasad ich zabudowy, przy jednoczesnym uwzględnieniu potrzeb ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i środowiska przyrodniczego. Projekt planu spełnia te kryteria. Określa zakres możliwych przekształceń w stosunku do istniejącej zabudowy, w tym również dla zabytków, dla których przede wszystkim obowiązuje ochrona zachowanych wartości, a w przypadku podejmowania działań budowlanych obowiązek odtworzenia tych, które uległy zniszczeniu, z możliwością wprowadzenia szeregu zmian, które mają ułatwić przystosowanie zabytkowych obiektów do współczesnych potrzeb i wymagań przepisów z zakresu prawa budowlanego. Jednocześnie projekt planu ustala zasady dla nowych budynków, w sposób który dopełni tereny historycznych zespołów pofabrycznych, stanowiących najważniejszy element do ochrony w tym obszarze.

Ad. 6. Projekt planu, oprócz priorytetowej ochrony zachowanej substancji zabytkowej i konieczności jej odtworzenia w przypadku zniszczenia, dopuszcza szereg zmian mających na celu dostosowanie zabytkowych obiektów do współczesnych potrzeb i wymagań przepisów z zakresu prawa budowlanego. Projekt planu, zanim został wyłożony do publicznego wglądu, przeszedł procedurę uzgadniania i opiniowania z właściwymi organami i instytucjami, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), również z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków, który wydał uzgodnienie planu postanowieniem z dnia 5 lipca 2016 r. – pismo znak: WUOZ-A.5150.112.2016.AD. Ustalone w projekcie planu zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wynikają również z wniosków zgłaszanych przez Miejskiego Konserwatora Zabytków i mają na celu jednoznaczne określenie zakresu działań przy zabytkach, co zgodnie z ustawą o p. z. p oraz ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 z późn. zm.) należy do zadań planu miejscowego.

Ad. 7.1. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) w planie miejscowym określa się obowiązkowo, wraz z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy, również linie zabudowy, które są elementem koniecznym do prawidłowego ukształtowania przestrzeni zgodnie z zasadami ładu przestrzennego. Sposób kształtowania przestrzeni przy pomocy linii zabudowy na przedmiotowym terenie wynika z rezygnacji z drogi publicznej projektowanej na tym obszarze do momentu poprzedniego wyłożenia projektu do publicznego wglądu. Wówczas droga została zakwestionowana i skrócona do placu do zawracania (12KDD), będącego zakończeniem drogi projektowanej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Andrzeja Struga i Łkowej oraz alei Włókniarzy. Konieczne stało się więc umożliwienie wprowadzenia w przyszłości drogi wewnętrznej na przedłużeniu drogi publicznej oznaczonej symbolem 12KDD, w celu zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej, poprzez ograniczenie zabudowy liniami zabudowy. Jednocześnie takie kształtowanie linii zabudowy pozwala zachować bufor między funkcjami chronionymi w postaci zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszczanej na terenie 1U/KS, a terenami przeznaczonymi pod zabudowę produkcyjną, składy, magazyny i zabudowę usługową (3P/U, 4P/U, 5P/U). Tak więc wprowadzenie linii zabudowy ograniczających lokalizację budynków wynika z konieczności ustalenia prawidłowych relacji między zabudową. Nie stoi to w sprzeczności z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422), gdyż uwzględnia regulacje rozporządzenia dotyczące lokalizacji budynków względem sąsiedniej działki budowlanej.

Ad. 7.2. Postanowienia § 5 pkt 1 lit. d projektu planu mają na celu określenie dopuszczonych działań budowlanych dla budynków istniejących, ale znajdujących się poza wyznaczonymi liniami zabudowy, które mogą polegać jedynie na remoncie, przebudowie lub rozbiórce. Zapis umożliwiający prowadzenie robót budowlanych koniecznych do doprowadzenia budynku do zgodności z przepisami prawa budowlanego służy wykonywaniu takich prac przy budynku, które są niezbędne do tego, aby budynek mógł funkcjonować zgodnie z przepisami. Wszelkie inne roboty budowlane, w tym wymienione w uwadze prace budowlane polegające na nadbudowie i rozbudowie, muszą wynikać z braku zgodności z przepisami prawa budowlanego i braku możliwości dalszego funkcjonowania w sposób dotychczasowy. Przedmiotowy zapis ma na celu umożliwienie funkcjonowania istniejącej zabudowy do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami projektu planu.

Ad. 7.3. Rekonstrukcja zabytku zgodnie z ustaleniami projektu planu nie stanowi realizacji

nowej zabudowy na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów (rozdział 3), ale zgodnie z definicją zawartą w § 4 ust. 1 projektu planu rekonstrukcja zabytku to budowa lub prowadzenie robót budowlanych, których celem jest odtworzenie zniszczonego zabytku na podstawie zachowanych planów, projektów, fotografii lub szkiców, w lokalizacji wskazanej na rysunku planu. Oznacza to, że zniszczony zabytek może być wyłącznie odtworzony, a dopuszczony zakres przekształceń określony został w § 9 dotyczącym zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Nie ma więc rozbieżności między przywołanymi w uwadze zapisami projektu planu, gdyż zapisy te dotyczą budowy nowych budynków oraz działań budowlanych w budynkach istniejących niebędących zabytkami, a nie rekonstrukcji istniejących zabytków.

Ad. 7.4. Wskaźniki kształtowania zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów (rozdział 3 projektu planu) dotyczą nowej zabudowy oraz działań budowlanych w budynkach istniejących niebędących zabytkami. Wszelkie działania budowlane dotyczące zabytków muszą być zgodne z zasadą rekonstrukcji zabytków zdefiniowaną w § 4 ust. 1 oraz z § 9 dotyczącym zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Podstawą tych działań jest niedopuszczenie do niszczenia zabytków.

Ad. 7.5. Obszar objęty projektem planu jest bardzo ubogi w roślinność. Z tego względu w projekcie planu wskazano na szczególną potrzebę zachowania istniejących drzew, co nie wyklucza stosowania przepisów z zakresu ochrony przyrody.

Ad. 7.6. Zbiornik wodny zlokalizowany na działce nr 12/8 (obręb P-18) został objęty w projekcie planu strefą ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego historycznego ukształtowania zabudowy przemysłowej jako element świadczący o przeszłości tego terenu, na którym znajduje się zabytkowy zespół budowlany dawnej fabryki Karola Bennicha. Zgodnie z zapisami projektu planu obowiązuje ochrona zbiornika z możliwością zagospodarowania go w postaci terenu zieleni urządzonej, co jest skutkiem spełnienia wymogów ochrony zabytków dla tego obszaru, będących jednym z podstawowych celów niniejszego projektu planu.

Ad. 7.7. Postanowienia § 9 pkt 1 lit. a tiret trzecie projektu planu mają za zadanie objąć ochroną historyczne elementy zagospodarowania zabytkowych zespołów budowlanych dawnej fabryki i willi Teodora Tietzena, dawnej fabryki Markusa Kohna oraz dawnej fabryki Karola Bennicha, gdzie obok istniejącego powierzchniowego zbiornika wodnego, nawierzchni, takich jak: płyty żeliwne, ryflowane lub bruk kamienny, zespołów wartościowej zieleni, występuje również wyposażenie podwórek, takie jak: włazy kanalizacyjne i inne elementy infrastruktury technicznej. Sformułowanie „inne elementy infrastruktury technicznej” dotyczy elementów zagospodarowania podwórek zabytkowych zespołów budowlanych, a zatem widocznych elementów infrastruktury technicznej, które mogą stanowić wizualnie wartościowe elementy wyposażania tych zabytków.

Ad. 7.8. Postanowienia § 9 pkt 1 lit. a tiret trzecie projektu planu mają za zadanie objąć ochroną historyczne elementy zagospodarowania zabytkowych zespołów budowlanych dawnej fabryki i willi Teodora Tietzena, dawnej fabryki Markusa Kohna oraz dawnej fabryki Karola Bennicha, gdzie obok istniejącego powierzchniowego zbiornika wodnego, nawierzchni, takich jak: płyty żeliwne, ryflowane lub bruk kamienny, wyposażenia podwórek, takich jak: włazy kanalizacyjne i inne elementy infrastruktury technicznej występują również zespoły wartościowej zieleni. Określenie „zespoły wartościowej zieleni” odnosi się do istniejących grup zieleni położonych w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, podnoszących jakość otoczenia dawnych zespołów fabrycznych. Jej zachowanie jest konieczne ze względu na to, iż obszar objęty projektem planu jest bardzo ubogi w roślinność. Nie wyklucza to jednak stosowania przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia

2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2015 r. poz. 1651 z późn. zm.), która reguluje m. in. kwestie usunięcia drzew i krzewów. Wobec powyższego nie ma niebezpieczeństwa, że jak to ujęto w uwadze „każdy kawałek trawnika mógłby być uznany za zespół wartościowej zieleni”, gdyż regulacjom ustawowym podlegają wyłącznie niektóre rodzaje drzew i krzewów.

Ad. 7.9. Postanowienia § 9 pkt 1 lit. c tiret drugie projektu planu zakazujące lokalizacji we wnętrzach urbanistycznych oraz w obszarze ekspozycji nowych stacji transformatorowych SN/NN, obiektów służących gromadzeniu odpadów stałych oraz szybów wind osobowych nie jest bezprzedmiotowy. Wprawdzie wnętrza urbanistyczne znajdują się poza liniami zabudowy i nie ma możliwości budowy w ich granicach budynków, to definicja linii zabudowy określona w § 4 ust. 1 umożliwia przekraczanie tej linii wymienionymi elementami, wśród których znajdują się m.in. szyby wind osobowych. Ma to na celu umożliwienie rozbudowy budynku o szyby wind osobowych lub dobudowanie do budynku szybów wind osobowych poza liniami zabudowy, jednak z wyłączeniem lokalizacji m. in. we wnętrzach urbanistycznych. Dotyczy to również zabytków, na warunkach określonych w § 9 pkt 3 lit. d. Odnosnie zapisu § 9 pkt 3 lit. d, dopuszczającego dla zabytków lokalizację na elewacji, poza pierzeją ulic, m. in. schodów bez obudowy, ma on na celu umożliwienie budowy takich schodów nawet w sytuacji, gdy nie byłyby one historycznym elementem zabytku, ale wynikałyby z potrzeby zapewnienia komunikacji pionowej. Ewentualne drogi ewakuacyjne w postaci obudowanych klatek schodowych można lokalizować poprzez rozbudowę lub przebudowę obiektów zabytkowych, zgodnie z zapisem § 9 pkt 3 lit. c tiret drugie, który dopuszcza prowadzenie robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami z zakresu prawa budowlanego lub podniesieniu standardów i jakości użytkowania.

Odnosnie wyznaczonych na rysunku projektu planu linii zabudowy, mają one na celu określenie tych części działki budowlanej, na których będzie możliwe lokalizowanie budynków. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) w planie miejscowym obowiązkowo określa się linie zabudowy, które są elementem koniecznym do prawidłowego ukształtowania przestrzeni zgodnie z zasadami ładu przestrzennego.

Ad.7.10. Obwiedzenie liniami zabudowy budynków oznaczonych symbolami 8a, 8b i 9, które są obiektami zabytkowymi służy ich ochronie i uniemożliwieniu ich dowolnego przekształcania. Dopuszczone w projekcie planu dla zabytków działania budowlane wychodzące poza chronioną substancję zabytkową, umożliwiają szereg przekształceń mających na celu dostosowanie obiektów do współczesnych potrzeb oraz przepisów prawa budowlanego, w tym wymagań przeciwpożarowych, co reguluje m. in. zapis § 9 pkt 3 lit. c tiret drugie, który dopuszcza prowadzenie robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami z zakresu prawa budowlanego lub podniesieniu standardów i jakości użytkowania.

Ad.7.11. Postanowienia § 9 pkt 3 lit. b tiret piąte projektu planu służą ochronie zabytku poprzez ochronę co najmniej jednego okna i jednej pary drzwi jako elementu in situ, z dopuszczeniem od strony pomieszczenia zastosowania okna lub drzwi wykonanych współcześnie i posiadających podział jak element in situ. Zapis z oczywistych względów nie dotyczy zabytków, w których przed wejściem w życie niniejszego planu wszystkie okna i drzwi zostały wymienione i nie zachował się żaden element in situ.

Ad.7.12. Postanowienia § 9 pkt 3 lit. c tiret pierwsze nie zakazują rozbiórki budynków zabytkowych, jak to ujęto w uwadze, ale zakazuje prowadzenia robót budowlanych w miejscu lokalizacji zabytku, który uległ zniszczeniu, innych niż rekonstrukcja zabytku. Ma to na celu

ochronę istniejących zabytków, jako największej wartości kulturowej tego obszaru, stanowiącej dobro społeczne. Biorąc jednak pod uwagę ewentualne zniszczenie zabytku mogące zakończyć się rozbiórką, wprowadzono obowiązek rekonstrukcji zabytku, która zgodnie z definicją zawartą w § 4 ust. 1 projektu planu oznacza budowę lub prowadzenie robót budowlanych, których celem jest odtworzenie zniszczonego zabytku na podstawie zachowanych planów, projektów, fotografii lub szkiców, w lokalizacji wskazanej na rysunku planu. Określenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961 i 1250) jest obligatoryjnym ustaleniem planu. Ustalenia te muszą być jednoznaczne i nie mogą podlegać zmianie lub uściśleniu w formie zaleceń konserwatorskich po wejściu w życie planu. Projekt planu zanim został wyłożony do publicznego wglądu przeszedł procedurę uzgadniania i opiniowania z właściwymi organami i instytucjami, zgodnie z ustawą o p. z. p., również z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków, który wydał uzgodnienie planu postanowieniem z dnia 5 lipca 2016 r. - pismo znak: WUOZ-A.5150.112.2016.AD. Ustalone w projekcie planu zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wynikają również z wniosków zgłaszanych przez Miejskiego Konserwatora Zabytków.

Odnosnie przywołanego w uwadze przykładu planu miejscowego, którego zapisy dotyczące nieistniejących zabytków zakwestionował sąd, zaznaczyć należy, że niniejszy projekt planu nie zobowiązuje do odbudowy zabytków, które uległy rozbiórce przed wejściem planu w życie, a jedynie obejmuje ochroną zabytki istniejące.

Ad.7.13. Zgodnie z ustaleniami § 18 ust. 3 pkt 4 lit. b projektu planu obowiązuje nakaz zaznaczenia kształtu dachu szedowego w „elewacji do szczególnego ukształtowania”, wskazanej na rysunku planu. Zapis ten nie ustala obowiązku zachowania przedmiotowej ściany, ani nie uniemożliwia przebudowy budynku, którego ściana jest elementem.

Ad.7.14. Przeznaczenie terenu, zarówno uzupełniające jak i podstawowe, a także relacje między nimi zostały zdefiniowane w projekcie planu. Zgodnie z definicją, zawartą w § 4 ust. 1 przeznaczenie terenu to ustalona w planie funkcja terenu, przy czym przeznaczenie podstawowe jest przeznaczeniem przeważającym na działce budowlanej w stosunku do przeznaczenia uzupełniającego. W przypadku terenu oznaczonego symbolem 1U/KS przeznaczeniem podstawowym, czyli takim, które musi przeważać na działce budowlanej, jest zabudowa usługowa oraz garaże naziemne, podziemne lub parkingi powierzchniowe (funkcje te mogą występować razem lub wymiennie), natomiast przeznaczeniem uzupełniającym, czyli takim, które nie może przeważać na działce budowlanej jest m. in. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Ponadto zgodnie z ustaleniem § 17 ust. 3 pkt 4 lit. a zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna dopuszczona jest wyłącznie w strefie wyższej zabudowy. Oznacza to, że zarówno teren 1U/KS, jak i działka budowlana wyodrębniona z tego terenu nie może zostać w całości zagospodarowana pod funkcję mieszkaniową.

Ad.7.15. Określony w §17 ust. 3 pkt 2 lit. b wskaźnik intensywności zabudowy razem z pozostałymi wskaźnikami i liniami zabudowy kształtują sposób zabudowy działki budowlanej. Ustalone w projekcie planu wskaźniki: intensywność zabudowy i powierzchnia zabudowy są wartościami maksymalnymi, natomiast, wysokość zabudowy, która posiada wartości minimalne i maksymalne została ustalona różnie, w zależności od strefy. Zabudowa o wysokości do sześciu kondygnacji została dopuszczona wyłącznie w strefie wyższej zabudowy, natomiast wskaźnik intensywności zabudowy dotyczy całego terenu. Wskaźnik intensywności zabudowy nie musi być, i w tym przypadku, nie jest jednoznaczny z zabudową działki budynkami o maksymalnej dopuszczonej wysokości

i powierzchni zabudowy.

Ad.7.16. Ustalona w projekcie planu dla terenu oznaczonego symbolem 1U/KS maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów lokalizowanych w strefie wyższej zabudowy, wskazanej na rysunku planu, wynosząca 20 m jest największym dopuszczonym wskaźnikiem wysokości dla nowych budynków w całym obszarze objętym projektem planu. Celem ustalenia maksymalnej wysokości na poziomie 20 m była ochrona ekspozycji zabytkowych zespołów pofabrycznych, jako nadrzędnej wartości. Jednocześnie należy wyjaśnić, iż ustalona w projekcie planu ilość kondygnacji dla nowej zabudowy jest wartością maksymalną, co oznacza że nie ma konieczności budowy wyłącznie budynków sześciokondygnacyjnych. Niemniej, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422) możliwa jest realizacja sześciokondygnacyjnych budynków, zawierających dopuszczoną w projekcie planu funkcję mieszkaniową i garażową, o wysokości nie przekraczającej 20 m.

Ad.7.17. Ustalony w § 17 ust. 3 pkt 4 lit. b oraz § 18 ust. 3 pkt 4 lit. c zakaz wyniesienia kondygnacji podziemnych nowej zabudowy ponad poziom powierzchni gruntu oznaczony na mapie, na której sporządzono rysunek planu nie reguluje kwestii poziomu usytuowania kondygnacji parteru względem terenu, gdyż dotyczy kondygnacji podziemnych.

Ad.7.18. Ustalony w § 17 ust. 3 pkt 4 lit. c. oraz § 18 ust. 3 pkt 4 lit. d. zakaz lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów stałych poza budynkami nie wyklucza stosowania dla gromadzenia odpadów kontenerów, gdyż kontenery do gromadzenia odpadów mogą być usytuowane w pomieszczeniach budynku. Celem zapisu było minimalizowanie uciążliwości, w związku z dopuszczeniem na terenie 1U/KS funkcji chronionej, jaką jest zabudowa mieszkaniowa, a także dbałość o ład przestrzenny poprzez wykluczenie lokalizowania miejsc do gromadzenia odpadów w miejscu widocznym.

Ad.7.19. Przeznaczenie terenu, zarówno uzupełniające jak i podstawowe, a także relacje między nimi zostały zdefiniowane w projekcie planu. Zgodnie z definicją, zawartą w § 4 ust. 1 przeznaczenie terenu to ustalona w planie funkcja terenu, przy czym przeznaczenie podstawowe jest przeznaczeniem przeważającym na działce budowlanej w stosunku do przeznaczenia uzupełniającego. W przypadku terenu oznaczonego symbolem 2U/KS przeznaczeniem podstawowym, czyli takim, które musi przeważać na działce budowlanej, jest zabudowa usługowa oraz garaże naziemne, podziemne lub parkingi powierzchniowe (funkcje te mogą występować razem lub wymiennie), natomiast przeznaczeniem uzupełniającym, czyli takim, które nie może przeważać na działce budowlanej jest m. in. zabudowa produkcyjna, składy i magazyny. Ponadto w § 18 ust. 3 pkt 4 lit. a ustalono zakaz lokalizacji zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów w odległości mniejszej niż 30 m od południowo-wschodniej granicy obszaru objętego planem, z wyjątkiem przedsięwzięć funkcjonujących w dniu wejścia w życie planu, których ograniczenie to nie obowiązuje. Oznacza to, że zarówno teren 2U/KS, jak i działka budowlana wyodrębniona z tego terenu nie może zostać w całości zagospodarowana pod funkcje produkcyjne i magazynowe.

Ad.7.20. Ustalone w § 18 ust. 2 pkt 3 lit. a maksymalne i minimalne wskaźniki wysokości zabudowy dotyczą nowych budynków budowanych na podstawie ustaleń niniejszego planu, po jego wejściu w życie i nie dotyczą istniejącej zabudowy (ograniczają jedynie możliwość jej nadbudowy do podanych wartości), ani zabytków, które objęte są ochroną i z zasady nie mogą podlegać nadbudowie ani rozbudowie (z wyjątkiem dopuszczonych w § 9 szczególnych działań). Ustalone parametry wysokości dla nowych budynków wynikają z analizy wysokości zabudowy sąsiedniej oraz są dostosowane do istniejących na tym terenie zabytków w celu

ochrony ich ekspozycji i zachowania ład przestrzennego. Zaproponowane w uwadze wartości dla wysokości nowych obiektów znacznie przewyższają wysokość obiektów zabytkowych, których ochrona jest nadrzędnym celem. Jednocześnie należy wyjaśnić, iż ustalona w projekcie planu ilość kondygnacji dla nowej zabudowy jest wartością maksymalną. Niemniej, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422) możliwa jest realizacja trzykondygnacyjnych budynków o wysokości nie przekraczającej 12 m.

Ad.7.21. Zgodnie z ustaleniami projektu planu na terenie oznaczonym symbolem 2U/KS w odległości mniejszej niż 30 m od południowo-wschodniej granicy obszaru objętego projektem planu możliwa jest lokalizacja wyłącznie zabudowy usługowej oraz garaży naziemnych, podziemnych lub parkingów powierzchniowych. Wynika to z konieczności ochrony znajdujących się w sąsiedztwie obszarów zabudowy mieszkaniowej, które zgodnie z zasadami prawidłowego kształtowania przestrzeni nie mogą sąsiadować bezpośrednio z obiektami mogącymi mieścić funkcje uciążliwe. Wynika to również z kierunków zagospodarowania wyznaczonych dla tego obszaru w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, gdzie dopuszczona jest zarówno funkcja przemysłowo-usługowa, jak i mieszkaniowa wielorodzinna (PU/MW), przy czym funkcja mieszkaniowa wielorodzinna jest funkcją pożądaną. W związku z tym zapis § 18 ust. 3 pkt 4 lit. a projektu planu oznacza, że w przypadku zmiany przedsięwziąć z zakresu produkcji, składów i magazynów na inne, niż funkcjonujące w dniu wejścia w życie planu, lokalizacja nowych będzie możliwa w odległości nie mniejszej niż 30 m od południowo-wschodniej granicy obszaru objętego planem.

Ad.7.22. Zgodnie z ustaleniami § 18 ust. 3 pkt 4 lit. b projektu planu obowiązuje nakaz zaznaczenia kształtu dachu szedowego w „elewacji do szczególnego ukształtowania”, wskazanej na rysunku planu. Zapis ten nie ustala obowiązku zachowania przedmiotowej ściany, ani nie uniemożliwia przebudowy budynku, którego ściana jest elementem, ale ma na celu zachowanie szczególnego charakteru obszaru, w którym dominują zabytkowe zespoły pofabryczne. Jednocześnie wyznaczona na rysunku projektu planu obowiązująca linia zabudowy nie oznacza konieczności budowy budynku na całej długości tej linii, gdyż zgodnie z definicją zawartą w § 4 ust. 1 projektu planu obowiązująca linia zabudowy obliuguje jedynie do sytuowania wzdłuż niej minimum 70% powierzchni ściany frontowej budynku.

Ad.7.23. Ustalane w projekcie planu warunki w zakresie scalania i podziałów nieruchomości nie dotyczą podziałów nieruchomości dokonywanych poza procedurą scalania i podziału, co wynika z przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami. Zgodnie z zasadami techniki prawodawczej plan miejscowy, jako akt prawny niższego rzędu w stosunku do ustawy, nie może powielać regulacji ustawowych, ani wprowadzać w tym zakresie żadnych modyfikacji. Ponadto ustalone w projekcie planu minimalne wielkości działek uzyskiwanych w procedurze scalania i podziału wynikają z uwag zgłaszanych przez przedsiębiorców i właścicieli nieruchomości objętych projektem planu i są znacząco niższe od przyjętych w projekcie wyłożonym poprzednio do publicznego wglądu. Przyjęte wielkości gwarantują prawidłowe zagospodarowanie działki, zgodne z przeznaczeniem określonym w projekcie planu.

Ad.7.24. Droga 12KDD została wprowadzona w celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej do działek budowlanych, które tego dostępu nie posiadają, przede wszystkim dla działki 12/8, obręb P-18. W stosunku do projektu planu poprzednio wyłożonego, na skutek zgłoszonych uwag i w wyniku rozmów prowadzonych w trakcie spotkań z przedsiębiorcami i właścicielami nieruchomości objętych projektem planu została znacząco

ograniczona do niezbędnego minimum, a mianowicie do placu do zawracania będącego zakończeniem drogi publicznej projektowanej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Andrzeja Struga i Łąkowej oraz alei Włókniarzy. Zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów przeznaczonych pod zabudowę jest obligatoryjnym elementem planu miejscowego.

Ad. podsumowania, które uwaga zawierała:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Andrzeja Struga i Łąkowej został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i do momentu obecnego wyłożenia do publicznego wglądu przeszedł procedurę formalno-prawną określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) oraz w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774 i 1688) oraz w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Prace nad projektem planu zostały zapoczątkowane uchwałą Nr LXVIII/1312/09 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 18 listopada 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Andrzeja Struga i Łąkowej, a ich szeroki zakres i nadrzędny cel, jakim było ustalenie zasad ochrony historycznych zespołów budowlanych: dawnej fabryki i willi Teodora Tietzena, dawnej fabryki Markusa Kohna oraz dawnej fabryki Karola Bennicha oraz umożliwienie zabudowy pozostałych terenów w sąsiedztwie obszarów historycznych przyczyniły się znacząco do tak długiego okresu sporządzania. Konieczne było również sformułowanie ustaleń dla historycznych zespołów pofabrycznych, które ulegały w późniejszym okresie rozbudowie i przekształceniom własnościowym, zgodnie z wytycznymi dla tego obszaru określonymi w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, uchwalonym uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r. Niniejsze Studium określa dla obszaru objętego projektem planu funkcje przemysłowo-usługowe oraz mieszkaniowe wielorodzinne, przy czym funkcja mieszkaniowa wielorodzinna jest funkcją pożądaną, do której należy dążyć.

Nie oznacza to jednak całkowitej eliminacji funkcji przemysłowo-usługowych, które już w przeszłości były dominującym zagospodarowaniem tego obszaru, ale dostosowanie ich do obecnego sąsiedztwa i kierunków rozwoju wyznaczonych dla tego obszaru. Ma to odzwierciedlenie również w „Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+” (uchwała Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r.), stanowiącej politykę sektorową „Strategii zintegrowanego rozwoju Łodzi 2020+”, uchwaloną przez Radę Miejską w Łodzi uchwałą Nr XLIII/824/12 z dnia 25 czerwca 2012 r. W dokumencie tym przedmiotowy obszar znajduje się w granicach Strefy Wielkomiejskiej, w której należy dążyć do maksymalnego zróżnicowania usług wymieszanych z funkcją mieszkaniową, a nawet nieuciążliwą, drobną produkcją. Natomiast zadaniem planu miejscowego jest ukształtowanie struktury przestrzennej tak, aby funkcje mogące powodować uciążliwość nie kolidowały z funkcjami chronionymi i nie prowadziły do konfliktów społecznych.

Dodatkowym aspektem była konieczność wypracowania kompromisowych rozwiązań

w zakresie gospodarowania przestrzenią. W tym celu przy sporządzaniu planu rozbudowano procedurę o dodatkowe elementy partycypacji społecznej w formie szeregu spotkań z możliwością składania dodatkowych wniosków. Powyższe czynniki wpłynęły w sposób znaczący na czas sporządzania planu, który w wyniku uwag zgłaszanych przez interesariuszy był trzykrotnie wykładany do publicznego wglądu.

Zarzucana w niniejszej uwadze niezgodność projektu planu z ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777) jest bezpodstawna. Nie ma bowiem sprzeczności między wyznaczeniem na przedmiotowym terenie obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, następnie sporządzeniem i przyjęciem gminnego programu rewitalizacji a uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będącego miejscowym planem rewitalizacji. Należy zaznaczyć, że prace nad niniejszym projektem planu rozpoczęto na długo przed powstaniem ustawy o rewitalizacji, a jego zapisy nie są sprzeczne z regulacjami tejże ustawy. Zgodnie z art. 37f ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Rada gminy może uchwalić dla obszaru rewitalizacji, o którym mowa w rozdziale 3 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. poz. 1777), miejscowy plan rewitalizacji, jeżeli uchwalony został gminny program rewitalizacji, o którym mowa w rozdziale 4 tej ustawy. Miejscowy plan rewitalizacji jest szczególną formą planu miejscowego. Jeżeli na całości albo części obszaru rewitalizacji obowiązuje plan miejscowy i został uchwalony gminny program rewitalizacji, miejscowy plan rewitalizacji można również uchwalić w wyniku zmiany planu miejscowego.”

Biorąc powyższe pod uwagę przyjęcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez radę gminy nie koliduje z podjęciem w następnej kolejności prac nad miejscowym planem rewitalizacji, jeżeli faktycznie zajdzie taka potrzeba.

W odniesieniu do zarzucanego w uwadze przekroczenia przez organy administracji publicznej tzw. „władztwa planistycznego” – wyjaśnienie jak dla pkt 1 uwagi.

Uwaga nr 2

- a) wpłynęła dnia 18 października 2016 r.,
- b) dotyczy: działek o nr ewid. 12/15, 12/16, 12/32, obręb P-18 oraz całego obszaru objętego planem,
- c) przeznaczenie w planie:
 - działki o nr ewid. 12/15, 12/16, 12/32, obręb P-18 znajdują się w granicach terenu oznaczonego symbolem: 3P/U (teren zabudowy produkcyjnej oraz zabudowy usługowej),
 - dla całego obszaru objętego planem wyznaczono tereny oznaczone symbolami: 1U/KS i 2U/KS (tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy parkingowej), 3P/U, 4P/U i 5P/U (tereny zabudowy produkcyjnej oraz zabudowy usługowej), 6EE/U (teren urządzeń elektroenergetycznych oraz zabudowy usługowej), 7U i 8U (tereny zabudowy usługowej), 9ZP (teren zieleni urządzonej publicznej), 10KDZ, 11KDZ i 12KDD (tereny dróg publicznych), 13KDW (teren drogi wewnętrznej).

Państwo Bożena i Andrzej Bartosiak, [REDAKTOWANE] Justyna Bartosiak, [REDAKTOWANE] Bożena, Justyna, Andrzej Bartosiak [REDAKTOWANE] złożyli następującą uwagę - cytat:

„1. Wnioskuję się o dodanie w tekście projektu planu po §5 pkt. 1 lit. c nowego §5 pkt. 1 lit. c o treści: „dopuszczenie lokalizacji ściany budynku z otworami okiennymi

- i/lub drzwiowymi bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką, która nie jest działką budowlaną w rozumieniu definicji zawartej w §4 pkt 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami” lub w formie indywidualnego ustalenia w §19 „dopuszczenie lokalizacji ściany budynku z otworami okiennymi i/lub drzwiowymi we wspólnej granicy z terenem oznaczonym symbolem 13KDW” i odpowiednie zastrzeżenie dopuszczające powyższe w ustaleniach ogólnych (§5).
2. Wnioskuję się o dodanie w tekście projektu planu po §5 pkt 1 lit. c nowego §5 pkt. 1 lit. c o treści „dla stref wyższej zabudowy dopuszczenie lokalizacji ściany budynku z otworami okiennymi bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną jeżeli wzdłuż granicy na sąsiedniej działce budowlanej nie wyznaczono strefy wyższej zabudowy”.
 3. Wnioskuję się o preredagowanie §11 ust. 1 pkt. 1 tekstu projektu planu poprzez:
 - a. Wskazanie, że zakaz lokalizacji budynków, dotyczy tylko nowych budynków, nieistniejących w dniu wejścia przedmiotowego miejscowego planu w życie.
 - b. Doprecyzowanie, że zakaz lokalizacji budynków dla budynków już istniejących położonych poza liniami zabudowy nie narusza praw określonych w §5 pkt 1 lit. d (remont, przebudowa, rozbiórka lub konieczne do doprowadzenia do zgodności z przepisami prawa budowlanego roboty budowlane).
 - c. Doprecyzowanie, że zakaz lokalizacji budynków nie dotyczy budynków już istniejących położonych w liniach zabudowy i możliwości ich, zgodnego z szczegółowymi postanowieniami planu: remontu, przebudowy, rozbiórki, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy oraz koniecznych do doprowadzenia do zgodności z przepisami prawa budowlanego robót budowlanych.
 - d. Ograniczenie strefy bezpieczeństwa od napowietrznej linii elektroenergetycznej do:
 - 14,5 m (od skrajnego przewodu linii) w rzucie dla zabudowy mieszkaniowej wraz z zaznaczeniem, że strefa ochronna może ulec zmniejszeniu w przypadku kiedy natężenie pola elektromagnetycznego nie przekracza 1 kV/m,
 - 6 m w pionie dla zabudowy nie mieszkaniowej,
- tj. do wartości zgodnych z pismem PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź - Miasto z dnia 18 września 2015 r., znak: L.dz.RZ/ZU/PD/p.20514/w19806/2015.”

Dodatkowo uwaga zawierała uzasadnienie - cytata:

„Uzasadnienie

Ograniczony charakter przestrzeni wymaga władczej reglamentacji w celu optymalnego jej wykorzystania, zgodnego z wymogami zasady zrównoważonego rozwoju. Jednakże samo dzielność 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, wywagać interesy publiczne z interesami prywatnymi, uwzględniać aspekt racjonalnego działania i proporcjonalności ingerencji w sferę wykonywania prawa własności. Przedstawiony projekt planu powyższych warunków nie spełnia. Ponadto pomimo, iż jest to już trzecie wyłożenie przedmiotowego projektu planu do publicznego wglądu, zostały w nim zawarte nowe, istotne ustalenia, których nie było w poprzednich projektach i do których składający uwagę nie mieli możliwości ustosunkować się na wcześniejszych etapach procedury planistycznej.

Ad.1

Zgodnie z treścią §5 pkt. 1 lit. c tekstu projektu planu dopuszczono lokalizację ściany budynku bez otworów okiennych i drzwiowych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną. Należy jednak zaznaczyć, iż na terenie objętym zasięgiem przedmiotowego projektu planu występują

sytuacje w których działka budowlana graniczy z działką niebudowlaną (rozumianej wg definicji z ustawy o gospodarce nieruchomościami), w szczególności z drogą wewnętrzną (por. dz. nr ew. 12/15 i droga wewnętrzna 13KDW). W takiej sytuacji należy dopuścić aby lokalizowana przy granicy z działką niebudowlaną ściana budynku mogła posiadać otwory drzwiowe i okienne (zarówno już istniejące jak i nowe) - ograniczenie powyższego stanowi niedopuszczalną ingerencję w prawo własności, niepopartą jakimikolwiek racjonalnymi przesłankami. Przytoczyć należy wypowiedzi orzecznictwa: „Zasada proporcjonalności będzie naruszona zawsze, o ile dojdzie do ingerencji w prawo własności chronione w myśl art. 1 ust. 2 pkt 7 u.p.z.p. bez uzasadnienia innymi wytycznymi racjonalnego planowania, wskazanymi w art. 1 ust. 2 u.p.z.p. W razie braku uzasadnienia dla wprowadzenia określonych ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości, za utrzymaniem w obrocie prawnym regulacji je stanowiących nie przemawiają żadne racjonalne przesłanki a prowadziłoby to do utrzymania stanu sprzecznego z regulacjami rangi konstytucyjnej (art. 64 ust. 3 Konstytucji RP).” - Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dn. 15 czerwca 2012 r., sygn. akt II OSK 710/12, tak samo wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dn. 21 marca 2012 r., sygn. akt IV SA/Wa 33/12.

Jeżeli dla danej działki budowlanej po przeciwnej stronie granicy znajduje się działka niebudowlana, żadne wytyczne racjonalnego planowania nie sprzeciwiają się aby przy granicy sytuować ścianę, wraz z otworami okiennymi, o co wnosi się niniejszą uwagę.

Ad.2

Per analogiam do punktu poprzedniego należy zauważyć, iż w przedmiotowym projekcie planu występują sytuacje, w której na jednej z działek wyznaczono położoną wzdłuż granicy strefę zabudowy wysokiej (por. dz. ew. 12/15), tj. o wysokości maksymalnej 16,5m, natomiast na działce sąsiedniej wyznaczono wzdłuż tej samej granicy jedynie strefę zabudowy „zwykłej” (tj. innej niż wysoka) o maksymalnej wysokości zabudowy do 12,0m (por. dz. ew. 12/30). W konsekwencji jest oczywiste, iż skoro dopuszczono możliwość lokalizacji ścian budynku przy granicy to w opisaney powyżej sytuacji należy dopuścić możliwość realizacji otworów okiennych dla części zabudowy wysokiej, która będzie znajdowała się ponad zabudową na działce sąsiedniej. Brak jest jakiegokolwiek wytycznej racjonalnego planowania, która sprzeciwiała by się powyższemu, natomiast nieuwzględnienie wnioskowanej uwagi będzie stanowiło nieuprawnioną ingerencję w prawo własności (por. cytowane orzecznictwo w punkcie poprzedzającym).

Ad.3

W pierwszej kolejności należy zauważyć, że wyznaczenie strefy bezpieczeństwa dopiero w projekcie wyłożonym po raz trzeci do publicznego wglądu i przyjęcie dla niej w tekście projektu planu ustaleń ingerujących w prawo własności stanowi rażące naruszenie art. 8 ustawy z dn. 14 czerwca 1960 r. kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. 2016 nr 0 poz. 23): „Art. 8. Organy administracji publicznej prowadzą postępowanie w sposób budzący zaufanie jego uczestników do władzy publicznej.”

Ponadto zgodnie z wypowiedziami orzecznictwa „(...) plan miejscowy, jako przepis prawa miejscowego, zawarte w nim zagadnienia powinien regulować w sposób jednoznaczny, nienasuwający wątpliwości interpretacyjnych.” - wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dn. 22 lipca 2010 r., sygn. akt II SA/Łd 758/10:

Analogicznie wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dn. 8 sierpnia 2012, sygn. akt II OSK 1334/12: „Określone w planie miejscowym przeznaczenie terenu powinno być jednoznaczne i nie może budzić wątpliwości co do sposobu zagospodarowania danego terenu już z chwilą wejścia planu w życie.”

Tymczasem w przedmiotowym projekcie planu w sposób całkowicie niejasny sformułowano §11 ust.1 pkt. 1 pozostawiając bardzo istotne wątpliwości interpretacyjne, które, w świetle przytoczonych powyżej wypowiedzi judykatury, nie mogą się ostać.

Ad. a)

Zgodnie z zasadą ochrony praw nabytych, przedmiotowy zakaz powinien dotyczyć tylko i wyłącznie nowych budynków, nieistniejących w dniu wejścia planu w życie. Zgodnie z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 10 lipca 2000 r. sygn. akt SK 21/99: „Treścią zasady ochrony praw nabytych jest zakaz pozbawiania obywateli praw podmiotowych i ich ekspektatyw, ukształtowanych przez obowiązujące ustawy oraz zakaz ich ograniczania w sposób arbitralny. (...) Wynikająca z niej zasada *lex retro non agit* oraz zasada ochrony praw słusznie nabytych mają charakter zasad przedmiotowych, wyznaczających granice ingerencji władzy publicznej w sferę praw podmiotowych. Naruszenie tych zasad może uzasadniać zarzut niedopuszczalnego wkroczenia przez tę władzę w sferę konstytucyjnie chronionych praw lub wolności jednostki, co w konsekwencji prowadzi do stwierdzenia sprzecznego z porządkiem konstytucyjnym naruszenia tych praw lub wolności.” Składający uwagę, nabyli swoje działki jako tereny przemysłowe i od wielu lat na działkach tych prowadzona jest działalność produkcyjno-usługowa - także w budynkach, które objęte są zasięgiem wyznaczonej w §11 ust. 1 pkt 1 tekstu projektu planu strefy. Brak jest podstaw, aby przedmiotowy plan, wprowadzał jakiegokolwiek ograniczenia, dla już istniejących budynków.

Ad. b)

Nie wskazano *expressis verbis* relacji pomiędzy §11 ust. 1 pkt. 1, a §5 pkt 1 lit d projektu tekstu planu przez co niejasnym jest czy dla budynków położonych równocześnie:

1. w strefie bezpieczeństwa od linii wysokiego napięcia,

2. poza liniami zabudowy

możliwe są: remont, przebudowa, rozbiórka lub konieczne do doprowadzenia do zgodności z przepisami prawa budowlanego roboty budowlane. Powyższe, zgodnie z przytoczonym orzecznictwem, winno zostać jednoznacznie doprecyzowane, w kierunku przedstawionym przez składających uwagę.

Ad. c)

Nie wskazano *expressis verbis* relacji pomiędzy §11 ust. 1 pkt. 1 projektu tekstu planu, a możliwością dla już istniejących budynków położonych w liniach zabudowy i możliwości ich, zgodnego z szczegółowymi postanowieniami planu: remontu, przebudowy, rozbiórki, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy oraz koniecznych do doprowadzenia do zgodności z przepisami prawa budowlanego robót budowlanych). Powyższe, zgodnie z przytoczonym orzecznictwem, winno zostać jednoznacznie doprecyzowane, w kierunku przedstawionym przez składających uwagę.

Ad. d)

Art. 11 ust. 1 pkt. 1 projektu tekstu planu w sposób arbitralny wyznaczył strefę bezpieczeństwa od napowietrznej linii elektroenergetycznej jako 18 m od osi tej linii. Tymczasem zgodnie z pismem PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź-Miasto z dn. 18 września 2015 r., znak L.dz.RZ/ZU/PD/p.20514/w19806/2015 (w załączeniu) gestor sieci wskazał, że ww. strefa w rzucie dla zabudowy mieszkaniowej powinna wynosić 14,5 m (z możliwością zmniejszenia strefy - por. cytaty poniżej) od skrajnego przewodu linii oraz 6 m w pionie dla zabudowy niemieszkaniowej:

„(...) w odpowiedzi na Państwa pismo informuję, że przez działki 12/15 i 12/16, w Łodzi przy ul. Łąkowej 7A i 7C znajduje się linia dwutorowa 110kV (...)

Przy zagospodarowaniu terenu działek nr 12/15 i 12/16, w Łodzi przy ul. Łąkowej 7A i 7C, w pobliżu linii napowietrznych 110kV, należy kierować się następującymi wytycznymi:

a) Odległość pozioma budynków mieszkalnych od skrajnego przewodu linii napowietrznej 110kV, nie może być mniejsza niż 14,5 m. Strefa ochronna może ulec zmniejszeniu w przypadku kiedy natężenie pola elektromagnetycznego nie przekracza

1kV/m. (...)

b) Budynki niemieszkalne (gospodarcze, usługowe, produkcyjne itp.) w pobliżu linii napowietrznej 110 kV, które nie będą przeznaczone dla stałego pobytu ludzi (powyżej 8 godzin na dobę), można lokalizować w dowolnym miejscu działki z tym, że w przypadku lokalizacji obiektu bezpośrednio pod linią, należy zachować minimalną odległość pionową, wynoszącą 6 m, pomiędzy najniższej zawieszonym przewodem, a konstrukcją budynku”.

W konsekwencji wnosi się o wyznaczenie strefy spójnej z ww. pismem zarządcy infrastruktury, w szczególności podkreślając, że w przypadku zabudowy niemieszkaniowej brak jest jakichkolwiek podstaw do wyznaczenia tak rozległej strefy bezpieczeństwa jak to uczyniono w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu.

Zważywszy na powyższe oraz mając na uwadze treść przytoczonego powyżej pisma z dn. 18 września 2015 r. nieuwzględnienie niniejszej uwagi, będzie stanowiło jawną, nieuprawnioną, niemającą uzasadnienia w racjonalnych wytycznych planowania, istotną ingerencję w prawo własności (por. orzecznictwo cytowane w pkt. 1). Równocześnie nieuwzględnienie niniejszej uwagi wypełni m.in. dyspozycję art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dn. 27 marca 2003 r. (Dz.U. 2015 poz. 199 z późn. zm.):

3. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu (...)

wraz z istotnymi, negatywnymi konsekwencjami finansowymi dla Miasta Łódź.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi nr 2 w części dotyczącej pkt 1 i 2 i uwzględnić uwagę nr 2 w części dotyczącej pkt 3.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi nr 2 w części dotyczącej pkt 1 i 2 i uwzględnić uwagę nr 2 w części dotyczącej pkt 3.

Wyjaśnienie:

Ad.1. Uwaga jest bezpodstawna. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422), które określa m. in. zasady sytuowania budynków, ogranicza odległość budynku jedynie od granicy z sąsiednią działką budowlaną. Nie ma więc potrzeby wprowadzania do projektu planu zapisu, który umożliwiłaby lokalizację budynku ze ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi bezpośrednio przy granicy z działką niebudowlaną, bo takie działanie nie jest w żaden sposób ograniczone w przepisach prawa.

Ad.2. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422) można sytuować budynek bezpośrednio przy granicy z działką budowlaną wyłącznie w przypadku gdy ściana, która znajdzie się w granicy nie będzie posiadała otworów okiennych lub drzwiowych, przy czym dopuszczenie to musi wynikać z ustaleń planu miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Z tego względu w projekcie planu znalazł się zapis § 5 pkt. 1 lit. c mówiący o dopuszczeniu lokalizacji ściany budynku bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną. Plan miejscowy nie może liberalizować regulacji zawartych w aktach prawnych wyższego rzędu, jakim jest ww. rozporządzenie. Z tego względu nie może dopuścić możliwości lokalizacji ściany budynku z otworami okiennymi lub drzwiowymi bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

Ad.3. Na skutek uwzględnienia uwagi postanowiono zrezygnować w projekcie planu

z postanowień § 11 ust. 1 pkt 1. Uregulowanie kwestii ograniczeń w użytkowaniu terenu przeznaczonego pod zabudowę, znajdującego się pod istniejącą napowietrzną linią elektroenergetyczną wysokiego napięcia 110 kV, będzie możliwe na późniejszym etapie, w toku postępowania o wydanie indywidualnej decyzji z zakresu prawa budowlanego.

Ad. uzasadnienia, które uwaga zawierała:

Projekt planu został sporządzony zgodnie z przepisami prawa dotyczącymi planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z procedurą formalno-prawną sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Do momentu wyłożenia do publicznego wglądu dokonano wszelkich uzgodnień z właściwymi instytucjami i organami, w wyniku których uzyskano pozytywne uzgodnienia i opinie umożliwiające wyłożenie planu. Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, które nie jest prawem nieograniczonym. Plan miejscowy może co do zasady wprowadzać różnego rodzaju ograniczenia w zakresie zagospodarowania działek, o ile nie noszą one cech dowolności i są uzasadnione - czy to przepisami odrębnymi, czy też są wynikiem realizacji przez gminę obowiązku opiniowania i uzgadniania projektu planu z właściwymi organami i instytucjami wymienionymi w art. 17 ustawy o p. z. p. Każda regulacja zawarta w planie miejscowym wprowadzająca ograniczenia korzystania z nieruchomości, prowadzi w istocie do ograniczenia uprawnień właścicielskich. Jednakże naruszenie postanowieniami planu miejscowego prawa własności nie polega na tym, że uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego ogranicza w jakikolwiek sposób to prawo, lecz na tym, że wpływa na wykonywanie prawa własności sprzecznie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego.

Mając powyższe na uwadze, stwierdzić należy, że niniejszy projekt planu zawiera w swej treści zapisy możliwe do zrealizowania. Regulacje w nim zawarte są konsekwencją wyważenia potrzeb interesu publicznego z interesem prywatnym. Zapisy planu nie ograniczają nadmiernie prawa obywateli, w tym nie ingerują w istotę prawa własności, zaś określone ograniczenia w jego wykonywaniu mają związek z koniecznością uwzględnienia w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wielu uwarunkowań wynikających z ww. ustawy, jak również z innych przepisów szczególnych. Obowiązku uwzględnienia w planowaniu przestrzennym prawa własności nie można zatem utożsamiać z całkowitym zakazem ograniczania tego prawa, o czym stanowi wprost treść art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwaga nr 3

- a) wpłynęła dnia 18 października 2016 r.,
- b) dotyczy: działek o nr ewid. 12/18, 12/29, 12/30, obręb P-18,
- c) przeznaczenie w planie:
 - działka o nr ewid. 12/18, obręb P-18 znajduje się w granicach terenów oznaczonych symbolami: 13KDW (teren drogi wewnętrznej), 8U (teren zabudowy usługowej) oraz 11KDZ (teren drogi publicznej),
 - działka o nr ewid. 12/30, obręb P-18 znajduje się w granicach terenu oznaczonego symbolem 3P/U (teren zabudowy produkcyjnej oraz zabudowy usługowej),
 - działka o nr ewid. 12/29, obręb P-18 znajduje się w granicach terenu oznaczonego symbolem 13KDW (teren drogi wewnętrznej).

Pani mgr inż. arch. Jadwiga Wardecka, [REDACTED] jako pełnomocnik BRAND Sp. J. Łukasz Broniarczyk, ul. Łąkowa 3/5, 90-562 Łódź wnosi o wyznaczenie na rysunku planu dla działki 12/30 strefy wyższej zabudowy, zgodnie z wnioskiem załączonym do uwagi, w którym wnioskuję się o zmianę wskaźnika maksymalnej wysokości zabudowy z 12 m do 14,5 m lub ujednolicenie z wysokością zabudowy sąsiedniej i przyjęcie 16,5 m. Jako uzasadnienie wniosku podaje się - cytat: „Istniejący obiekt - parterowy ma wysokość 5,5 m, a ograniczenie wysokości budynku do 12,0 m uniemożliwi sporządzenie dokumentacji projektowej zgodnej z warunkami technicznymi i projektowaną technologią zakładu, co spowoduje brak możliwości realizacji inwestycji.”

Dodatkowo uwaga zawierała uzasadnienie - cytat:

„Jako właściciel działek, które nabyłem z podziału przedsiębiorstwa państwowego składałem wniosek (wniosek w aktach sprawy, kopia w załączeniu) do Miejskiej Pracowni Urbanistycznej dotyczący zapisów w projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru położonego w Rejonie ulic Andrzeja Struga i Łąkowej. Przedmiotowy wniosek stanowił jedyne możliwe warunki zagospodarowania w przywołanej jednostce planistycznej, które pozwolą na funkcjonowanie mojego zakładu. Działania inwestycyjne muszę podjąć, aby utrzymać się na rynku i rozwijać swoją firmę obecnie i w przyszłości; Nieuwzględnienie mojego wniosku doprowadzi do upadłości spółki, której jestem właścicielem i pozbawi pracy zatrudnionych w spółce ludzi, a Gminę Łódź dochodu z tytułu podatków;

W związku z powyższym wnioskuję o wyznaczenie na rysunku planu dla działki 12/30 strefy wyższej zabudowy;

Moje plany inwestycyjne obejmują rozbudowę obecnie istniejących budynków produkcyjno-magazynowych zarówno w szerz, jak i w wzniesieniu do 3 kondygnacji naziemnych, jednakże ze względu na specyfikę procesu produkcyjnego planowana wysokość zabudowy przekroczy 12 m.

Zważywszy na doktryny i orzecznictwo sądowe w podobnych sprawach, powyższe oznacza, iż przedmiotowa uwaga jest zasadna i powinna zostać uwzględniona:

„Uwzględnienie prawa własności nieruchomości (art. 1 ust. 2 pkt 7 u.p.z.p.) nie oznacza zakazu ograniczania tego prawa, gdy weźmie się pod uwagę treść art. 6 u.p.z.p. Regulacja ta wyklucza z pewnością dopuszczalność ingerencji w istotę prawa własności, a także nieuzasadnione z punktu widzenia interesu publicznego ograniczenie tego prawa w drodze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.”- Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie, z dnia 27 października 2011 r. sygn. akt II SA/Kr 1104/11

Analogicznie wyrok NSA z dnia 27 stycznia 2011 r. sygn. akt II OSK 83/10, zgodnie z którym niedopuszczalne jest nadmierne ograniczenie chronionych konstytucyjnie (m.in. prawo własności) praw obywateli:

„Postanowienia planów miejscowych powinny być realistyczne, możliwe do zrealizowania, a nie ograniczające nadmiernie prawa obywateli chronione konstytucyjnie.”

W świetle powyższego wnoszę jak na wstępie, podkreślając równocześnie, że moje zamierzenia inwestycyjne umożliwią rozwój firmy, stworzą nowe miejsca pracy oraz pozostają w zgodzie z pozostałymi ustaleniami planu, w tym przede wszystkim ze wskaźnikiem powierzchni zabudowy oraz wskaźnikiem intensywności zabudowy.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi nr 3 w całości.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi nr 3 w całości.

Wyjaśnienie:

Przyjęta w projekcie planu maksymalna wysokość zabudowy dla terenu, którego dotyczy wniosek wynosząca 12 m jest wielkością, jaką ustalono dla większości terenów przeznaczonych pod zabudowę położonych poza strefą wyższej zabudowy. Taki sposób zróżnicowania wysokości zabudowy ma na celu przede wszystkim ochronę ekspozycji zabytkowych zespołów zabudowy przemysłowej - dawnej fabryki i willi Teodora Tietzena, dawnej fabryki Markusa Kohna oraz dawnej fabryki Karola Bennicha, jako nadrzędnego dobra powszechnego, z uwzględnieniem konieczności określenia zasad zabudowy terenów zainwestowanych współcześnie i podlegających rozwojowi.

W związku z tym, uwzględniając potrzeby przedsiębiorców i właścicieli nieruchomości objętych projektem planu, zgłaszane podczas dwóch poprzednich wyłożeń projektu planu do publicznego wglądu, w większości miejsc powiększono maksymalną wartość wysokości zabudowy w strefie wyższej zabudowy z 15 m do 16,5 m, natomiast poza strefą wyższej zabudowy z 10 m do 12 m, a także znacznie powiększono tereny przeznaczone pod zabudowę, również na nieruchomości należącej do wnioskodawcy (działka o nr ewid. 12/30, obręb P-18).

Podkreślić należy również, że określone w projekcie planu dla przedmiotowej nieruchomości wskaźniki wysokości, a mianowicie wysokość zabudowy - przyjmuje wartość minimalną (wynoszącą 4 m) oraz maksymalną (wynoszącą 12 m), natomiast liczba kondygnacji - przyjmuje wartość maksymalną. Oznacza to, że w zależności od przyjętej wysokości kondygnacji budynek może, ale nie musi osiągnąć maksymalnej ilości kondygnacji, nie może jej natomiast przekroczyć.

Ad. uzasadnienia, które uwaga zawierała:

Odnosnie przywołanych w uzasadnieniu uwagi orzeczeń sądów administracyjnych wskazać należy, iż w odniesieniu do procesu planistycznego to właśnie na etapie uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rada gminy uzyskuje kompetencje do ustanawiania - w granicach upoważnienia ustawowego - norm prawnych bezpośrednio oddziałujących na prawo własności. Treść art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami prawa, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, nie wyklucza dopuszczalności ingerencji organu planistycznego w prawo własności.

Rozważając kwestię naruszenia istoty prawa własności, do którego odwołano się w uwadze, wskazać należy, że projekt planu miejscowego nie stanowi ingerencji w istotę tego prawa. Ze względu na charakter prawa własności uzasadnione jest w tym zakresie odwołanie się do rozumienia naruszenia istoty prawa własności. W orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego podkreśla się, że „do naruszenia istoty prawa własności dochodzi w sytuacji, gdy niemożliwe stanie się wykonywanie wszystkich uprawnień składających się na możliwość korzystania z rzeczy albo wszystkich uprawnień składających się na możliwość rozporządzania rzeczą albo wszystkich uprawnień składających się na możliwość korzystania z rzeczy i rozporządzania nią (vide: wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 25 maja 1999 r., SK 9/98, publ. OTK z 1999 r. Nr 4, poz. 78, wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 12 stycznia 1999 r., P 2/98, publ. OTK z 1999, Nr 1, poz. 2). Pozbawienie właściciela części - nawet znacznej - atrybutów korzystania lub rozporządzania rzeczą - nie musi oznaczać ingerencji w istotę jego prawa własności.”

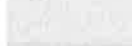
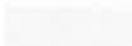
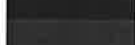
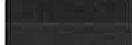
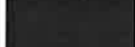
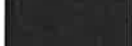
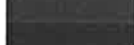
Mając powyższe na uwadze, stwierdzić należy, że niniejszy projekt planu zawiera w swej treści zapisy możliwe do zrealizowania. Regulacje w nim zawarte są konsekwencją wyważenia potrzeb interesu publicznego z interesem prywatnym. Zapisy planu

nie ograniczają nadmiernie prawa obywateli, w tym nie ingerują w istotę prawa własności, zaś określone ograniczenia w jego wykonywaniu mają związek z koniecznością uwzględnienia w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wielu uwarunkowań wynikających z ww. ustawy, jak również z innych przepisów szczególnych. Obowiązku uwzględnienia w planowaniu przestrzennym prawa własności nie można zatem utożsamiać z całkowitym zakazem ograniczania tego prawa, o czym stanowi wprost treść art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Tomasz KACPRZAK

Załącznik Nr 4a
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 2016 r.

PALETA BARW OBOWIĄZUJĄCYCH PRZY WYKAŃCZANIU ELEWACJI I DACHÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH, OBIEKTÓW MAŁEJ ARCHITEKTURY ORAZ OGRODZEŃ		
DLA ZABYTKÓW		
ELEWACJE OBIEKTÓW BUDOWLANYCH ORAZ CZĘŚCI MUROWANE OBIEKTÓW MAŁEJ ARCHITEKTURY I OGRODZEŃ		
GRUPA 1- ODCIENIE SZAROŚCI		
	NCS S 1000-N	
	NCS S 1500-N	
	NCS S 2000-N	
	NCS S 2500-N	
	NCS S 1002-Y	
	NCS S 1502-Y	
	NCS S 2002-Y	
	NCS S 2502-Y	
		
		
		
		
		
		
		
UWAGA: SPOŚRÓD WYBRANYCH KOLORÓW NAJCIEMNIEJSZĄ BARWĘ NAKAZUJE SIĘ STOSOWAĆ NA COKOLE		
GRUPA 2 - CEGŁA PEŁNA		
	KOLOR NATURALNY, FUGI CEMENTOWO-WAPIENNE W KOLORZE JASNOSZARYM LUB BEŻOWYM	
GRUPA 3 - SZKŁO BEZBARWNE LUB W BARWIE SZAREJ		
GRUPA 4 - NATURALNE, NIESZLIFOWANE OKŁADZINY KAMIENNE		
DACHY: ODCIENIE SZAROŚCI LUB GRAFITU		
STOLARKA I ŚLUSARKA, METALOWE SZYLDY ORAZ ZEWNĘTRZNE METALOWE I DREWNIANE ELEMENTY OBIEKTÓW BUDOWLANYCH, W TYM OBIEKTÓW MAŁEJ ARCHITEKTURY I OGRODZEŃ		
	RAL 5008	
	RAL 6004	
	RAL 6006	
	RAL 6009	
	RAL 6012	
		
	RAL 7015	
	RAL 7016	
	RAL 7021	
GRUPA 5 - NATURALNE DREWNO DĘBOWE		
UWAGA: DOPUSZCZA SIĘ STOSOWANIE BARW Z INNEGO SYSTEMU OZNACZANIA KOLORÓW, KTÓRE STANOWIĄ ODPOWIEDNIKI BARW OKREŚLONYCH W TYM ZAŁĄCZNIKU.		

PALETA BARW OBOWIĄZUJĄCYCH PRZY WYKAŹNIANIU ELEWACJI I DACHÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH, OBIEKTÓW MAŁEJ ARCHITEKTURY ORAZ OGRODZEŃ

DLA OBIEKTÓW BUDOWLANYCH NIEBĘDĄCYCH ZABYTKAMI:

ELEWACJE OBIEKTÓW BUDOWLANYCH ORAZ CZĘŚCI MUROWANE OBIEKTÓW MAŁEJ ARCHITEKTURY I OGRODZEŃ

GRUPA 1 - ODCIENIE SZAROŚCI

GRUPA 2 - ODCIENIE BARW NEUTRALNYCH

GRUPA 3 - ODCIENIE RÓŻY

GRUPA 4 - ODCIENIE ZIELONI

GRUPA 5 - SZKŁO BEZBARWNE LUB W BARWIE SZAREJ

GRUPA 6 - NATURALNE, NIESZLIFOWANE OKŁADZINY KAMIENNE

DACHY: ODCIENIE SZAROŚCI, GRAFITU LUB BLACHY NIEDZIELNEJ

ŚLUSARKA OBIEKTÓW BUDOWLANYCH, METALOWE SZYLDY ORAZ METALOWE ELEMENTY OBIEKTÓW MAŁEJ ARCHITEKTURY I OGRODZEŃ

GRUPA 7 - KOLOR NATURALNY METALU, NIEMALOWANY

BARWA STOLARKI

UWAGA: DOPUSZCZA SIĘ STOSOWANIE BARW Z INNEGO SYSTEMU OZNACZANIA KOLORÓW, KTÓRE STANOWIĄ ODPWIEDNIKI BARW OKREŚLONYCH W TYM ZAŁĄCZNIKU

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 2016 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH
W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W REJONIE
ULIC ANDRZEJA STRUGA I ŁĄKOWEJ, INWESTYCJI Z ZAKRESU
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Do zadań z zakresu infrastruktury technicznej, będących zadaniami własnymi gminy, należy:

- wydzielenie i wykup terenu pod poszerzenie istniejącej drogi - ul. Łąkowej, oznaczonej symbolem 11KDZ,
- budowa nowej drogi (plac do zawracania), oznaczonej symbolem 12KDD.

Powyższe zadania będą umieszczone w programach rozwoju poszczególnych elementów zagospodarowania, a następnie w zadaniach rzeczowych budżetu gminy objętych wieloletnią prognozą finansową.

Finansowanie będzie odbywało się w oparciu o budżet gminy, z wykorzystaniem funduszy strukturalnych Unii Europejskiej oraz środków Funduszu Ochrony Środowiska, a także środków możliwych do pozyskania z Zintegrowanego Programu Operacyjnego Rozwoju Regionalnego.

Niniejszy załącznik nie zawiera obciążeń miasta z tytułu odszkodowań w trybie art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579).

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Tomasz KACPRZAK

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Andrzeja Struga i Łąkowej, na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579).

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr LXVIII/1312/09 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 18 listopada 2009 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Andrzeja Struga i Łąkowej.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni ok. 11 ha położony jest w granicach osiedla Stare Polesie, w rejonie skrzyżowania ulic Andrzeja Struga i Łąkowej. Obejmuje swym zasięgiem tereny trzech zabytkowych zespołów zabudowy przemysłowej - dawnej fabryki i willi Teodora Tietzena, dawnej fabryki Markusa Kohna oraz dawnej fabryki Karola Bennicha, w których zlokalizowanych jest szereg przedsiębiorstw usługowo-produkcyjnych, a w otoczeniu znajdują się również obiekty mieszkalne oraz żłobek.

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, a także realizowaną polityką przestrzenną miasta poprzez określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagań dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasad ochrony środowiska, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) oraz w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. poz. 774 i 1688).

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. W projekcie planu uwzględniono:

- l) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez określenie:
 - a) linii rozgraniczających tereny o różnych zasadach zagospodarowania,

- b) linii zabudowy,
- c) przeznaczenia terenów,
- d) wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy,
- e) obszarów ekspozycji i wewnątrz urbanistycznych,
- f) zasad w zakresie kolorystyki i materiałów wykończeniowych elewacji budynków,
- g) zasad w zakresie lokalizacji i formy ogrodzeń i urządzeń technicznych,
- h) zasad kształtowania zieleni w terenach zabudowy i szpalerów drzew wzdłuż ulic,
- i) ograniczeń w lokalizacji: tymczasowych obiektów budowlanych usługowo-handlowych, budynków gospodarczych, technicznych, garaży i stacji transformatorowych;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe - dzięki wyżej wymienionym ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym szczególnie poprzez:

- a) ustalenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- b) ustalenie zasad i warunków sytuowania nośników reklamowych, ogrodzeń i urządzeń technicznych,
- c) dopuszczenie skablowania istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV oraz nakaz lokalizacji przewodów sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami poprzez wprowadzenie:

- a) nakazu stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska,
- b) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg,
- c) nakazu zachowania istniejących drzew, z dopuszczeniem dokonywania wycinki, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody,
- d) nakazu lokalizacji nasadzeń zastępczych w obrębie obszaru objętego planem,
- e) nakazu stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła spełniających wymagania standardów jakości powietrza,
- f) zakazu prowadzenia działalności powodującej emisję duszących wyziewów i fotorów,
- g) zakazu lokalizowania obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej oraz miejsc pobytu ludzi przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych określonych w przepisach odrębnych,
- h) nakazu stosowania rozwiązań technicznych ograniczających możliwość zanieczyszczenia wód podziemnych,
- i) klasyfikacji terenów pod kątem ochrony akustycznej, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez:

- a) wprowadzenie strefy ochrony konserwatorskiej,

- b) wskazanie zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz ustalenie zasad ich ochrony;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie:
- a) zasad ochrony środowiska,
 - b) wymaganej liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym nakazu stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie istniejącego układu drogowego i infrastrukturalnego przy wyznaczaniu terenów budowlanych;
- 7) prawo własności poprzez kształtowanie zagospodarowania terenu i wyznaczanie przestrzeni publicznych w sposób uwzględniający strukturę własności, podziały własnościowe oraz w możliwie najmniejszym stopniu ingerujący w grunty stanowiące własność prywatną;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez:
- a) zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucji i organów zajmujących się:
 - przeciwdziałaniem zagrożeniom zewnętrznym, a zwłaszcza agresji militarnej,
 - przeciwdziałaniem zagrożeniom wewnętrznym, a zwłaszcza zagrożeniom bezpieczeństwa i porządku publicznego, katastrofom i klęskom żywiołowym oraz zagrożeniom gospodarczym i ekonomicznym,
 - b) uwzględnienie w projekcie planu wniosków zgłoszonych przez w/w organy,
 - c) uzyskanie opinii i uzgodnień projektu planu od w/w organów;
- 9) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod drogi publiczne oraz teren zieleni urządzonej publicznej;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, określając możliwość wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz ustalając zasady ich realizacji;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez:
- a) informację na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:
 - przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i możliwości składania wniosków (do projektu planu w ustawowym terminie nie wpłynął żaden wniosek),
 - wyłożeniu do publicznego wglądu i przeprowadzeniu dyskusji publicznej, a także możliwości składania uwag (projekt planu był wykładany do publicznego wglądu trzykrotnie),
 - możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy,
 - b) zamieszczenie rozstrzygnięć dotyczących uwag złożonych w związku

z wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu na stronie internetowej - w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi,

c) bieżące informowanie osób zainteresowanych prowadzonymi pracami projektowymi oraz udostępnianie dokumentacji prac planistycznych przez Miejską Pracownię Urbanistyczną w Łodzi;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 353 z późn. zm.), przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej dla obsługi istniejących i projektowanych terenów zabudowy.

2. W projekcie planu nie uwzględniono wymogów:

1) ochrony gruntów rolnych i leśnych - ze względu na brak takich gruntów na obszarze objętym planem,

2) ochrony dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak takich wartości oraz obiektów na obszarze objętym planem.

3. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także wykonał analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego oraz w prognozie oddziaływania na środowisko i opracowaniu ekofizjograficznym.

Ustosunkowano się do wniosków zgłoszonych przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu. Osoby fizyczne wnioski mogły składać w terminie do dnia 8 stycznia 2010 r., jednakże w ustawowym terminie nie wpłynął żaden wniosek.

Uwagi do planu, w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu, można było składać trzykrotnie, z racji powtarzania procedury i trzykrotnego wykładania projektu.

Pierwszy raz projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach 15 lipca - 13 sierpnia 2014 r., w dniu 29 lipca 2014 r. przeprowadzono dyskusję publiczną, a uwagi można było składać do dnia 3 września 2014 r. Wówczas wpłynęły 3 uwagi, z których część została uwzględniona. Uwagi rozpatrzono zarządzeniem Nr 7116/VI/14 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 22 września 2014 r.

Drugie wyłożenie miało miejsce w dniach 28 lipca - 25 sierpnia 2015 r., w dniu 11 sierpnia 2015 r. odbyła się dyskusja publiczna nad projektem planu, natomiast uwagi można było składać do 14 września 2015 r. Wpłynęły 4 uwagi, które rozpatrzono zarządzeniem Nr 2061/VII/15 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 5 października 2015 r., zmienionym zarządzeniem Nr 3441/VII/16 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 22 kwietnia 2016 r., w związku z potrzebą innego rozpatrzenia uwag. Efektem czego było uwzględnienie większej ilości uwag niż przy pierwszym rozpatrzeniu.

Trzecie wyłożenie miało miejsce w dniach 6 września - 4 października 2016 r., w dniu 27 września 2016 r. odbyła się dyskusja publiczna nad projektem planu, natomiast uwagi można było składać do 18 października 2016 r. Wpłynęły 3 uwagi, które rozpatrzono zarządzeniem Nr 4778/VII/16 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 7 listopada 2016 r., przyjmując częściowo jedną z uwag.

Nieuwzględnione uwagi będą podlegały rozstrzygnięciu przez Radę Miejską.

Ustalając przeznaczenie terenu i sposób jego zagospodarowania, a także rozstrzygając o sposobie rozpatrzenia uwag kierowano się przede wszystkim zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwalonego Uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r.), które przewiduje dla obszaru objętego planem utrzymanie dotychczasowych funkcji przemysłowo-usługowych z predyspozycją do przekształcania ich docelowo w funkcje mieszkalno-usługowe, a także potrzebą ochrony zabytków jako dobra publicznego. W tym celu objęto ochroną wszystkie obiekty z Gminnej ewidencji zabytków miasta Łodzi znajdujące się na tym obszarze, a ponadto wprowadzono ochronę dla ich otoczenia ustalając strefę ochrony konserwatorskiej.

Z uwagi na charakter terenu i strukturę własności, gdzie dominują prywatne przedsiębiorstwa produkcyjno-usługowe, zdecydowano, że obsługa komunikacyjna będzie opierała się na drogach wewnętrznych połączonych z istniejącymi drogami publicznymi. Nową drogę publiczną wyznaczono zaś w miejscu, gdzie planowana jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, poprzez teren położony w obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Andrzeja Struga i Łąkowej oraz alei Włókniarzy, (sporządzanym na podstawie uchwały Nr LXXXVII/1799/14 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 maja 2014 r.). Jako przestrzeń publiczną ogólnodostępna funkcjonować ma jeszcze teren oznaczony symbolem ZP, przeznaczony na skwer (działka będąca współwłasnością Miasta Łodzi i Skarbu Państwa).

4. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych w oparciu o istniejący system komunikacyjny (ul. Łąkowa i ul. Andrzeja Struga) z dopuszczeniem jego przebudowy oraz rozbudowy o nową drogę przebiegającą przez teren położony w obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Andrzeja Struga i Łąkowej oraz alei Włókniarzy (sporządzanym na podstawie Uchwały Nr LXXXVII/1799/14 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 maja 2014 r.) oraz o istniejące drogi wewnętrzne mające uzupełnić układ dróg publicznych, tak aby zminimalizować transportochłonność układu przestrzennego;

2) zlokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej tak, aby umożliwić mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego, jakim w tym obszarze są linie autobusowe (w ulicach: Andrzeja Struga, Łąkowa i Karolewska) oraz tramwajowe (w ulicy Kopernika i alei Włókniarzy);

3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez:

a) zaprojektowanie nowej drogi publicznej (poprzez teren położony w obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Andrzeja Struga i Łąkowej oraz alei

Włókniarzy) łączącej się z ul. Andrzeja Struga i mającej za zadanie udostępnienie projektowanych terenów usługowo-parkingowych z dopuszczoną zabudową mieszkaniową,

b) dopuszczenie lokalizacji w drogach publicznych dróg rowerowych;

4) obszar objęty projektem planu znajduje się w zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej śródmieścia Łodzi, w związku z czym przewiduje się jedynie uzupełnienie i uporządkowanie istniejącej zabudowy.

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Łodzi.

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjęta uchwałą Nr LXVI/1415/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 3 lipca 2013 r. nie wskazuje na brak aktualności studium na obszarze objętym projektem planu. Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy dotyczącej ww. oceny.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wpływ ustaleń projektu planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy został zidentyfikowany i oszacowany w prognozie finansowej skutków uchwalenia planu.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu określa potencjalne wydatki i dochody z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykonane obliczenia wykazały dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie ok. 1 mln. zł., co oznacza, że dochody generowane przez nowe zagospodarowanie przewyższają wydatki.

Największe korzyści przyniesie zwiększenie zabudowy, konsekwencją czego będzie wzrost podatku od nieruchomości. Natomiast wydatki głównie generowane będą przez realizację infrastruktury drogowej. Jednakże w przypadku, gdy gmina nie będzie sukcesywnie nabywała nieruchomości przeznaczonych w planie miejscowym na cele publiczne, istnieje duże prawdopodobieństwo wystąpienia roszczeń odszkodowawczych w trybie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie można również wykluczyć wystąpienia roszczeń odszkodowawczych w trybie art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami za działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne z nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego.

Prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem. Faktyczne wartości wydatków i wpływów do budżetu gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie, z uwagi na nieprzewidywalność cen rynkowych oraz zmienność uwarunkowań w czasie. Prognoza finansowa pokazuje skalę pewnych ograniczeń oraz jest wskazówką do podjęcia kierunku w polityce finansowania inwestycji, ma również uświadamiać skalę problemów i podać przybliżone wielkości kwot, które mogą potencjalnie wystąpić. Podanych wartości nie należy utożsamiać z opinią o wartości nieruchomości sporządzaną w formie operatu szacunkowego.

Wyszczególnione zadania publiczne gmina będzie wykonywała za własne środki finansowe, uzupełnione wpływami pochodzącymi z budżetu państwa, mając pełną swobodę decydowania o sposobie i formie ich realizacji. Szacunkowe wydatki jakie poniesie gmina w związku z realizacją ustaleń planu nie obciążą jej budżetu bezpośrednio po uchwaleniu planu, lecz będą rozłożone w czasie, podobnie jak wpływy do budżetu - w miarę realizacji kolejnych etapów przebudowy układu komunikacyjnego, uzbrojenia terenów, zabudowy

na działkach.

Zidentyfikowane koszty i przychody na etapie sporządzenia prognozy finansowej, które potencjalnie mogą pojawić się po uchwaleniu niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego, powinny stanowić podstawę do sporządzenia szczegółowego harmonogramu wydatków miasta, związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zastępca Dyrektora
ds. Koordynacji i Projektowania

mgr inż. arch. Danuta Lipińska

**SEKARBNIK MIASTA
ŁÓDZI**

p. X. Marciniak
20.11.2016 r. [signature]

Łódź, dnia 24 listopada 2016 r.

DFP-Bd-II.302414.2016

MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA W ŁÓDZI	
data wpl.	24. 11. 2016
L. dz.	5119
Zal.	Podpis: <i>O. Wójcik</i>
<i>P. P. Gierka</i> <i>24. 11. 2016 r.</i>	

Pan

Robert Warsza

Dyrektor

Miejskiej Pracowni Urbanistycznej
w Łodzi

W związku z pismem z dnia 18 listopada 2016 r. w sprawie zajęcia stanowiska do projektów uchwał w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonych w rejonie ulic:

1) Andrzeja Struga i Łąkowej;

2) Andrzeja Struga i Łąkowej oraz alei Włókniarzy;

informuję, że przyjmuje do wiadomości przedstawioną prognozę skutków finansowych.

[Signature]
Krzysztof Mączkowski

Lista nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Andrzeja Struga i Łąkowej.

I. Pierwsze wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu miało miejsce w okresie od 15 lipca 2014 r. do 13 sierpnia 2014 r.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 3 września 2014 r. **wpłynęły 3 uwagi**. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 7116/VI/14 z dnia 22 września 2014 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu.

Uwaga 1

- a) wpłynęła 2 września 2014 r.,
- b) składający uwagę: Państwo Bożena i Andrzej Bartosiak,
- c) dotyczy:
 - w pkt od 1 do 5 - działki nr 12/15, obręb P - 18, położonej przy ul. Łąkowej 7A,
 - w pkt 6 - całego obszaru objętego projektem planu.

Uwaga 2

- a) wpłynęła 2 września 2014 r.,
- b) składający uwagę: Pani Mirosława Luzak - Kancelaria adwokacka jako pełnomocnik: Kujawa Bogumiła, Białczak Ewa i Romuald, Broniarczyk Anna i Andrzej, Skrzypek Grzegorz, Kowalczyk Ireneusz, Zygmuntowski Marek, Zygmuntowska Krystyna, Kosyl Rafał, Skalka Krystyna i Wencław Andrzej, firma „BOP” Sp. z o.o., Zielkowski Sławomir, "INWEMER SYSTEM" Sp. z o.o., Pietrusiewicz Henryk, Bartosiak Justyna, Bartosiak Bożena, Bartosiak Andrzej, Miazek Andrzej,
- c) dotyczy:
 - w pkt 1 - całego obszaru objętego projektem planu,
 - w pkt 2 dz. 12/15 oraz 12/24 obręb P-18,
 - w pkt 3, 9 i 10 dz. 12/15 obręb P-18,
 - w pkt 4 dz. 12/22 obręb P-18,
 - w pkt 5 dz. 12/15 oraz dz. 7/6 obręb P-18,
 - w pkt 6 dz. 12/18, 12/29, 12/22, 12/24, 12/30, 12/35, 12/37, 12/28, 12/23, 12/31 oraz 7/6 obręb P-18,
 - w pkt 7 dz. 12/30 obręb P-18,
 - w pkt 8 dz. 12/22 obręb P-18.

Uwaga 3

- a) wpłynęła 3 września 2014 r.,
- b) składający uwagę: Pan Zielkowski Sławomir
- c) dotyczy dz. 12/22, obręb P-18.

II. Drugie wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu miało miejsce w okresie od 28 lipca 2015 r. do 25 sierpnia 2015 r.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 14 września 2015 r. **wpłynęły 4 uwagi**, w tym dotyczące prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu planu miejscowego. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 2061/VII/15 z dnia 5 października 2015 r. zmienionym następnie zarządzeniem Nr 3441/VII/16 z dnia 22 kwietnia 2016 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu.

Uwaga 1

- a) wpłynęła 10 września 2015 r.,
- b) składający uwagę: Państwo Bożena Bartosiak (prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą „For Rent Nieruchomości Bożena Bartosiak”, mieszczącą się przy ul. Łąkowej 7a); Justyna Bartosiak (prowadząca działalność gospodarczą pn. „Justyna Bartosiak For Rent Nieruchomości”, mieszczącą się przy ul. Łąkowej 7a); Andrzej Bartosiak (prowadzący działalność gospodarczą mieszczącą się przy ul. Łąkowej 7a); Rafał Kosyl (w imieniu „Seisan&Senden sp. j. Rafał Kosyl, Mariusz Pluta”, mieszczącej się przy ul. Łąkowej 3/5); Rafał Kosyl (prowadzący działalność gospodarczą mieszczącą się przy ul. Łąkowej 3/5); Romuald Białczak (prowadzący działalność gospodarczą pn. „Romuald Białczak Narzędziownia”, mieszczącą się przy ul. Łąkowej 3/5); w imieniu „Drukarnia Tęcza Bogumiła Kujawa, Marta Kujawa s. c.”, mieszczącej się przy ul. Łąkowej 3/5 (podpis nieczytelny); Ireneusz Kowalczyk (prowadzący działalność gospodarczą pn. „IKI” Export-Import Ireneusz Kowalczyk, mieszczącą się przy ul. Łąkowej 3/5); Krystyna Zygmuntowska (prowadząca działalność gospodarczą pn. „KRYMARK P.P.H.U. Krystyna Zygmuntowska”, mieszczącą się przy ul. Łąkowej 3/5); Grzegorz Skrzypek (w imieniu „Firma Księgarska Serwis” sp. z o. o., mieszczącej się przy ul. Łąkowej 3/5); Anna Dębowska (w imieniu „BOP” sp. z o. o., mieszczącej się przy ul. Łąkowej 3/5); Andrzej Wencław (w imieniu „LABO-MIX sp. j. Krystyna Skalka, Andrzej Wencław”, mieszczącej się przy ul. Łąkowej 3/5); Henryk Pietrusiewicz (prowadzący działalność gospodarczą pn. „Henryk Pietrusiewicz PPHU HURT-POL”, mieszczącą się przy ul. Łąkowej 3/5); w imieniu „BRAND Łukasz Broniarczyk sp. j.”, mieszczącej się przy ul. Łąkowej 3/5 (podpis nieczytelny); w imieniu „PORT P.U.H.”, mieszczącego się przy ul. Łąkowej 3/5 (podpis nieczytelny); w imieniu „SEISAN sp. z o. o.” mieszczącej się przy ul. Łąkowej 3/5 (podpis nieczytelny); Aneta Kosyl (prowadząca działalność gospodarczą pn. „Agencja ARK”, mieszczącą się przy ul. Łąkowej 3/5); w imieniu „BORO-MAX ENTERPRISE s. c.”, mieszczącej się przy ul. Andrzeja Struga 78 (podpis nieczytelny),
- c) dotyczy całego obszaru objętego planem.

Uwaga 2

- a) wpłynęła 16 września 2015 r. (wysłana 14 września 2015 r.),
- b) składający uwagę: Państwo Bożena Bartosiak (prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą „For Rent Nieruchomości Bożena Bartosiak”, mieszczącą się przy ul. Łąkowej 7a); Justyna Bartosiak (prowadząca działalność gospodarczą pn. „Justyna Bartosiak For Rent Nieruchomości”, mieszczącą się przy ul. Łąkowej 7a); Andrzej Bartosiak (prowadzący działalność gospodarczą mieszczącą się przy ul. Łąkowej 7a); Rafał Kosyl (w imieniu „Seisan&Senden sp. j. Rafał Kosyl, Mariusz Pluta”, mieszczącej się przy ul. Łąkowej 3/5); Małgorzata Kowalczyk (w imieniu „IKI” Export-Import Ireneusz Kowalczyk, mieszczącą się przy ul. Łąkowej 3/5); Marek Zygmuntowski (pełnomocnik „KRYMARK P.P.H.U. Krystyna Zygmuntowska”, mieszczącego się przy ul. Łąkowej 3/5); Grzegorz Skrzypek (w imieniu „Firma Księgarska Serwis” sp. z o. o., mieszczącej się przy ul. Łąkowej 3/5); Anna Dębowska (w imieniu „BOP” sp. z o. o., mieszczącej się przy ul. Łąkowej 3/5); Andrzej Wencław (w imieniu „LABO-MIX sp. j. Krystyna Skalka, Andrzej Wencław”, mieszczącej się przy ul. Łąkowej 3/5); Henryk Pietrusiewicz (prowadzący działalność gospodarczą pn. „Henryk Pietrusiewicz PPHU HURT-POL”, mieszczącą się przy ul. Łąkowej 3/5); w imieniu „BRAND Łukasz Broniarczyk sp. j.”, mieszczącej się przy ul. Łąkowej 3/5 (podpis nieczytelny); w imieniu „PORT P.U.H.”, mieszczącego się przy ul. Łąkowej 3/5 (podpis nieczytelny); Bogumiła Kujawa (w imieniu „Drukarnia Tęcza Bogumiła Kujawa, Marta Kujawa s. c.”, mieszczącej się przy ul. Łąkowej 3/5),
- c) dotyczy całego obszaru objętego planem.

Uwaga 3

- a) wpłynęła 16 września 2015 r. (wysłana 14 września 2015 r.),
- b) składający uwagę: Państwo Marcin Redlicki - Radca prawny (Ceret Grzywaczewska Kancelaria Radców Prawnych Sp. p., al. Kościuszki 52 lok. 2, Łódź, 90-428) jako pełnomocnik Andrzej i Bożeny Bartosiaków (współwłaścicieli działki nr 12/15, położonej przy ul. Łąkowej 7A oraz działki nr 12/16, położonej przy ul. Łąkowej 7C) oraz Justyny Bartosiak (właściciela działki nr 12/32, położonej przy ul. Łąkowej 7B oraz współwłaściciela działki nr 12/16, położonej przy ul. Łąkowej 7C),
- c) dotyczy całego obszaru objętego planem.

Uwaga 4

- a) wpłynęła 16 września 2015 r. (wysłana 14 września 2015 r.),
- b) składający uwagę: Państwo Rafał Kosyl (w imieniu „Seisan&Senden sp.j. Rafał Kosyl, Mariusz Pluta”, mieszczącej się przy ul. Łąkowej 3/5, właścicieli dz. 12/28); Krystyna Zygmuntowska (prowadząca działalność gospodarczą pn. „KRYMARK P.P.H.U. Krystyna Zygmuntowska”, mieszczącą się przy ul. Łąkowej 3/5, właściciel działek: 12/36, 12/37 i 12/21); Grzegorz Skrzypek (w imieniu „Firma Księgarska Serwis” sp. z o. o., mieszczącej się przy ul. Łąkowej 3/5, właściciel działek: 12/11, 12/35 i 12/36), w imieniu „BRAND Łukasz Broniarczyk sp.j.”, mieszczącej się przy ul. Łąkowej 3/5 i właściciela dz. 12/30 (podpis nieczytelny), Bogumiła Kujawa (w imieniu „Drukarnia Tęcza Bogumiła Kujawa, Marta Kujawa s. c.” mieszczącej się przy ul. Łąkowej 3/5 oraz właścicieli dz. 12/24); Małgorzata Kowalczyk (z up. Romualda Białczaka, prowadzącego działalność gospodarczą „Romuald Białczak Narzędziownia”, mieszczącą się przy ul. Łąkowej 3/5, właściciela dz. 12/24),
- c) dotyczy całego obszaru objętego planem.

III. Trzecie wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu miało miejsce w okresie od 6 września 2016 r. do 4 października 2016 r.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 18 października 2016 r. **wpłynęły 3 uwagi**. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 4778/VII/16 z dnia 7 listopada 2016 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu.

Uwaga 1

- a) wpłynęła 12 października 2016 r.,
- b) składający uwagę: Pan Marian Stajuda i Pan Andrzej Frankowski - Tower Building Sp. z o. o., ul. Łąkowa 11, 90-562 Łódź,
- c) dotyczy działek o nr ewid. 12/14 i 12/8 (w treści uwagi błędnie podano nr działki 12/18), obręb P-18.

Uwaga 2

- a) wpłynęła 18 października 2016 r.,
- b) składający uwagę: Państwo Bożena i Andrzej Bartosiak, [REDAKTOWANE] Justyna Bartosiak, [REDAKTOWANE] Bożena, Justyna, Andrzej Bartosiak [REDAKTOWANE]
[REDAKTOWANE]
- c) dotyczy działek o nr ewid. 12/15, 12/16, 12/32, obręb P-18 oraz całego obszaru objętego planem.

Uwaga 3

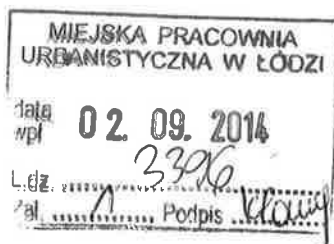
- a) wpłynęła 18 października 2016 r.,
- b) składający uwagę: Pani mgr inż. arch. Jadwiga Wardecka, [REDAKTOWANE] jako pełnomocnik BRAND Sp. J. Łukasz Broniarczyk, ul. Łąkowa 3/5, 90-562 Łódź,

- c) dotyczy działek o nr ewid. 12/18, 12/29, 12/30, obręb P-18.

**Kserokopie uwag nieuwzględnionych
złożonych do projektu planu przy I wyłożeniu do publicznego wglądu.**

Łódź, dnia 2 września 2014r.

Bożena, Andrzej Bartosiak

*P. D. Boguski
4.09.2014***Pani Hanna Zdanowska****Prezydent Miasta Łodzi****Miejska Pracownia Urbanistyczna w Łodzi****94-016 Łódź, ul. Wileńska 53/55****UWAGA****DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI
OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC ANDRZEJA STRUGA I ŁĄKOWEJ.****Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:**

Adres: 90-562 Łódź, ul. Łąkowa 7A, działka numer 12/15 w obrębie P-18

Przedmiot uwagi:

Po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Miasta Łodzi, w którym zlokalizowana jest nasza działka nr 12/15, stwierdziliśmy liczne pomyłki.

Budynek oznaczony na mapie nr 8 położony na terenie naszej działki został zakwalifikowany jako obiekt zabytkowy, co jest niezgodne z rzeczywistością, gdyż powstał w latach 70-80tych XX w. i jest budynkiem współczesnym.

W związku z zaistniałą sytuacją zwróciliśmy się o wyjaśnienie do Miejskiego Konserwatora Zabytków, który pisemnie potwierdził, iż przedmiotowy budynek oznaczony nr 8 znajdujący się na terenie działki nr 12/15 przy ul. Łąkowej 7A rzeczywiście nie jest objęty gminną ewidencją zabytków i jest pozbawiony walorów zabytkowych.

Co więcej, maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla działki 12/15 przy ul. Łąkowej 7A wyznaczono do 60%, (§19 3.2a) tymczasem ww. linie zabudowy pozwalają na zabudowę nie więcej niż 40%. Ogranicza to nasze prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Wyznaczone w części graficznej planu nieprzekraczalne linie zabudowy uniemożliwiają ewentualną rozbudowę istniejących budynków, będących naszą własnością. Od roku 1996, gdy nabyliśmy ww. nieruchomość, ponieśliśmy bardzo duże nakłady na jej modernizację. Zlokalizowane na niej lokale usługowe i produkcyjne będą w przyszłości wymagały rozbudowy oraz przebudowy. Wyznaczone linie zabudowy ograniczają nam prawo do korzystania z naszej własności oraz uniemożliwiają nam rozwój naszej firmy w przyszłości.

Dodatkowo na planie nie zaznaczono istniejących od lat budynków wykorzystywanych obecnie jako lokale usługowe i produkcyjne – są one zlokalizowane na planie poza obszarem zabudowy- co de facto uniemożliwia ich późniejsze wieloletnie wykorzystywanie czy rozbudowę.

Mając na względzie powyższe i fakt, że cała nasza działka o powierzchni ok. 1,35 ha jest zabudowana budynkami współczesnymi oraz od zawsze jest terenem przemysłowym wnosimy o wyłączenie przyjętej w planie ochrony konserwatorskiej dla całego obszaru naszej działki, zniesienia pomyłkowego oznakowania budynku nr 8 jako zabytek oraz o naniesienie wyłączonych z obszarów zabudowy istniejących, zinwentaryzowanych i oddanych do użytkowania budynków, ponowne rozpatrzenie linii i obszarów zabudowy oraz zachowania przemysłowo-usługowego charakteru terenu dla całego obszaru, w którym zlokalizowana jest nasza działka.

Jednocześnie będąc właścicielami działki nr 12/15 przy ul. Łąkowej 7A w Łodzi oraz z uwagi na fakt, iż sprawa jest dla nas i dla rozwoju naszej firmy niezmiernie ważna przypominamy, że jesteśmy stroną w postępowaniu oraz prosimy o powiadamianie nas na ww. adres o sposobie rozpatrzenia uwag.

Z poważaniem,
Bożena i Andrzej Bartosiak



Załączniki:

Pismo Miejskiego Konserwatora Zabytków DAR-BAr-IX.4120.36.2014 z 01.09.2014



URZĄD MIASTA ŁÓDZI

DAR-BAr-IX.4120.36.2014

Państwo
Bożena, Andrzej
Bartosiak

W odpowiedzi na wniosek z dn. 28. 08. 2014 r. Miejski Konserwator Zabytków uprzejmie informuje, iż budynek usytuowany w części zachodniej działki nr 12/15 w obrębie P-18 przy ul. Łąkowej 7a nie jest objęty gminną ewidencją zabytków. Budynek został wzniesiony w latach 1970. i jest obiektem pozbawionym walorów zabytkowych.

MIEJSKI KONSERWATOR ZABYTKÓW

Kamila Kwiecinska-Trojanowska
p.o. Z-CZ DYREKTORA
Biura Architekt. Miasta



Urząd Miasta Łodzi
Departament Architektury i Rozwoju
Biuro Architekta Miasta
Zespół Ochrony Zabytków

ul. Piotrkowska 113
90-926 Łódź

tel.: +48 42 638 43 33
tel. fax.: +48 42 638 42 79

www.uml.lodz.pl
e-mail: bam@uml.lodz.pl

Kancelaria Adwokacka Mirosława Luzak

90-513 Łódź, ul. Andrzeja Struga 16

Tel. /fax 42 632-31-13, kom. 603 748 249 e-mail: kancelaria@mluzak.pl

REGON 100375369, NIP: 727-148-52-08, nr konta: 08 1240 3073 1111 0010 1446 2394

Łódź, dnia 2 września 2014r.

Pani Hanna Zdanowska**Prezydent Miasta Łodzi****Miejska Pracownia Urbanistyczna****w Łodzi****ul. Wileńska 53/55**

P. D. Boguski
4.09.2014

Uwagi**do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Andrzeja Struga i Łąkowej**

Działając jako pełnomocnik właścicieli /współwłaścicieli/ nieruchomości położonych przy ul: A. Struga 78, Łąkowej 3/5, Łąkowej 7a,7b,7c, /pełnomocnictwo i wykaz właścicieli /współwłaścicieli w załączeniu/, na podstawie art.18 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /t.j. Dz.U. 2012.647/ zgłaszam niżej wymienione uwagi do ww projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Andrzeja Struga i Łąkowej i kwestionuję ustalenia przyjęte w projekcie tego planu.

Jednocześnie, na podstawie art.19 ust.1 i 2 ustawy, wnoszę o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu z uwzględnieniem określonych w niniejszym piśmie uwag.

Proszę także o powiadomienie mnie, na adres mojej kancelarii, o sposobie rozpatrzenia uwag.

Uwagi i ich uzasadnienie

1.na obszarze objętym projektem planu wprowadza się budownictwo mieszkaniowe, z równoczesnym ograniczeniem funkcji w zakresie związanym z produkcją i usługami, mimo, iż tereny te od bardzo dawnego okresu /od XIX w./ były terenami stricte przemysłowymi;

2.projekt planu ogranicza dotychczasowy sposób użytkowania terenu i całkowicie zmienia jego charakter, bez istotnego uzasadnienia merytorycznego dla wprowadzanych zmian, powodując olbrzymie negatywne konsekwencje dla właścicieli /współwłaścicieli/ nieruchomości, którzy w znajdujących się na tym terenie obiektach prowadzą różnego rodzaju działalność gospodarczą, zapewniającą im i ich

rodzinom, a także zatrudnionym pracownikom pracę i byt materialny. Liczba zatrudnionych na objętym projektem planu terenie wynosi ca 1.000 osób i przy olbrzymim bezrobociu nie może być traktowana jako nie mająca zasadniczego i istotnego znaczenia dla planowanych zmian;

3.projekt planu zawiera błędne oznaczenie obiektów, znajdujących się na obszarze, którego dotyczy.

Obiekty współczesne oznaczone są jako zabytkowe i odwrotnie.

Zarzut ten dotyczy części obiektu oznaczonego nr 7 na części graficznej planu oraz całego obiektu nr 8, które uznane zostały jako zabytkowe, mimo iż wzniesiono je w latach 70 ubiegłego wieku. Brak więc rzeczywistego uzasadnienia dla traktowania ich jako zabytki.

Z kolei znaczna część zabudowy na działce nr 12/14 oraz przedłużenie budynków 9a, 9b i 10, stanowiące zabytkowe hale magazynowe, a więc będące oczywistymi obiektami zabytkowymi, za zabytki nie zostały uznane.

Takie zapisy projektu planu świadczą o niedokładnościach, nieznamomości terenu i wybiórczej, nieuzasadnionej klasyfikacji obiektów, budząc tym samym wątpliwości co do rzetelności i obiektywności poczynionych w projekcie ustaleń.

4.działka o nr 12/14 wyłączona została w całości z ochrony konserwatorskiej, a działki moich Mocodawców w całości takiej ochronie podporządkowano. Budzi to zastrzeżenia, wątpliwości i sprzeciw, gdyż działka przy ul. Łąkowej 7a nr 12/15, uznana za podlegającą ochronie konserwatorskiej w całości zabudowana jest obiektem przemysłowym, wybudowanym w latach 70. ubiegłego wieku /tylko 40 lat temu/.Trudno więc w tej sytuacji zgodzić się z kryteriami dokonanych ustaleń, szczególnie, gdy działka o nr 12/14 zabudowana, jak wyżej podano obiektami zabytkowymi, z ochrony takiej została wyłączona.

5.wg projektu planu, z działki przy ul. Łąkowej 3/5, wydziela się część przeznaczając ją na drogę publiczną, zapewniającą obsługę komunikacyjną dla działki nr 12/14. Część ta umieszczona zostaje poza obszarem ochrony konserwatorskiej, co dla właścicieli działki nr 12/14 oznacza brak ograniczeń z jego strony, natomiast pozostali właściciele z takimi ograniczeniami muszą się liczyć, mimo, iż działki do siebie przylegają. Z oczywistych i nie wymagających uzasadnienia przyczyn taki zapis planu powoduje sprzeciw i wątpliwości co do rzeczywistych przyczyn takich właśnie ustaleń.

6.na terenie objętym projektem planu znajduje się wiele obiektów dla których przewidziano możliwość użytkowania tylko do tzw. śmierci technicznej. Obiekty te są pełnowartościowymi, w wielu przypadkach przeprowadzono w nich niezmiernie kosztowne remonty, posiadają one znaczną wartość materialną. Brak możliwości wykonania koniecznej, a czasami niezbędnej rozbudowy czy też nadbudowy lub remontu, skutkować będzie ich eliminacją, znacznie wcześniejszą, niż moment ich normalnego zużycia technicznego. Tak więc, takie ustalenia nie mogą być zaakceptowane.

7.na znacznej części nieruchomości znosi się możliwość prowadzenia działalności produkcyjnej, ograniczając ją wyłącznie do działalności usługowej o niewielkiej uciążliwości. Blokują to rozwój firm funkcjonujących na tym terenie, który był sprzedawany jako przemysłowy i z takim zamysłem i planem był nabywany, a

nieruchomości sprzedawano zaledwie kilkanaście lat temu. Przyszły plan negatywnie wpływa na ukształtowanie sposobu wykonywania prawa własności. Nie będzie można prowadzić dotychczasowej działalności;

8.projekt nie uwzględnia aktualnego stanu faktycznego i prawnego nieruchomości. Oznaczony na planie basen przeciwpożarowy przewidziany jest do utrzymania, gdy tymczasem jego właściciel dysponuje prawomocną decyzją zezwalającą na jego likwidację, co faktycznie w znacznym zakresie zostało już wykonane;

9.droga zaznaczona na 9KDD części graficznej planu, wydzielona z działki stanowiącej własność prywatną, niepotrzebna do obsługi komunikacyjnej nieruchomości z której została wydzielona i tak nie zabezpiecza komunikacji dla działki nr 12/14, gdyż dla zrealizowania tego celu opracowywany jest kolejny projekt planu, obejmujący nieruchomości przy ul. A. Struga 82/84 i 86. Nie może więc nie budzić sprzeciwu takie działanie, którego celem, wbrew interesowi łódzkich przedsiębiorców, dobrosąsiedzkim stosunkom, charakterowi terenu „od zawsze” przemysłowemu, próbuje się zapewnić obsługę komunikacyjną dla działki nr 12/14.

Dla pełnej jasności, wykazania zasadności zgłoszonych uwag oraz celowości ich uwzględnienia podaję jednocześnie, iż decyzja Prezydenta Miasta Łodzi Nr DR-UA-III.69.2012 z dnia 20.02.2012 o warunkach zabudowy dla nieruchomości przy ul. Łąkowej 3/5 działka nr 12/14, fragment działki nr 3, obręb P-18 oraz fragment działki drogowej nr 57/7, obręb P-17 ustalająca warunki zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, obejmującej budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, garażu wielopoziomowego, przebudowę zjazdu z ul. A. Struga, budowę drogi dojazdowej na dz. nr 3 oraz budowę niezbędnych urządzeń budowlanych została decyzją SKO w Łodzi z dnia 17 maja 2012r. SKO 1475/2012 uchylona w całości, a sprawa przekazana do ponownego rozpoznania przez organ pierwszej instancji. Do chwili obecnej nowa decyzja nie została wydana, natomiast opracowany został projekt planu, do którego, w imieniu moich Mandantów, zgłaszam uwagi zawarte w niniejszym piśmie.

Informuję również, iż właściciele nieruchomości przy ul. Łąkowej 3/5 nie wyrażają gody na wydzielenie z ich działki drogi dojazdowej dla planowanego osiedla mieszkaniowego.

10.projekt planu opracowano w sposób niedokładny i niestaranny, co wykazano już powyżej /pkt 4 uwag/, a o czym dodatkowo świadczy stanowisko Miejskiego Konserwatora Zabytków, który wycofał ochronę dla budynku nr 8 na działce nr 12/15 przy ul. Łąkowej 7a, uznanego wcześniej za zabytkowy, stwierdzając w piśmie DAR-BAR-IX.4120.36.2014 z dnia 1.09.2014, iż „...nie jest objęty gminną ewidencją zabytków. Budynek został wzniesiony w latach 1970. i jest obiektem pozbawionym walorów zabytkowych” /pismo w załączeniu/.

11.nie zaznaczono w miejscu przebiegu linii wysokiego napięcia aktualnej zabudowy, wykorzystywanej obecnie jako lokale usługowe i produkcyjne, natomiast wyznaczono strefę zabudowy wysokiej w zachodniej stronie nieruchomości, co oznacza możliwość budowy pod taką linią.

Mając na względzie powyższe uznać należy, iż zgłoszone uwagi są zasadne, a projekt planu powinien zostać w całości zmieniony i dlatego wnoszę o:

1. uwzględnienie zgłoszonych uwag w całości,
2. zmianę całego projektu planu,
3. pozostawienie dotychczasowego charakteru obszaru tj. przemysłowego, z przeznaczeniem go na działalność usługową i produkcyjną, zgodną z istniejącą aktualnie funkcją obszaru,
4. wyłączenie przyjętej w projekcie planu ochrony konserwatorskiej,
5. wyłączenie możliwości realizacji nowego budownictwa mieszkaniowego jako naruszającego istniejący ład gospodarczy oraz interes-społeczny.

Reasumując, wnoszę o wszechstronne i wnikliwe rozważenie przedstawionego w niniejszym piśmie interesu osób, w imieniu których zgłaszam powyższe uwagi - przedsiębiorców, od wielu lat związanych pracą i obowiązkami zawodowymi z terenem, którego projekt dotyczy i porównanie go z interesem przyszłego inwestora osiedla mieszkaniowego, który plany swe może realizować w wielu innych miejscach Łodzi. Nie powinno więc budzić wątpliwości to, iż na uwzględnienie zasługuje słuszny interes moich Mocodawców, co winno skutkować zmianą projektu planu w całości.

adw. Mirosława Łuzak:



Załącz.

- pełnomocnictwo + dowód uiszczenia opłaty skarbowej,
- pismo DAR-Bar-IX.4120.36.2014

Kancelaria Adwokacka Mirosława Łuzak

90-513 Łódź, ul. Andrzeja Struga 16

Tel./fax 42 632-31-13, kom. 603-748-249, e-mail: kancelaria@mluzak.pl

REGON 100375369, NIP: 727-148-52-08, nr konta: 08 1240 3073 1111 0010 1446 2394

PEŁNOMOCNICTWO

Umocowuję adw. Mirosławę Łuzak – Kancelaria Adwokacka w Łodzi, ul. A. Struga 16

do reprezentowania w sprawie wyłączenia wrog do nieruchomości
planu zagospodarowania przestrzennego dla ul. i
obrotu muru i tarczy potonowej wrogane ulic:
Andrzeja Struga i Łąkowej

we wszystkich instancjach, z prawem udzielania substytucji.

Łódź, dnia 29.08.2014

PL.	WŁAŚCICIEL NIERUCHOMOŚCI Imię, Nazwisko/ Nazwa Firmy	ADRES PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI	PODPIS, PIECZĄTKA
1.	BOGUMIŁA KUJAWA DRUKARNIA "TECZA"	90-562 Łódź ul. Łąkowa 3/5	DRUKARNIA TECZA Bogumiła Kujawa, Marta Kujawa 90-562 Łódź, ul. Łąkowa 3/5 tel. 42 637 66 41 REGON 100382027, NIP: 725-17-45-014 <i>Bogumiła Kujawa</i>
2.	Emilia Romuald Białczak	90-562 Łódź ul. Łąkowa 3/5	NARZĘDZIOWNIA Romuald Białczak 90-562 Łódź, ul. Łąkowa 3/5 tel./fax 0-42 637-63-49 NIP 729-000-25-76 Reg. 470577095 <i>[Signature]</i>
3.	Anna Anolnej Łukasz Gronowczyk	90-562 Łódź ul. Łąkowa 3/5	BRAND s.c. A.A. Broniarz 90-562 Łódź, ul. Łąkowa 3/5 tel./fax 42 686-00-17 NIP 7272667006, REG. 100129653 <i>[Signature]</i>
4.	FIRMA KSIĘGARSKA SERWIS Sp. z o.o. 90-562 Łódź, ul. Łąkowa 3/5 tel./fax (42) 6395020, 664 97 66 Reg. 471988713, NIP 726-22-15-716 (10)	90-562 Łódź ul. Łąkowa 3/5	FIRMA KSIĘGARSKA SERWIS Sp. z o.o. Grzegorz Skrzypek PREZES <i>[Signature]</i>
5.	BARTOSIAK JUSTYNA (właściciel) Za zgodność świadczy adw. Mirosława Łuzak Łódź, dnia 29.08.2014	90-562 Łódź ul. Łąkowa 7B, 7C	FOR RENT NIERUCHOMOŚCI Justyna Bartosiak 90-562 Łódź, ul. Łąkowa 7A tel. 605 226 100 REGON 100984944 NIP 727-247-89-20 <i>Justyna Bartosiak</i>

6.	FOR RENT NIERUCHOMOŚCI Bożena Bartosiak 90-562 Łódź, ul. Łąkowa 7 A REGON 473121102 NIP 727-116-35-45 tel. 42 211-20-91, fax 42 211-20-75	90-562 Łódź ul. ŁĄKOWA 7/A i 7/C	FOR RENT NIERUCHOMOŚCI Bożena Bartosiak 90-562 Łódź, ul. Łąkowa 7 A REGON 473121102 NIP 727-116-35-45 tel. 42 211-20-91, fax 42 211-20-75 <i>Bożena Bartosiak</i>
7.	<i>Bożena Bartosiak</i> właściciel ul. Łąkowa 7A i 7C	90-562 Łódź ul. ŁĄKOWA 7/A i 7C	FARBIARNIA Andrzej Bartosiak 90-562 Łódź, ul. Łąkowa 7 A Alia: 90-050 Kozłomłynów Łęka Brzoźna 27 Regon. 470329411, NIP 727-001-53-40
8.	Ireneusz Kowalczyk właściciel ul. Łąkowa 3/5	90-562 Łódź ul. ŁĄKOWA 3/5	IKI EXPORT-IMPORT 90-562 Łódź ul. Łąkowa 3/5 IRENEUSZ KOWALCZYK Regon 471185954 NIP 727-001-66-91
9.	Marek Zygmuntowski współwłaściciel ul. Łąkowa 3/5	90-562 Łódź ul. Łąkowa 3/5	P.P.H.U. "KRYMARK" Krysztyna Zygmuntowska 90-562 Łódź, ul. Łąkowa 3/5 tel. 042 637-49-50; 636-13-75 NIP 727-001-78-24 REG 470192024
10.	KRYSZYNA ZYGMUNTOWSKA współwłaściciel	90-562 Łódź ul. Łąkowa 3/5	P.P.H.U. "KRYMARK" Krysztyna Zygmuntowska 90-562 Łódź, ul. Łąkowa 3/5 tel. 042 637-49-50; 636-13-75 NIP 727-001-78-24 REG 470192024
11.	SEISAN & SENDEN SPÓŁKA JAWNA RAFAŁ KOSYL, MARIUSZ PLUTA 90-562 Łódź, ul. Łąkowa 3/5 tel. (42) 639 50 16, fax (42) 639 53 22 REGON: 470801569, NIP 726-00-19-796	90-562 Łódź ul. ŁĄKOWA 3/5	SEISAN & SENDEN Rafał Kosyl WSPÓŁWŁAŚCICIEL
12.	2goods KOMPANIA MARKETINGOWA 90-562 Łódź, ul. Łąkowa 3/5 tel. (48) 042 6376190; (48) 042 6376193 fax: (48) 042 6376195 NIP 727-102-74-34 Reg. 100106534 biuro@2goods.pl	90-562 Łódź ul. ŁĄKOWA 3/5	<i>Rafał Kosyl</i> Rafał Kosyl Właściciel

-3-

Kancelaria Adwokacka Mirosława Luzak

90-513 Łódź, ul. Andrzeja Struga 16

Tel./fax 42 632-31-13, kom. 603-748-249, e-mail: kancelaria@mluzak.pl

REGON 100375369, NIP: 727-148-52-08, nr konta: 08 1240 3073 1111 0010 1446 2394

PEŁNOMOCNICTWO

Umocowuję adw. Mirosławę Luzak – Kancelaria Adwokacka w Łodzi, ul. A. Struga 16

do reprezentowania *w sprawie zgłoszenia wrażeń do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla ul. i obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Andrzeja Struga i Łokowa*

we wszystkich instancjach, z prawem udzielania substytucji.

Łódź, dnia 29.08.2014 r.

PL.	WŁAŚCICIEL NIERUCHOMOŚCI Imię, Nazwisko/ Nazwa Firmy	ADRES PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI	PODPIS, PIECZĄTKA
13. x.	Labo-Mix sp. jona Krysztyna Łódź Andrzej Wencław	90-562 Łódź Łokowa 3/5	"LABO-MIX" SPÓŁKA JAWNA Krysztyna Skalka, Andrzej Wencław 90-562 Łódź, ul. Łokowa 3/5 Reg. 470562685 NIP 727-013-12-47 KRS: 0000049378 <i>Krysztyna Skalka</i>
14. 2.	"BOP" spółka z ograniczoną odpo- wiedzialnością	90-562 Łódź ul. Łokowa 3/5	"BOP" Sp. z o.o. 90-562 Łódź, ul. Łokowa 3/5 tel. 601-21-05-46 Regon 472210186-00015 NIP 727-24-31-410 <i>Adam Niemcewicz</i>
15. 3.	OLIMONTA Spółka - DROGOWA Stanisław Zieliński	90-562 Łódź ul. Łokowa 3/5	<i>Stanisław Zieliński</i> INWEMER SYSTEM SP. Z O.O. ul. Piotrków Trybunalski, ul. Sulejowska 45, tel.: (44) 732 16 46 MIKROREGION ŁÓDZKI 90-562 Łódź, ul. Łokowa 3/5, tel.: (44) 637 40 52 NIP 771-100-88-96 REGON 590357423 Sąd Rej. dla Łodzi-Śródmieście w Łodzi XX Wydz. KRS pod nr 0000201700 kap. zakł. 5 800 000,00 zł
16. 4.	"INWEMER" System Sp. z o.o.	90-562 Łódź ul. Łokowa 3/5	<i>Adam Niemcewicz</i>
17. 5.	ANDRZEJ MIAZEK - uprzednio adw. Mirosława Luzak	90-557 Łódź ul. Andrzeja Struga 78	"BORO-MAX ENTERPRISE" s.c. 90-557 Łódź, ul. Andrzeja Struga 78 tel. 0-601 06-88-55, 0-601 39-55-80 NIP 727-26-01-042 Regon 473185941 <i>Adam Niemcewicz</i>

Za zgodność świadczą
adw. Mirosława Luzak
Łódź, dnia 29.08.2014 r.

6. 18.	HENRYK PIETRUSIEWICZ Właściciel PPHU HURT-POL	90-562 ŁÓDŹ ul. ŁĄKOWA 3/5	PPHU „HURT - POL” HURTOWNIA PAPIEROSÓW Henryk Pietrusiewicz 90-562 Łódź, ul. Łąkowa 3/5 tel./fax 637-40-30 REG. 470082229 NIP PL 729-020-33-69
7. 19.			
8.			Za zgodność świadczy adw. Mirosława Łuzak Łódź, dnia 2.01.2014
9.			
10.			
11.			
12.			

POTWIERDZENIE PRZELEWU

RACHUNEK WINIEN (NADAWCA):

Numer rachunku: 08 1240 3073 1111 0010 1446 2394
Nazwa banku: Bank Pekao S.A. , XI O. w Łodzi , Łódź
Właściciel: KANCELARIA ADWOKACKA MIROSŁAWA LUZAK
UL. A. STRUGA 16 LOK. 201
90-513 ŁÓDŹ
Zleceniodawca: KANCELARIA ADWOKACKA MIROSŁAWA LUZAK

RACHUNEK MA (ODBIORCA):

Numer rachunku: 08 1560 0013 2025 0305 5133 0016
Nazwa banku: GETIN NOBLE BANK S.A. , GNB Centrum Rozliczeniowe , Katowice
Odbiorca: Departament Finansów Publicznych
Sienkiewicza 5
Łódź 90 - 113

SZCZEGÓŁY OPERACJI

Kwota operacji: -17,00 PLN
Tytułem: opłata skarbową od pełnom. dla adw.
Miroslawy Luzak w sprawie dot. uwa
g do projektu planu zagosp. przestr
z.w rejonie ul.A.Struga i Łąkowej

Data księgowania: 01/09/2014
Data waluty: 01/09/2014

Nr referencyjny operacji: 4200901603600464

Data i godzina wystawienia dokumentu: 01/09/2014 20:28

Potwierdzenie wygenerowane elektronicznie.





URZĄD MIASTA ŁÓDZI

Łódź, dnia 01.09.2014

DAR-BAr-IX.4120.36.2014

Państwo
Bożena, Andrzej
Bartosiak

W odpowiedzi na wniosek z dn. 28. 08. 2014 r. Miejski Konserwator Zabytków uprzejmie informuje, iż budynek usytuowany w części zachodniej działki nr 12/15 w obrębie P-18 przy ul. Łąkowej 7a nie jest objęty gminną ewidencją zabytków. Budynek został wzniesiony w latach 1970. i jest obiektem pozbawionym walorów zabytkowych.

MIEJSKI KONSERWATOR ZABYTKÓW

Kamila Kwieciszka-Turkowska
p.o. Z-02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100/101/102/103/104/105/106/107/108/109/110/111/112/113/114/115/116/117/118/119/120/121/122/123/124/125/126/127/128/129/130/131/132/133/134/135/136/137/138/139/140/141/142/143/144/145/146/147/148/149/150/151/152/153/154/155/156/157/158/159/160/161/162/163/164/165/166/167/168/169/170/171/172/173/174/175/176/177/178/179/180/181/182/183/184/185/186/187/188/189/190/191/192/193/194/195/196/197/198/199/200/201/202/203/204/205/206/207/208/209/210/211/212/213/214/215/216/217/218/219/220/221/222/223/224/225/226/227/228/229/230/231/232/233/234/235/236/237/238/239/240/241/242/243/244/245/246/247/248/249/250/251/252/253/254/255/256/257/258/259/260/261/262/263/264/265/266/267/268/269/270/271/272/273/274/275/276/277/278/279/280/281/282/283/284/285/286/287/288/289/290/291/292/293/294/295/296/297/298/299/300/301/302/303/304/305/306/307/308/309/310/311/312/313/314/315/316/317/318/319/320/321/322/323/324/325/326/327/328/329/330/331/332/333/334/335/336/337/338/339/340/341/342/343/344/345/346/347/348/349/350/351/352/353/354/355/356/357/358/359/360/361/362/363/364/365/366/367/368/369/370/371/372/373/374/375/376/377/378/379/380/381/382/383/384/385/386/387/388/389/390/391/392/393/394/395/396/397/398/399/400/401/402/403/404/405/406/407/408/409/410/411/412/413/414/415/416/417/418/419/420/421/422/423/424/425/426/427/428/429/430/431/432/433/434/435/436/437/438/439/440/441/442/443/444/445/446/447/448/449/450/451/452/453/454/455/456/457/458/459/460/461/462/463/464/465/466/467/468/469/470/471/472/473/474/475/476/477/478/479/480/481/482/483/484/485/486/487/488/489/490/491/492/493/494/495/496/497/498/499/500/501/502/503/504/505/506/507/508/509/510/511/512/513/514/515/516/517/518/519/520/521/522/523/524/525/526/527/528/529/530/531/532/533/534/535/536/537/538/539/540/541/542/543/544/545/546/547/548/549/550/551/552/553/554/555/556/557/558/559/560/561/562/563/564/565/566/567/568/569/570/571/572/573/574/575/576/577/578/579/580/581/582/583/584/585/586/587/588/589/590/591/592/593/594/595/596/597/598/599/600/601/602/603/604/605/606/607/608/609/610/611/612/613/614/615/616/617/618/619/620/621/622/623/624/625/626/627/628/629/630/631/632/633/634/635/636/637/638/639/640/641/642/643/644/645/646/647/648/649/650/651/652/653/654/655/656/657/658/659/660/661/662/663/664/665/666/667/668/669/670/671/672/673/674/675/676/677/678/679/680/681/682/683/684/685/686/687/688/689/690/691/692/693/694/695/696/697/698/699/700/701/702/703/704/705/706/707/708/709/710/711/712/713/714/715/716/717/718/719/720/721/722/723/724/725/726/727/728/729/730/731/732/733/734/735/736/737/738/739/740/741/742/743/744/745/746/747/748/749/750/751/752/753/754/755/756/757/758/759/760/761/762/763/764/765/766/767/768/769/770/771/772/773/774/775/776/777/778/779/780/781/782/783/784/785/786/787/788/789/790/791/792/793/794/795/796/797/798/799/800/801/802/803/804/805/806/807/808/809/810/811/812/813/814/815/816/817/818/819/820/821/822/823/824/825/826/827/828/829/830/831/832/833/834/835/836/837/838/839/840/841/842/843/844/845/846/847/848/849/850/851/852/853/854/855/856/857/858/859/860/861/862/863/864/865/866/867/868/869/870/871/872/873/874/875/876/877/878/879/880/881/882/883/884/885/886/887/888/889/890/891/892/893/894/895/896/897/898/899/900/901/902/903/904/905/906/907/908/909/910/911/912/913/914/915/916/917/918/919/920/921/922/923/924/925/926/927/928/929/930/931/932/933/934/935/936/937/938/939/940/941/942/943/944/945/946/947/948/949/950/951/952/953/954/955/956/957/958/959/960/961/962/963/964/965/966/967/968/969/970/971/972/973/974/975/976/977/978/979/980/981/982/983/984/985/986/987/988/989/990/991/992/993/994/995/996/997/998/999/1000/1001/1002/1003/1004/1005/1006/1007/1008/1009/1010/1011/1012/1013/1014/1015/1016/1017/1018/1019/1020/1021/1022/1023/1024/1025/1026/1027/1028/1029/1030/1031/1032/1033/1034/1035/1036/1037/1038/1039/1040/1041/1042/1043/1044/1045/1046/1047/1048/1049/1050/1051/1052/1053/1054/1055/1056/1057/1058/1059/1060/1061/1062/1063/1064/1065/1066/1067/1068/1069/1070/1071/1072/1073/1074/1075/1076/1077/1078/1079/1080/1081/1082/1083/1084/1085/1086/1087/1088/1089/1090/1091/1092/1093/1094/1095/1096/1097/1098/1099/1100/1101/1102/1103/1104/1105/1106/1107/1108/1109/1110/1111/1112/1113/1114/1115/1116/1117/1118/1119/1120/1121/1122/1123/1124/1125/1126/1127/1128/1129/1130/1131/1132/1133/1134/1135/1136/1137/1138/1139/1140/1141/1142/1143/1144/1145/1146/1147/1148/1149/1150/1151/1152/1153/1154/1155/1156/1157/1158/1159/1160/1161/1162/1163/1164/1165/1166/1167/1168/1169/1170/1171/1172/1173/1174/1175/1176/1177/1178/1179/1180/1181/1182/1183/1184/1185/1186/1187/1188/1189/1190/1191/1192/1193/1194/1195/1196/1197/1198/1199/1200/1201/1202/1203/1204/1205/1206/1207/1208/1209/1210/1211/1212/1213/1214/1215/1216/1217/1218/1219/1220/1221/1222/1223/1224/1225/1226/1227/1228/1229/1230/1231/1232/1233/1234/1235/1236/1237/1238/1239/1240/1241/1242/1243/1244/1245/1246/1247/1248/1249/1250/1251/1252/1253/1254/1255/1256/1257/1258/1259/1260/1261/1262/1263/1264/1265/1266/1267/1268/1269/1270/1271/1272/1273/1274/1275/1276/1277/1278/1279/1280/1281/1282/1283/1284/1285/1286/1287/1288/1289/1290/1291/1292/1293/1294/1295/1296/1297/1298/1299/1300/1301/1302/1303/1304/1305/1306/1307/1308/1309/1310/1311/1312/1313/1314/1315/1316/1317/1318/1319/1320/1321/1322/1323/1324/1325/1326/1327/1328/1329/1330/1331/1332/1333/1334/1335/1336/1337/1338/1339/1340/1341/1342/1343/1344/1345/1346/1347/1348/1349/1350/1351/1352/1353/1354/1355/1356/1357/1358/1359/1360/1361/1362/1363/1364/1365/1366/1367/1368/1369/1370/1371/1372/1373/1374/1375/1376/1377/1378/1379/1380/1381/1382/1383/1384/1385/1386/1387/1388/1389/1390/1391/1392/1393/1394/1395/1396/1397/1398/1399/1400/1401/1402/1403/1404/1405/1406/1407/1408/1409/1410/1411/1412/1413/1414/1415/1416/1417/1418/1419/1420/1421/1422/1423/1424/1425/1426/1427/1428/1429/1430/1431/1432/1433/1434/1435/1436/1437/1438/1439/1440/1441/1442/1443/1444/1445/1446/1447/1448/1449/1450/1451/1452/1453/1454/1455/1456/1457/1458/1459/1460/1461/1462/1463/1464/1465/1466/1467/1468/1469/1470/1471/1472/1473/1474/1475/1476/1477/1478/1479/1480/1481/1482/1483/1484/1485/1486/1487/1488/1489/1490/1491/1492/1493/1494/1495/1496/1497/1498/1499/1500/1501/1502/1503/1504/1505/1506/1507/1508/1509/1510/1511/1512/1513/1514/1515/1516/1517/1518/1519/1520/1521/1522/1523/1524/1525/1526/1527/1528/1529/1530/1531/1532/1533/1534/1535/1536/1537/1538/1539/1540/1541/1542/1543/1544/1545/1546/1547/1548/1549/1550/1551/1552/1553/1554/1555/1556/1557/1558/1559/1560/1561/1562/1563/1564/1565/1566/1567/1568/1569/1570/1571/1572/1573/1574/1575/1576/1577/1578/1579/1580/1581/1582/1583/1584/1585/1586/1587/1588/1589/1590/1591/1592/1593/1594/1595/1596/1597/1598/1599/1600/1601/1602/1603/1604/1605/1606/1607/1608/1609/1610/1611/1612/1613/1614/1615/1616/1617/1618/1619/1620/1621/1622/1623/1624/1625/1626/1627/1628/1629/1630/1631/1632/1633/1634/1635/1636/1637/1638/1639/1640/1641/1642/1643/1644/1645/1646/1647/1648/1649/1650/1651/1652/1653/1654/1655/1656/1657/1658/1659/1660/1661/1662/1663/1664/1665/1666/1667/1668/1669/1670/1671/1672/1673/1674/1675/1676/1677/1678/1679/1680/1681/1682/1683/1684/1685/1686/1687/1688/1689/1690/1691/1692/1693/1694/1695/1696/1697/1698/1699/1700/1701/1702/1703/1704/1705/1706/1707/1708/1709/1710/1711/1712/1713/1714/1715/1716/1717/1718/1719/1720/1721/1722/1723/1724/1725/1726/1727/1728/1729/1730/1731/1732/1733/1734/1735/1736/1737/1738/1739/1740/1741/1742/1743/1744/1745/1746/1747/1748/1749/1750/1751/1752/1753/1754/1755/1756/1757/1758/1759/1760/1761/1762/1763/1764/1765/1766/1767/1768/1769/1770/1771/1772/1773/1774/1775/1776/1777/1778/1779/1780/1781/1782/1783/1784/1785/1786/1787/1788/1789/1790/1791/1792/1793/1794/1795/1796/1797/1798/1799/1800/1801/1802/1803/1804/1805/1806/1807/1808/1809/1810/1811/1812/1813/1814/1815/1816/1817/1818/1819/1820/1821/1822/1823/1824/1825/1826/1827/1828/1829/1830/1831/1832/1833/1834/1835/1836/1837/1838/1839/1840/1841/1842/1843/1844/1845/1846/1847/1848/1849/1850/1851/1852/1853/1854/1855/1856/1857/1858/1859/1860/1861/1862/1863/1864/1865/1866/1867/1868/1869/1870/1871/1872/1873/1874/1875/1876/1877/1878/1879/1880/1881/1882/1883/1884/1885/1886/1887/1888/1889/1890/1891/1892/1893/1894/1895/1896/1897/1898/1899/1900/1901/1902/1903/1904/1905/1906/1907/1908/1909/1910/1911/1912/1913/1914/1915/1916/1917/1918/1919/1920/1921/1922/1923/1924/1925/1926/1927/1928/1929/1930/1931/1932/1933/1934/1935/1936/1937/1938/1939/1940/1941/1942/1943/1944/1945/1946/1947/1948/1949/1950/1951/1952/1953/1954/1955/1956/1957/1958/1959/1960/1961/1962/1963/1964/1965/1966/1967/1968/1969/1970/1971/1972/1973/1974/1975/1976/1977/1978/1979/1980/1981/1982/1983/1984/1985/1986/1987/1988/1989/1990/1991/1992/1993/1994/1995/1996/1997/1998/1999/2000/2001/2002/2003/2004/2005/2006/2007/2008/2009/2010/2011/2012/2013/2014/2015/2016/2017/2018/2019/2020/2021/2022/2023/2024/2025/2026/2027/2028/2029/2030/2031/2032/2033/2034/2035/2036/2037/2038/2039/2040/2041/2042/2043/2044/2045/2046/2047/2048/2049/2050/2051/2052/2053/2054/2055/2056/2057/2058/2059/2060/2061/2062/2063/2064/2065/2066/2067/2068/2069/2070/2071/2072/2073/2074/2075/2076/2077/2078/2079/2080/2081/2082/2083/2084/2085/2086/2087/2088/2089/2090/2091/2092/2093/2094/2095/2096/2097/2098/2099/2100/2101/2102/2103/2104/2105/2106/2107/2108/2109/2110/2111/2112/2113/2114/2115/2116/2117/2118/2119/2120/2121/2122/2123/2124/2125/2126/2127/2128/2129/2130/2131/2132/2133/2134/2135/2136/2137/2138/2139/2140/2141/2142/2143/2144/2145/2146/2147/2148/2149/2150/2151/2152/2153/2154/2155/2156/2157/2158/2159/2160/2161/2162/2163/2164/2165/2166/2167/2168/2169/2170/2171/2172/2173/2174/2175/2176/2177/2178/2179/2180/2181/2182/2183/2184/2185/2186/2187/2188/2189/2190/2191/2192/2193/2194/2195/2196/2197/2198/2199/2200/2201/2202/2203/2204/2205/2206/2207/2208/2209/2210/2211/2212/2213/2214/2215/2216/2217/2218/2219/2220/2221/2222/2223/2224/2225/2226/2227/2228/2229/2230/2231/2232/2233/2234/2235/2236/2237/2238/2239/2240/2241/2242/2243/2244/2245/2246/2247/2248/2249/2250/2251/2252/2253/2254/2255/2256/2257/2258/2259/2260/2261/2262/2263/2264/2265/2266/2267/2268/2269/2270/2271/2272/2273/2274/2275/2276/2277/2278/2279/2280/2281/2282/2283/2284/2285/2286/2287/2288/2289/2290/2291/2292/2293/2294/2295/2296/2297/2298/2299/2300/2301/2302/2303/2304/2305/2306/2307/2308/2309/2310/2311/2312/2313/2314/2315/2316/2317/2318/2319/2320/2321/2322/2323/2324/2325/2326/2327/2328/2329/2330/2331/2332/2333/2334/2335/2336/2337/2338/2339/2340/2341/2342/2343/2344/2345/2346/2347/2348/2349/2350/2351/2352/2353/2354/2355/2356/2357/2358/2359/2360/2361/2362/2363/2364/2365/2366/2367/2368/2369/2370/2371/2372/2373/2374/2375/2376/2377/2378/2379/2380/2381/2382/2383/2384/2385/2386/2387/2388/2389/2390/2391/2392/2393/2394/2395/2396/2397/2398/2399/2400/2401/2402/2403/2404/2405/2406/2407/2408/2409/2410/2411/2412/2413/2414/2415/2416/2417/2418/2419/2420/2421/2422/2423/2424/2425/2426/2427/2428/2429/2430/2431/2432/2433/2434/2435/2436/2437/2438/2439/2440/2441/2442/2443/2444/2445/2446/2447/2448/2449/2450/2451/2452/2453/2454/2455/2456/2457/2458/2459/2460/2461/2462/2463/2464/2465/2466/2467/2468/2469/2470/2471/2472/2473/2474/2475/2476/2477/2478/2479/2480/2481/2482/2483/2484/2485/2486/2487/2488/2489/2490/2491/2492/2493/2494/2495/2496/2497/2498/2499/2500/2501/2502/2503/2504/2505/2506/2507/2508/2509/2510/2511/2512/2513/2514/2515/2516/2517/2518/2519/2520/2521/2522/2523/2524/2525/2526/2527/2528/2529/2530/2531/2532/2533/2534/2535/2536/2537/2538/2539/2540/2541/2542/2543/2544/2545/2546/2547/2548/2549/2550/2551/2552/2553/2554/2555/2556/2557/2558/2559/2560/2561/2562/2563/2564/2565/2566/2567/2568/2569/2570/2571/2572/2573/2574/2575/2576/2577/2578/2579/2580/2581/2582/2583/2584/2585/2586/2587/2588/2589/2590/2591/2592/2593/2594/2595/2596/2597/2598/2599/2600/2

2.09.14
Dyr. P. Harnie

MM.2P2.7322.123.2014-06 **Uwaga 3**

Sławomir Zielkowski



ASISTENT
PIERWSZEGO WICEPREZYDENTA MIASTA ŁÓDZI
Marka Cieślaka

Łódź, dnia 29 sierpnia 2014 roku.

Kamil Kulesza

URZĄD MIASTA ŁÓDZI
KANCELARIA
data
wpł. 01-09-2014
L. dz. 6056 N / 25
Zal. podpis

03.09.2014

Prezydent Miasta Łodzi
ul. Piotrkowska 104
90-926 Łódź

P. D. Bogusławski
h. 01.2014

MIEJSKA PRACOWNIA
URBANISTYCZNA W ŁÓDZI
data
wpł. 03.09.2014
L. dz. 3402
Zal. podpis

URZĄD MIASTA ŁÓDZI
SEKCJA
PIERWSZEGO WICEPREZYDENTA
02-09-2014
L. dz. 1892

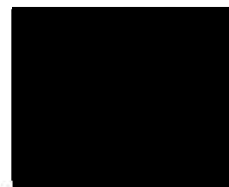
Uwaga do Projektu Planu obejmującego część obszaru Miasta

Łodzi w rejonie ulic Andrzeja Struga i Łąkowa

W wyżej wymienionym terenie jestem właścicielem działki numer 12/22 wraz z naniesieniami. W Projekcie Planu przewidziana jest droga od ulicy Andrzeja Struga w kierunku do ulicy Karolewskiej biegnąca przez moją działkę. W stosunku do działek sąsiednich moja działka jest niewielka. Pomniejszenie jej o $\frac{1}{4}$ spowoduje jej małą funkcjonalność, przestanie mieć walory inwestycyjne – ogólnie jej wartość diametralnie zmaleje.

Proponuję przesunięcie jej na zachód od granicy mojej działki z następujących powodów:

- funkcjonalność drogi pozostanie bez zmian,
- koszty wykupu ziemi po stronie miasta pozostaną te same,
- nie będzie potrzeby burzyć garaży, które dziś stoją na nowo projektowanej drodze,
- droga przebiegać będzie na terenach pod linią wysokiego napięcia, które i tak nie mogą być wykorzystane dla innych celów inwestycyjnych – w przeciwieństwie do terenów przez które zakłada przebieg obecny projekt,
- w pasie projektowanej drogi znajduje się studnia rewizyjna kanalizacyjna z której (na mocy umowy ze ZWiK-iem) jestem zobligowany dwa razy do roku przeprowadzać kontrolę czystości ścieków – wcześniejsze usytuowanie studzienki kontrolnej jest nie możliwe (musi ona obejmować wszystkie ścieki, a właśnie tam ma miejsce ostatni dopływ z naszych terenów). Nie wyobrażam sobie przeprowadzania przez 8 godzin kontroli ścieków (normy narzucone przez ZWiK) przy choćby niewielkim ruchu pojazdów.



Sławomir Zielkowski

**Kserokopie uwag nieuwzględnionych
złożonych do projektu planu przy II wyłożeniu do publicznego wglądu.**

p. Prezydent M. Cieślak
10.09.15

p. Dykt. R. Hanne
10.09.15

P. P. Górska
Uwaga 1

15 WRZ. 2015

Łódź, dnia 7 września 2015 r.

p.o. ZASTĘPCY DYREKTORA

Biuro Prezydenta

Michał Chmielewski

URZĄD MIASTA ŁÓDZI
DEPARTAMENT OBSŁUGI I ADMINISTRACJI
WYDZIAŁ ZARZĄDZANIA KONTAKTAMI Z MIESZKAŃCAMI
Oddział ds. Informacyjno-Kancelaryjnej Obsługi Mieszkańców

Do: Doślak

Pani Hanny Zdanowskiej

Prezydenta Miasta Łodzi

90-926 Łódź

ul. Piotrkowska 104/106

MIEJSKA PRACOWNIA
WYKONAWCZA W ŁÓDZI

data: 14.09.2015

L. dz. 3486

Zal. Podpis

ADRES DO KORESPONDENCJI
BOŻENA BARTOSIAK

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104

Łódź, dnia 11.09.2015

W związku z planowanym przyjęciem zmian do projektu Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru Łodzi w rejonie ulic Andrzeja Struga i Łąkowej. Jako właściciele działek w tym rejonie składamy protest.

Planowane zmiany polegają między innymi na wpisaniu jako strefę historyczną oraz wnętrz urbanistycznych do rejestru zabytków kompleksu przemysłowego istniejącego w ww rejonie oraz zmianę przez dodanie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej.

W rejonie zmian od kilkudziesięciu lat w studium zagospodarowania przestrzennego istnieje strefa przemysłowa. Zmiana funkcji terenu w obecnym czasie, gdy funkcja przemysłowa nadal nie utraciła swojej aktualności narusza prawo. Zwłaszcza, że aktualnie obowiązujące studium zagospodarowania przestrzennego przewiduje funkcje przemysłowe.

Właściciele działek, w strefie planowanych zmian ponieśli znaczne nakłady inwestycyjne w remonty, adaptacje, zakupy wyposażenia zakładów, renowacje elewacji, itp. Wpisanie do rejestru zabytków strefy w tym stanie rzeczy mija się z celem.

Naszym zdaniem wprowadzenie zmian ma na celu ograniczenie możliwości a perspektywie czasu utrudnienie inwestowania w dalszą działalność przemysłową przez to znaczne ograniczenie. Z czasem doprowadzi to do likwidacji przemysłu w ww. strefie.

Jesteśmy pracodawcami dla szeregu rodzin. W strefie zmian urbanistycznych zatrudnionych jest około 2000 osób. Wprowadzone zmiany ograniczą a wręcz zlikwidują w niektórych przypadkach zatrudnienie. Zastanawiamy się czy miasto stać na to, że pracownicy stracą pracę a miasto dochody wiążące się z działalnością gospodarczą czy też zatrudnieniem pracowników.

Potwierdzeniem powyższego może być fakt wprowadzenie w obrębie strefy zmiany funkcji terenu na mieszkaniową wielorodzinną. Znamy z przeszłości protesty mieszkańców na działania przemysłu przeszkadzające w wypoczynku mieszkańców bloków. Wprowadzenie zmian doprowadzi do protestów stron, które będą korzystały z ww. terenu.

Chcielibyśmy też nadmienić, że wprowadzone zmiany będą miały też konsekwencje finansowe dla miasta. Właściciele działek, którzy prowadzą działalność gospodarczą w strefie zmian zgodnie z ustawą o planowaniu przestrzennym będą zmuszeni do żądania odszkodowań finansowych od Miasta.

Poniesione nakłady na inwestycje, ograniczenie dochodów w związku ze zmianą funkcji terenu jak i w niektórych przypadkach wręcz likwidacja działalności gospodarczej bądź jej zmiana będą obciążać budżet Miasta.

Prosimy więc o ponowną analizę problemu i odstąpienie od zmian w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego rejonu ulic Andrzeja Struga, Łąkowej.

Otrzymują:

1. adresat;
2. Przewodniczący Rady Miasta Łodzi
3. Miejski Konserwator Zabytków w Łodzi;
4. Wojewódzki Konserwator Zabytków w Łodzi
5. a/a

URZĄD MIASTA ŁÓDZI
SEKRETARIAT WICEPREZYDENTA MIASTA
Marka Cieślak

11-09-2015

10-09-2015

L.dz. 7137 podpis

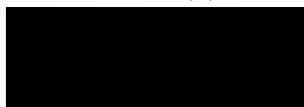
Z poważaniem

FOR RENT NIERUCHOMOŚCI
Bożena Bartosiak
90-562 Łódź, ul. Łąkowa 7A
REGON 473121102 NIP/727-116-35-45
tel. 42 211-20-91, fax 42 211-20-78

Agencja ARK
Aneta Kosił
90-562 Łódź ul. Łakowa 3/5
tel. 42 637 61 93 0 604 204 604
NIP 769-181 74-37 REG 592296810

Lódź, dnia 14 września 2015 roku

**Właściciele i współwłaściciele
nieruchomości w Łodzi
przy ul. Łąkowej 3/5, 7A, 7B, 7C
Kontakt:
Bożena Bartosiak**



P. P. Górnka
16 WRZ. 2015 *Zhf.*

**Pani Hanna Zdanowska
Prezydent Miasta Łodzi
Miejska Pracownia Urbanistyczna w Łodzi
ul. Wileńska 53/55
94-016 Łódź**

**Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru
Łodzi położonego przy ul. Struga i Łąkowej
wyłożonego do publicznego wglądu dnia 28 lipca 2015 r.**

1. Niezgodność z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i
wcześniej wydanymi decyzjami dotyczącymi przedmiotowego obszaru

W pierwszej kolejności wskazujemy na niezgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania dla ww. obszaru miasta Łodzi ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi z 2010 roku w zakresie sposobu użytkowania nieruchomości (obszar I MW/U), a co za tym idzie naruszenie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z załącznikiem graficznym do Studium cały teren, który obejmuje projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest przeznaczony na działalność usługowo-przemysłową (PU). Pomimo tak ustalonego przeznaczenia terenu w studium plan zagospodarowania przestrzennego zakłada wprowadzenie mieszkalnictwa wielorodzinnego (obszar I MW/U – działka nr 12/14), co czyni projekt miejscowego planu sprzeczny z ww. przepisem.

Chcemy dodać, iż dla działki nr ew. 12/14 została wydana przez Prezydenta Miasta Łodzi decyzja nr UA-III.69.2012 z dn. 20 lutego 2012 r. ws. ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, garażu wielopoziomowego wraz z urządzeniami budowlanymi. Decyzja ta została w całości uchylona przez prawomocną decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego, które w uzasadnieniu stwierdziło m.in.: „W tym więc wypadku organ I instancji powinien wyraźnie wskazać dlaczego w jego ocenie taka lokalizacja [tj. lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działce nr ew. 12/14] jest dopuszczalna. Znane są z urzędu organowi

odwoławczemu lokalizację obiektów mieszkalnych (loftów) na terenie dawnych terenów przemysłowych w Łodzi, ale zauważyć należy że są to lokalizacje „zamiast i w miejscu” tych terenów i obiektów, a nie jako współistniejące sąsiadujące budowle. Kłóci się to z jakimkolwiek ładem przestrzennym i zachowaniem czystości funkcji z rozdzieleniem, wzajemnie przeciwnych funkcji mieszkalnych i przemysłowych. Tę prostą zasadę stosowano już w czasach budownictwa w poprzednich okresach np. Teofilów mieszkaniowy – Teofilów przemysłowy po przeciwnych stronach ul. Aleksandrowskiej, Dąbrowa mieszkaniowa i Dąbrowa przemysłowa, w pierwszej i dalszej części ul. Dąbrowskiego. Te podstawowe zasady urbanistyczne powinny być nadal przestrzegane i nawet przepis art. 6 ust.2 ustawy nie usprawiedliwia wprowadzania innego porządku, a tym bardziej nie zezwala na bałagan urbanistyczny.” „(...) bardzo dokładnego zbadania wymaga możliwość pogodzenia funkcji mieszkaniowej i przemysłowej w wyznaczonym obszarze analizowanym. Z tych też względów [pisownia oryg.] wobec wątpliwości Kolegium sprawa została skierowana do ponownego rozpatrzenia.” - zdaniem organu funkcje mieszkaniowa i przemysłowa są przeciwstawne i nie było możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działce nr ew. 12/14 ze względu na sąsiadującą zabudowę. Biorąc pod uwagę, iż stan faktyczny od dnia wydania przytoczonej powyżej decyzji nie uległ zmianie, wciąż nie ma możliwości realizacji tego typu zabudowy – ani na działce nr ew. 12/14, ani na działkach oznaczonych na rysunku planu symbolem 2U i 3U.

2. Analiza historyczna obszaru objętego planem i utrwalenie funkcji przemysłowej terenu i uprawnień właścicieli do jego wykorzystania

Należy wskazać, że analizowany obszar ma historycznie i do chwili obecnej przemysłowy charakter w tym istniejącą zabudowę. Historycznie cały obszar objęty planem składał się z trzech odrębnych państwowych zakładów przemysłowych, które w projekcie planu zostały oznaczone strefami A1, A2 oraz A3. Każdy z zakładów stanowił wyodrębnioną całość funkcjonalno-przestrzenną. W wyniku zmiany ustrojowej nastąpił upadek ww. zakładów, a następnie i ich likwidacja przez syndyka poprzez sprzedaż pojedynczych nieruchomości wraz z budynkami. W przedmiotowym stanie faktycznym z całą pewnością nie sposób uzasadnić przeznaczenia terenu działki (w części bezpośrednio sąsiadującej z terenem 4 P/U) nr ew. 12/14 pod zabudowę mieszkaniową. Jest to sprzeczne z uwarunkowaniami historycznymi oraz stanem faktycznym. Zasada zrównoważonego rozwoju, kluczowe w planowaniu przestrzennym pojęcie, nakazuje, aby zabudowa mieszkaniowa nie sąsiadowała bezpośrednio z terenami zabudowy produkcyjnej, ponieważ wymagania dla zabudowy mieszkaniowej (m.in. ochrona akustyczna) wykluczają się z wymaganiami dla zabudowy produkcyjnej.

Szczególnego podkreślenia wymaga raz jeszcze fakt, iż o ile zabudowa (oraz działalność) produkcyjna istnieje na terenie działek przy ul. Łąkowej 3/5 i 7A, 7B, 7C tak zabudowa mieszkaniowa na terenie działki nr ew. 12/14 jest dopiero planowana, należy przyznać prymat ochronie stanowi istniejącemu, nie zaś dążyć za wszelką cenę do realizacji nierealnych, sprzecznych z zasadami planowania przestrzennego zamierzeń inwestycyjnych.

3. Sprzeczność projektu planu z prognozą środowiskową

Zgodnie z uwagami do prognozy oddziaływania na środowisko z dnia 14-09-2015 wprowadzenie budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego w obszarze objętym

projektem planu zwiększy zanieczyszczenie środowiska i pogorszy warunki bytowania w tym obszarze. Można tylko zacytować zapis prognozy „warunki życia mieszkańców obszaru obecnie należą do niezbyt korzystnych a i w przyszłości również nie ulegną radykalnej poprawie”. Samochody, które w przyszłości korzystać będą z projektowanej drogi oraz parkingów i garaży w strefie mieszkaniowej znacząco zwiększą emisję spalin (bardziej szkodliwych niż te wytwarzane na sąsiednich obszarach produkcyjno-usługowych) oraz hałas.

Zgodnie z §8 pkt. 7 projektu planu tereny przeznaczone pod mieszkalnictwo wielorodzinne zostały objęte ochroną akustyczną. Należy zauważyć, iż tereny 1MW/U, 2U i 3U sąsiadują bezpośrednio z terenem 4P/U, który jest (zgodnie z przeznaczeniem w projekcie planu, ale też zgodnie ze stanem faktycznym na dzień składania niniejszej uwagi) terenem produkcyjno-usługowym. Na posesjach przy ul. Łąkowej 3/5 oraz 7A/7B/7C (należących w przeważającej części do terenu 4 P/U) funkcjonuje ponad 100 podmiotów prowadzących działalność gospodarczą oraz jest zatrudnionych łącznie ponad 1000 osób. Istotna liczba ww. podmiotów prowadzi działalność w porze nocnej, przyjmowane są także dostawy materiałów oraz wysyłane towary.

Dla „terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców”, zgodnie z Rozporządzeniem zmieniającym rozporządzenie w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. 2012, poz. 1109) dopuszczalny poziom hałasu wynosi 55dB dla 8 najmniej korzystnych godzin w porze dziennej oraz 45dB dla 1 najmniej korzystnej godziny w porze nocnej. Należy zauważyć, iż wjazd jakiegokolwiek samochodu ciężarowego wraz z jego załadunkiem/rozładunkiem generuje poziom hałasu zdecydowanie wyższy niż 45dB, czy 55dB. Podobnie działalność produkcyjna może generować hałas wyższy niż ww. wartości.

Przedstawiony projekt planu oznaczałby uniemożliwienie prowadzenia działalności wyżej wymienionym (a także wielu innym) podmiotom. Biorąc pod uwagę wysoką stopę bezrobocia w Łodzi autorzy planu powinni dołożyć szczególnych starań dla ochrony już istniejących miejsc pracy. Ponadto ewentualne zakończenie działalności przez najemców z powodu wejścia w życie procedowanego projektu planu (a w szczególności zawartych w nim ograniczeń akustycznych) naraziłoby miasto Łódź na bardzo wysokie roszczenia odszkodowawcze.

4. Wyłączenie przedmiotowych nieruchomości ze strefy ochrony konserwatorskiej oraz wykreślenie jednolitego wyposażenia terenu

Wyznaczone w przygotowywanym planie nieprzekraczalne linie zabudowy w sposób ewidentny i całkowicie bezpodstawnie naruszają nasz interes prawny, ograniczając możliwość korzystania i rozbudowy należących do nas obiektów. Przyjęcie planu zagospodarowania o takich zapisach spowoduje spadek wartości nieruchomości, na której nieprzerwanie prowadzimy działalność produkcyjno-usługową i na modernizację której ponieśliśmy i nadal ponosimy duże nakłady.

Utworzenie strefy *krajobrazu kulturowego historycznego ukształtowania zabudowy przemysłowej* na terenie oznaczonym w projekcie jako 4P/U rodzi konflikty i jest nieuzasadnione. Obecne zainwestowanie terenu nie odzwierciedla historycznego, pierwotnego układu urbanistycznego. Ponad to obecne, trwałe zainwestowanie terenu ogranicza w sposób trwały możliwości otwierania i formowania przedpola ekspozycji dla zespołów historycznych

w sąsiedztwie. Użytkowanie terenu 4P/U zgodnie z obowiązującym przeznaczeniem podstawowym, poza korzyściami ekonomicznymi, pozwala na częściowe zachowanie pierwotnego charakteru obszaru kiedyś przemysłowego, co z punktu widzenia koncepcji idei rewitalizacji jest w pełni uzasadnione.

Należy zwrócić uwagę, iż obecnie każda nieruchomości stanowiąca odrębną własność jest jednostką, w odniesieniu do której właściciel może inwestować i uzyskać pozwolenie na budowę lub remont. Jest sprzeczne z przepisami (oraz absolutnie nierealne w praktyce), abyśmy uzgadniali np. wygląd małej architektury na swojej nieruchomości z wszystkimi właścicielami działek sąsiednich. Analizowane postanowienia prowadzą zasadniczo do stworzenia terenu objętego quasi-współwłasnością, wspólnotą, która w braku porozumienia co do narzucanych w mpzp aspektów zagospodarowania terenu będzie zmuszona głosować w przedmiocie wyglądu np. małej architektury. Abstrahując od tego, że żadne przepisy prawa (w tym mpzp) nie regulują w jakim trybie i w jaki sposób właściciele tego obszaru powinni podejmować decyzje (głosowanie udziałami poszczególnych właścicieli działek w danej strefie, czy może per capita), taka sytuacja może spowodować odwrotny skutek do zamierzonego, to jest brak zagospodarowania terenu w przywołanych aspektach, np. z powodów ekonomicznych, estetycznych bądź funkcjonalnych leżących po stronie któregoś z właścicieli posesji.

5. Zmiana linii zabudowy

Proponowane w projekcie planu linie zabudowy ignorują istniejące budynki. Wymienione budynki są w bardzo dobrym stanie technicznym, ponadto ponieśliśmy znaczące nakłady na ich remont. Nieobjęcie liniami zabudowy pozbawia nasze budynki (wbrew twierdzeniom zawartym w uzasadnieniu odrzucenia uwag oraz wobec treści projektu planu, dopuszczającego pełen zakres możliwych działań wyłącznie w stosunku do budynków znajdujących się w nieprzekraczalnych liniach zabudowy) możliwości ich przekształceń w pełnym zakresie w przyszłości, co stanowi bezpodstawne ograniczenia uprawnień właścicielskich.

Wartości wskaźników powierzchni zabudowy w tekście planu są oderwane od wytyczonych linii zabudowy, które to linie de facto same w sobie wskazują maksymalną powierzchnię zabudowy. Podobnie maksymalna liczba kondygnacji (w połączeniu z maksymalną powierzchnią zabudowy) warunkuje realną maksymalną intensywność zabudowy. Tymczasem w tekście planu wyznaczone wskaźniki intensywności zabudowy wzajemnie się wykluczają.

6. Ograniczenie podziału działki

Nie wyrażamy zgody na treść § 17 ust. 3 pkt. 1 projektu planu określającego minimalną wielkość nowo wydzielonej działki dla terenu 4P/U na 13.800 m². Wnioskujemy również o wprowadzenie w tekście planu postanowienia, zgodnie z którym § 17 ust. 3 pkt. 1 nie dotyczy powierzchni działek wydzielanych nie w celach budowlanych, lecz dla poprawy funkcjonowania istniejącego zagospodarowania.

Proponowany w projekcie przepis stanowiący o minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki na poziomie 1,38 ha stanowi w istocie swego rodzaju zakaz wtórnego podziału działek. Żadna działka znajdująca się na ww. terenie nie posiada powierzchni powyżej 27.600 m², a zatem nie byłoby możliwe wydzielenie co najmniej dwóch działek.

7. Projekt drogi

Według projektu planu, wydziela się w obszarze objętym projektem planu część, przeznaczając ją na drogę publiczną, zapewniającą obsługę komunikacyjną dla działki nr 12/14. Część ta umieszczona zostaje poza obszarem ochrony konserwatorskiej, co dla właścicieli działki nr 12/14 oznacza brak ograniczeń z jego strony, natomiast pozostali właściciele z takimi ograniczeniami muszą się liczyć, mimo, iż działki do siebie przylegają. Z oczywistych i nie wymagających uzasadnienia przyczyn taki zapis planu powoduje sprzeciw i wątpliwości co do rzeczywistych przyczyn takich właśnie ustaleń; Jednocześnie droga ta nie jest niezbędna do funkcjonowania działek przy ul. Łąkowej, a jedynie w nieznacznym stopniu poprawiłaby ruch. Jej wytyczenie wiąże się z wywłaszczeniem jednej z właścicielek (a co za tym idzie likwidacją prowadzonej działalności gospodarczej), a interes społeczny wydaje się marginalny.

Na marginesie powyższych rozważań jako właściciele nieruchomości położonych na obszarze objętym projektem planu zebraliśmy podpisy kilkuset osób spośród najemców prowadzących działalność gospodarczą na terenie objętym projektem planu wspierających uwagi i postulaty zmian zgłoszone niniejszym pismem. Należy też liczyć się z faktem, iż firmy działające na przedmiotowym terenie współpracują ze znaczną liczbą innych firm, które również ucierpią po wprowadzeniu proponowanych zmian w projekcie. Osoby te są świadome niekorzystnych zmian wprowadzanych przedmiotowym planem i realnym ryzykiem ograniczenia możliwości prowadzenia w dotychczasowym kształcie działalności gospodarczej, a co za tym idzie również wstrzymaniem rozwoju firm z analizowanego obszaru oraz redukcją miejsc pracy. Mając to na względzie, przy analizie ww. uwag do planu prosimy o uwzględnienie również głosu społecznego z przedmiotowego obszaru i wprowadzenie do projektu proponowanych zmian, gdyż przyczyni się to do wspierania przedsiębiorczości i zrównoważonego rozwoju kształtowanego od lat, prężnego terenu produkcyjno-usługowego.

BRAND

E. Broniarczyk sp.j.
90-562 Łódź, ul. Łąkowa 3/5
tel./fax. 42 686-90-11
NIP 7272767529, REG. 100950077

FIRMA KSIĘGARSKA

SERWIS Sp. z o.o.
90-562 Łódź, ul. Łąkowa 3/5
tel/fax (42) 6395020, 664 97 66
Reg. 471988713, NIP 726-22-15-716

FIRMA KSIĘGARSKA

SERWIS Sp. z o.o.

Grzegorz Skrzypek
PREZES

FOR RENT NIERUCHOMOŚCI

Bożena Bartosiak
90-562 Łódź, ul. Łąkowa 7 A
REGON 47312/102 NIP 727-116-35-45
tel. 42 211-20-91, fax 42 211-20-75

1/ **SEBASTIEN SENDEN**
SPÓŁKA JAWNA
Rafał Kosyl, Mariusz Piuta
90-562 Łódź, ul. Łąkowa 3/5
tel. (42) 629 50 16, fax (42) 639 53 22
REGON 470801589, NIP 728-00-49-796

SEBASTIEN SENDEN
Rafał Kosyl
Rafał Kosyl
WSPÓŁWŁAŚCICIEL

2/ **"SPORT" PUH**
90-562 Łódź, ul. Łąkowa 3/5
tel. 636 60 88
REGON 728 236 73 75

Jenry Seberiek

FARBIARNIA

Andrzej Bartosiak
90-562 Łódź, ul. Łąkowa 7 A
Filia: 95-050 Konstantynów Ł., ul. Browarna 27
Regon 470329411, NIP 727-001-53-40

3/ PPHU **"HURT-POL"**
Henryk Pietrusiewicz
90-562 Łódź, ul. Łąkowa 3/5
tel. 42 637 40 30, tel. kom. 602 327 085
REGON 470082229 NIP PL 729-020-33-69

Henryk Pietrusiewicz

10/ *Bartosiak Andrzej*

4/ P.P.H.U. **"KRYMARK"**
Krystyna Zygmuntowska
90-562 Łódź, ul. Łąkowa 3/5
tel. 042 637-49-50; 636-13-75
NIP 727-001-78-24 REG. 470192024

Marek Zygmuntowski

5/ **DRUKARNIA TECZA**
Bogumiła Kujawa, Maria Kujawa
90-562 Łódź, ul. Łąkowa 3/5
tel. 42 637 66 41
REGON 100382027, NIP: 725-17-45-014

Bogumiła Kujawa

6/ **"BOP" Sp. z o.o.**
90-562 Łódź, ul. Łąkowa 3/5
tel. 601-21-05-46
Regon 472210186-00015
NIP 727-24-31-410

Bogumiła

7/ **IKO** EXPORT - IMPORT
90-562 Łódź
ul. Łąkowa 3/5
IRENEUSZ KOWALCZYK
Regon 471185954 NIP 7281016691

Ireneusz Kowalczyk

8/ **"LABO-MIA" SPÓŁKA JAWNA**
Krystyna Skalka, Andrzej Wencław
90-562 Łódź, ul. Łąkowa 3/5
Reg. 470562685 NIP 727-013-12-47
KSR: 0000049378

Olivera

9/ **FOR RENT NIERUCHOMOŚCI**

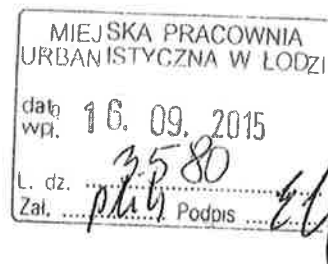
Justyna Bartosiak
90-562 Łódź, ul. Łąkowa 7 A
tel. 605 226 100
REGON 100984944 NIP 727-247-89-20

Bartosiak Justyna



Łódź, dnia 14 września 2015 roku

Andrzej Bartosiak
Bożena Bartosiak
Justyna Bartosiak
reprezentowani przez radcę prawnego
Marcina Redlickiego
z Ceret Grzywaczewska
Kancelaria Radców Prawnych Sp.p.
Al. Kościuszki 52 lok. 2
90-428 Łódź



P. P. Borko
16 WRZ. 2015 *Jhr.*

Pani Hanna Zdanowska
Prezydent Miasta Łodzi
Miejska Pracownia Urbanistyczna w Łodzi
ul. Wileńska 53/55
94-016 Łódź

Pismo przewodnie

**w sprawie uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
obszaru Łodzi położonego przy ul. Struga i Łąkowej
wyłożonego do publicznego wglądu dnia 28 lipca 2015 r.**

Działając w imieniu moich Mocodawców właścicieli działek o numerach ewidencyjnych 12/15, 12/16, 12/32, obręb P-18 przy ul. Łąkowej 7A, 7B, 7C na podstawie udzielonego mi pełnomocnictwa, którego odpis załączam, niniejszym składam uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miasta Łodzi położonego przy ul. Struga i Łąkowej wyłożonego do publicznej wiadomości dnia 28 lipca 2015 r.

W pierwszej kolejności zgłaszający uwagi wskazują na niezgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania dla ww. obszaru miasta Łodzi ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi z 2010 roku w zakresie sposobu użytkowania nieruchomości (obszar 1 MW/U), a co za tym idzie naruszenie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z załącznikiem graficznym do Studium cały teren, który obejmuje projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest przeznaczony na działalność usługowo-przemysłową (PU). Pomimo tak ustalonego przeznaczenia terenu w Studium plan zagospodarowania przestrzennego zakłada wprowadzenie mieszkalnictwa wielorodzinnego (obszar 1 MW/U – działka nr 12/14), co czyni projekt miejscowego planu sprzeczny z ww. przepisem.

W tym kontekście warto przywołać pogląd wyrażony w uzasadnieniu wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 8 kwietnia 2014 r. (sygn. akt II SA/Kr 253/14), który zwrócił uwagę, że w studium dokonuje się kwalifikacji poszczególnych obszarów gminy i ich przeznaczenia. I chociaż studium nie ma mocy aktu powszechnie obowiązującego, nie jest aktem prawa miejscowego, to jako akt planistyczny określa politykę przestrzenną gminy i bezwzględnie wiąże organy gminy przy sporządzeniu miejscowego planu

CERET GRZYWACZEWSKA Kancelaria Radców Prawnych

zagospodarowania przestrzennego. Określone obszary gminy mogą być zatem przeznaczone w planie miejscowym pod zabudowę danego rodzaju, jeśli wcześniej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmina wskaże te obszary jako przewidziane pod taką zabudowę. Ustalenia planu miejscowego są konsekwencją zapisów studium (por. wyrok NSA sygn. II OSK 329/12). Podkreślić należy, że rada gminy uchwalając określonej treści studium, sama decyduje o zakresie (szczegółowości) związania, o jakim mowa w art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zakres i sposób tego związania uzależniony jest od ustaleń zawartych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a mianowicie od zakresu i szczegółowości ustaleń w części tekstowej studium, a także stopnia powiązania części tekstowej z częścią graficzną – „rozdziatu” ustaleń pomiędzy część tekstową i część graficzną.

Nie budzi wątpliwości, że skoro zarówno plan miejscowy (art. 20 ust. 1 u.p.z.p.) jak i studium (art. 12 ust. 1 u.p.z.p.) składają się z części tekstowej i graficznej, to w celu zbadania zgodności planu miejscowego ze studium konieczne jest nie tylko porównanie tekstu planu z tekstem studium, ale i odniesienie się do części graficznej (rysunku) planu i studium. Prawidłowa wykładnia przepisu art. 9 ust. 4 u.p.z.p. oznacza konieczność badania, czy w konkretnej sprawie mamy do czynienia z "innym" przeznaczeniem terenu w rozumieniu podobne, pokrewne, zbliżone do ustalonego w studium, co w określonych przypadkach mogłoby uzasadniać przyjęcie tezy o nieistotnym naruszeniu prawa, czy też z przeznaczeniem terenu w planie miejscowym całkowicie odmiennym od przyjętego w studium (por. wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego: z dnia 9 kwietnia 2008 r., sygn. akt II OSK 32/08, II OSK 33/08, II OSK 34/08; z dnia 26 maja 2011r. II OSK 412/11; z dnia 31 maja 2010 r. II OSK 575/10). Podkreślić należy, iż wymóg stwierdzenia zgodności planu ze studium, o jakim mowa w art. 20 ust. 1 u.p.z.p., jest wymogiem bezwarunkowym i nie jest to wymóg jedynie formalny. A zatem nawet jeśli rada miejska stwierdzi w uchwale taką zgodność, to i tak kwestia zgodności planu miejscowego z ustaleniami studium podlega ocenie sądu administracyjnego w razie zaskarżenia uchwały w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Po drugie, wskazuję, że lista uwag do projektu planu z uzasadnieniem wraz z załącznikami graficznymi będące odrębnym opracowaniem sporządzonym przez pracownię urbanistyczną stanowi załącznik nr 1 do niniejszego pisma. Tytułem uzupełnienia ww. uzasadnienia uwag i postulatów zawartych w ww. opracowaniu urbanistycznym wskazuję, co następuje:

Ad. 1. Uzupełniające uzasadnienie dotyczące wykreślenia z projektu mpzp obowiązku jednolitego wyposażenia terenu

W imieniu moich mocodawców kwestionuję również jako niedopuszczalne postanowienia mpzp, które nakazują stosowanie jednolitych form powtarzalnych elementów wyposażenia terenu dla całej strefy A2, w sytuacji gdy na terenie tej strefy różne działki ewidencyjne należą do różnych właścicieli, zaś część północna strefy historycznie nie jest w żaden sposób powiązana z częścią południową.

Nie jest uzasadnione ani realne, aby moi Mocodawcy uzgadniali np. wygląd małej architektury z wszystkimi właścicielami działek sąsiednich. Analizowane postanowienia prowadzą zasadniczo do stworzenia terenu objętego quasi-współwłasnością, wspólnotą, która w braku zgodnego porozumienia co do narzucanych w mpzp aspektów zagospodarowania terenu będzie zmuszona głosować w przedmiocie wyglądu np. małej architektury. Abstrahując od tego, że żadne przepisy prawa (w tym mpzp) nie regulują w jakim trybie i w jaki sposób właściciele tego obszaru

powinni podejmować decyzje (głosowanie udziałami poszczególnych właścicieli działek w danej strefie, czy może per capita?), taka sytuacja może spowodować odwrotny skutek do zamierzonego, to jest brak zagospodarowania terenu w przywołanych aspektach, np. z powodów ekonomicznych, estetycznych bądź funkcjonalnych leżących po stronie któregoś z właścicieli posesji.

Zdaniem zgłaszających uwagi narzucony w mpzp wspólny sposób zagospodarowania zakładający, iż teren jest funkcjonalną całością wobec całkowicie odmiennego stanu faktycznego wykracza poza władztwo planistyczne gminy.

Ad. 6. Uzupełniające uzasadnienie wniosku o wykluczenie przeznaczenia zabudowy mieszkaniowej (1 MW/U) i wniosek o eliminację z projektu planu drogi dojazdowej z ul. Struga oznaczonej symbolem 10KDD

Nie ulega żadnej wątpliwości na analizowanym terenie nastąpiło utrwalenie funkcji przemysłowo-usługowej. Należy zauważyć, iż tereny położone na południe od ul. Struga oraz na zachód od ul. Łąkowej od wielu lat stanowiły tereny zabudowy przemysłowej, co potwierdzają choćby archiwalne lotnicze mapy analizowanego terenu z 1942 r.¹ Projekt planu wprowadza natomiast strefę przeznaczoną na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oznaczoną symbolem 1 MW/U, co wpływa nieuchronnie na ograniczenie swobody działalności gospodarczej prowadzonej na terenie nieruchomości przez moich Mocodawców oraz ich najemców. **Istnieją w związku z tym poważne wątpliwości, czy postanowienia projektu mpzp powołujące do życia strefę mieszkaniową nie naruszają art. 22 Konstytucji RP.** Przepis ten stanowi, że ograniczenie wolności działalności gospodarczej jest dopuszczalne tylko w drodze ustawy i tylko ze względu na ważny interes publiczny. Zdaniem zgłaszających uwagi nie ma z całą pewnością ważnego interesu publicznego w ograniczaniu swobody działalności gospodarczej ok. 100 podmiotów prowadzących swe firmy na terenie nieruchomości moich Mocodawców poprzez zmuszanie ich do dostosowania się do norm emisji hałasu właściwych dla zabudowy mieszkalnej mogącej sąsiadować w przyszłości z terenem moich Mandantów. Powyższe jest tym bardziej zasadne, że w orzecnictwie sądów administracyjnych zwraca się uwagę na istnienie interesu prawnego w kwestionowaniu postanowień uchwał rady miejskiej w trybie art. 101 ustawy o samorządzie gminnym właśnie w sytuacji, gdy dany teren jest już zagospodarowany na konkretny cel i prowadzi się na nim działalność gospodarczą, a postanowienia mpzp ograniczają swobodę jej wykonywania (a contrario patrz wyrok NSA z dnia 11 kwietnia 2008 r., II OSK 1749/07). Trzeba nadmienić, że każdy z ww. przedsiębiorców korzysta chociażby ze środków transportu mogących naruszać normy hałasu mieszkańców sąsiedniej nieruchomości. Natężenie ruchu kołowego w obrębie nieruchomości będzie z pewnością konfliktogenne, czego można z powodzeniem uniknąć zachowując jednolitą funkcję całego terenu, dla którego sporządzono projekt mpzp.

W konsekwencji należy zauważyć, iż realizacja zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie terenu 4P/U ze względu na ochronę akustyczną, uniemożliwi bądź znacznie utrudni prowadzenie działalności produkcyjnej na tym terenie, co w oczywisty sposób przyczynia się również do obniżenia wartości i funkcjonalności nieruchomości moich Mocodawców, które są przecież zagospodarowane na cele przemysłowe od wielu lat.

Postanowienia projektu mpzp trzeba także uznać za sprzeczne z orzeczeniem SKO z dnia 17 maja 2012 r. (decyzja SKO z uzasadnieniem stanowi załącznik nr 3 do nin. pisma) prawomocnie odmawiającym ustalenia warunków zabudowy dla działki nr 12/14 na cele mieszkaniowe. Tym bardziej dziwi zatem powrót w projekcie mpzp do koncepcji uznanej uprzednio przez organy administracji publicznej za niespójną, nieharmonijną i sprzeczną z

¹ Wydruki z map lotniczych z 1942 roku - załącznik nr 2

historycznym, w całości przemysłowym charakterem zabudowy na analizowanym terenie.

Zdaniem zgłaszającego uwagi nie sposób pominąć również tego, że prognoza oddziaływania na środowisko dla analizowanego obszaru wydaje się pozostawać w sprzeczności z założeniem mpzp wyznaczającym nowy fragment terenu na budowę mieszkalną wielorodzinną, bowiem wskazuje, że „konsekwencją uznania za obszar zabudowy śródmiejskiej jest możliwość zmniejszenia odległości budynków mających pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi od innych obiektów, a tym samym znaczące obniżenie standardów dotyczących naturalnego oświetlenia takich pomieszczeń natomiast dla zabudowy śródmiejskiej uzupełniającej dopuszczalne jest ograniczenie wymaganego przepisami czasu nasłonecznienia pokoi mieszkalnych. Biorąc pod uwagę wszystkie omówione czynniki należy stwierdzić, iż warunki życia mieszkańców obszaru należą do niezbyt korzystnych a i w przyszłości również nie ulegną radykalnej poprawie”. Prognoza wskazuje wprost, że na terenie objętym mpzp odnotowuje się znaczne dla mieszkańców uciążliwości akustyczne spowodowane hałasem komunikacyjnym w tym docelowe na tereny produkcyjne oraz hałasem wynikającym z procesów produkcyjnych. Ponadto, prognoza zakłada z góry pogarszający się komfort życia analizowanego obszaru z powodu dopuszczalnej gęstej zabudowy i niskiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej. W tym kontekście trudno uznać za zasadne wprowadzanie nowej zabudowy mieszkaniowej na obszarze tak niekorzystnym dla zamieszkania ludzi, bo zlokalizowanej w sąsiedztwie terenów przemysłowych.

Przemawiają za tym również wnioski opracowania zleconego przez moich Mocodawców podmiotowi świadczącemu doradztwo ekologiczne, który jednoznacznie wskazuje na niezasadność wprowadzania na już zdegradowanych terenach przemysłowych nowych stref mieszkaniowych (załącznik nr 4). Nie bez znaczenia jest również wniosek, że niekorzystnym czynnikiem dla zabudowy mieszkaniowej, jak i dla przebywania przez człowieka na analizowanym terenie w ogólności, jest przeprowadzenie drogi dojazdowej z ul. Struga, oznaczonej na projekcie planu symbolem 10KDD tylko celem skomunikowania działki o numerze ewidencyjnym 12/4. Należy zwrócić uwagę, że pozostałe działki (moich Mocodawców oraz zlokalizowanych przy ul. Łąkowej 3/5) posiadają odpowiedni i uregulowany prawnie dostęp do drogi publicznej od ul. Łąkowej i urządzanie dojazdu z ul. Struga jest dla nich całkowicie zbędne, a w kontekście kwestii środowiskowych nawet szkodliwe. Trzeba zwrócić uwagę, że wybudowanie planowanej drogi spowoduje dodatkową emisję substancji zanieczyszczających oraz przyczyni się do wzmożenia hałasu spowodowanych dodatkowym ruchem kołowym, co pozostaje skrajnie niekorzystne dla zabudowy mieszkaniowej, a nawet niekorzystnie wpłynie na warunki pracy ludzi przebywających na sąsiadujących z drogą terenach zabudowanych obiektami przemysłowymi. Paradoksalnie pozostawienie całego terenu z przeznaczeniem na funkcję przemysłowo-usługową stanowi mniejsze zagrożenie dla środowiska aniżeli wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej i urządzenie dla niej drogi dojazdowej. Wydaje się, że koszt społeczny proponowanego zabiegu planistycznego, który wprowadza zabudowę mieszkaniową na terenach od zawsze przemysłowych będzie znacznie wyższy aniżeli jednostkowy właścicieli niektórych gruntów. Niepokojące jest także to, że nie zaproponowano w prognozie środowiskowej dla omawianego obszaru żadnych kompensacyjnych metod ograniczania potencjalnych uszczerbków w środowisku naturalnym spowodowanych wzmożeniem ruchu ulicznego.

Z powołanych wyżej względów zgłaszający uwagi wnioskuje również o usunięcie projektowanej drogi z projektu planu.

Reasumując argumenty dotyczące konieczności usunięcia z projektu mpzp postanowień dotyczących przeznaczenia na cele mieszkaniowe terenu oznaczonego w projekcie numerem 1 MW/U oraz drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 10KDD, zdaniem zgłaszającego uwagi powinno to zostać dokonane z następujących względów:

1. przeznaczenie terenu oznaczonego w studium na cele produkcyjno-usługowe, co stanowi o niezgodności projektu mpzp ze studium i naruszenie tym samym art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
2. historyczne i aktualne wykorzystywanie analizowanego terenu na cele przemysłowe,
3. utrwalenie funkcji przemysłowej terenu i uprawnień właścicielskich moich Mocodawców do wykorzystania go na cele zgodne z pierwotnym przeznaczeniem, tj. produkcyjno-usługowe w sposób niezakłócony,
4. sprzeczność (nierealność) założeń mpzp w kontekście kierunków i wniosków wskazanych w prognozie środowiskowej oraz skrajnie niekorzystne warunki środowiskowe dla zabudowy mieszkaniowej w tym spowodowane urządzeniem drogi dojazdowej.

Ad. 7. Ograniczenie podziału działek

Zgłaszający uwagę nie wyrażają zgody na treść § 17 ust. 3 pkt. 1 projektu planu określającego minimalną wielkość nowo wydzielonej działki dla terenu 4P/U na 13.800 m² – i wnioskują o zmianę na 4.000 m².

Proponowany w projekcie przepis stanowiący o minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki na poziomie 1,38 ha stanowi w istocie swej zakaz wtórnego podziału działek powodujący obejście ustawy o gospodarce nieruchomościami w przedmiocie podziału.

Orzecznictwo sądów administracyjnych potwierdza, że w planie nie można wprowadzać zasad podziału ewidencyjnego nieruchomości, o którym mowa w art. 93 i art. 94 u.g.n., bowiem brak w tym zakresie uprawnień rady gminy (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 20 stycznia 2011 r., sygn. akt II OSK 2235/10, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 2 sierpnia 2012 r., sygn. akt II SA/Wr 189/12, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 23 stycznia 2004 r., sygn. akt IV SA 2226/03, wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 27 marca 2002 r. sygn. akt IV SA 950/2001, wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 19 lutego 2003 r., sygn. akt IV SA 3054/2002, wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 19 lutego 2003 r. sygn. akt IV SA 2932/2002, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 16 lipca 2009 r., sygn. akt IV SA/Wa 539/09).

Warunki i zasady podziału nieruchomości ustala ustawa o gospodarce nieruchomościami, określając kryteria dopuszczające podział nieruchomości zarówno w przypadku, gdy dotyczy on nieruchomości położonych na obszarze, dla którego uchwalono plan miejscowy, jak i na obszarze dla którego brak takiego planu (art. 93, art. 94, art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami.). Jako jedno z podstawowych kryteriów dopuszczających podział nieruchomości ustawa wskazuje na zgodność podziału z ustaleniami planu miejscowego (art. 93 ust. 1 ustawy jw.), przy czym zgodność ta dotyczy zarówno przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu. Natomiast ocena dopuszczalności podziału dokonywana jest przez właściwy organ (organ wykonawczy gminy) w postępowaniu administracyjnym (art. 96 ustawy o gospodarce nieruchomościami), nie zaś w ramach uprawnień planistycznych gminy, które wynikają z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Tym samym rada gminy w ogóle nie posiada kompetencji do tego, aby w formie uchwały dopuszczać lub nie podział nieruchomości na obszarze objętym planem, a tym bardziej wprowadzać do ustaleń planu miejscowego rygorystycznych i niewykonalnych postanowień de facto uniemożliwiających podział działek.

Zawierając w omawianym projekcie uchwały regulację odnoszącą się do podziału nieruchomości, narusza się zdaniem zgłaszających uwagę dyspozycję art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt wykroczył tym samym poza zakres

delegacji ustawowej określającej przedmiot, który ustawodawca przekazał radzie miejskiej do regulacji w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W razie zatwierdzenia proponowanej treści mpzp Rada Miejska w Łodzi wkroczy również w sferę uprawnień ustawowo zastrzeżonych dla organu wykonawczego gminy, gdyż to prezydent miasta po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego decyduje, czy podział jest dopuszczalny, przy czym zaznaczyć należy, iż o tym, jakiej wielkości działka może być wydzielona, będzie decydować możliwość zrealizowania na proponowanej do wydzielenia działce określonego planem przeznaczenia terenu oraz możliwość zrealizowania określonych planem warunków zabudowy, co oceniane będzie w postępowaniu administracyjnym.

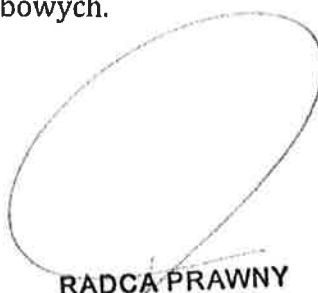
Wprowadzenie w uchwale postanowień ograniczających podział nieruchomości powoduje sprzeczność pomiędzy przepisami ustawowymi a aktem prawa miejscowego. W kontekście przedstawionych wyżej przepisów oraz wyroków wydanych przez Sądy Administracyjne nie bez znaczenia pozostają aktualne rozstrzygnięcia organów nadzorczych nad radami gmin, które konsekwentnie eliminują z obrotu prawnego postanowienia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego traktujące o zakazie tzw. wtórnego podziału działek, dzielając tym samym ugruntowane orzecznictwo sądów (rozstrzygnięcie Nadzorcze Wojewody Mazowieckiego z dnia 18 sierpnia 2011 r., LEX-I.4131.110.2011.RM, rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Wielkopolskiego z dnia 22 listopada 2011 r., KN.LE.3-4131-1-366/11, rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Wielkopolskiego z dnia 9 listopada 2012 r. KN-I.4131.I.362.2012.19, rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Wielkopolskiego z dnia 17 kwietnia 2013 r. KN_I.4131.1.231.2013.8).

Inwestowanie na jednej ogromnej działce o powierzchni 1,38 ha prawnie determinuje konieczność zagospodarowania, zabudowania oraz sfinansowania inwestycji jednocześnie dla terenu całej działki. Budowa obiektów wielolokalowych na tak dużym obszarze rodzi problemy z etapowaniem inwestycji, sprzedażą lokali, jak również nie sprzyja prawnej przejrzystości inwestycji dla kontrahentów, niezależnie od tego, czy jest to konsument przy przedsiębiorca. Abstrahując jednak od możliwości inwestycyjnych na przedmiotowej nieruchomości, kwestionowane postanowienie projektu mpzp wydaje się naruszać prawo i sprzecznie z obowiązującym porządkiem prawnym ogranicza uprawnienia użytkownika wieczystego do dysponowania gruntem. Zaproponowane postanowienie mpzp stanowi zdaniem zgłaszającego uwagi obejście prawa i nadużycie władztwa planistycznego powodujące znaczące utrudnienia właścicieli działek na analizowanym obszarze co do możliwości zbycia terenu lub prowadzenia inwestycji. Na marginesie tych rozważań, chciałbym nadmienić, że moi Mocodawcy mogą się czuć w tym kontekście tym bardziej dyskryminowani, że tak dalece idących obostrzeń nie sformułowano wobec terenu oznaczonego symbolem 1MW/U.

Na marginesie powyższych rozważań moi Mocodawcy zebrali podpisy ok. 100 osób spośród najemców prowadzących działalność gospodarczą na terenie objętym projektem planu wspierających uwagi i postulaty zmian zgłoszone niniejszym pismem (lista podpisów – załącznik nr 7). Osoby te są świadome niekorzystnych zmian wprowadzanych przedmiotowym planem i realnym ryzykiem ograniczenia możliwości prowadzenia w dotychczasowym kształcie działalności gospodarczej, a co za tym idzie również wstrzymaniem rozwoju firm z analizowanego obszaru oraz redukcją miejsc pracy. Mając to na względzie, przy analizie ww. uwag do planu proszę o uwzględnienie również głosu społecznego z przedmiotowego obszaru i wprowadzenie do projektu proponowanych zmian, gdyż przyczyni się to do wspierania przedsiębiorczości i zrównoważonego rozwoju kształtowanego od lat, prężnego terenu produkcyjno-usługowego.

Załączniki:

1. Opracowanie sporządzone przez pracownię urbanistyczną.
2. Mapy lotnicze terenu z 1942 r. nr 1 i 2.
3. Decyzja SKO z dnia 17 maja 2012 r. (sygn. akt SKO 1475/2012).
4. Uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko.
5. Decyzja Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 7 listopada 2013 r., znak ZDiT.TZ.40226.3.6.2013.
6. Decyzja Prezydenta Miasta Łodzi nr DAR-UA-II.177.2015 z dnia 2 lutego 2015 r., znak DAR-UA-II-6740.1034.2014.134712.K.
7. Lista podpisów osób wspierających zmianę projektu planu.
8. Pełnomocnictwa z dowodami uiszczenia opłat skarbowych.



RADCA PRAWNY
Łd-M-1854
Marcin Redlicki



CERET GRZYWACZEWSKA

Kancelaria Radców Prawnych

PEŁNOMOCNICTWO

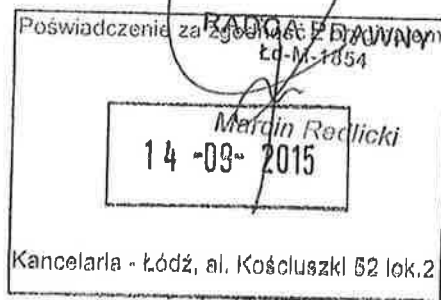
My niżej podpisani **Bożena Bartosiak i Andrzej Bartosiak**
udzielamy pełnomocnictwa radcy prawnemu

Marcinowi Redlickiemu

do reprezentowania nas

w sprawie złożenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Andrzeja Struga i Łąkowej oraz wszystkich czynności związanych z zaskarżeniem uchwały o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla ww. obszaru przed organami administracji publicznej oraz sądami administracyjnymi we wszystkich instancjach z prawem substytucji.

Łódź, dnia 3 września 2015 r.



Bank Zachodni WBK

Grupa Santander

Szczegóły transakcji

Z rachunku	51 1090 1304 0000 0000 3000 6803 CERET GRZYWACZEWSKA - KANCELARIA RADCÓW PRAWNYCH SPÓŁKA PARTNERSKA UL. AL. KOŚCIUSZKI 52/2 90-428 ŁÓDŹ ŁÓDZKIE
Na rachunek	08 1560 0013 2025 0305 5133 0016 UMŁ Śródmieście, Piotrkowska 153, 90-440 Łódź
Typ operacji	PRZELEW ELIXIR - BZWBK24
Tytuł operacji	opłata od pełnomocnictwa udzielonego przez Bożenę i Andrzejka Bartosiałów dla Mec. M.Redlickiego w sprawie złożenia uwag do projektu MPZP
Kwota w PLN	-17,00
Data transakcji	2015-09-14
Data księgowania	2015-09-14

Dokument jest wydrukiem komputerowym i nie wymaga dodatkowych podpisów oraz stempla bankowego.

Bank Zachodni WBK S.A. z siedzibą we Wrocławiu, Rynek 9/11, 50-060 Wrocław, zarejestrowane w Sądzie Rejonowym dla M.st. Warszawy, XII 0000337450, NIP: 525-253-76-71, REGON: 142637450, KRS: 0000337450, 340 zł, w pełni wpłacony.



CERET GRZYWACZEWSKA
Kancelaria Radców Prawnych

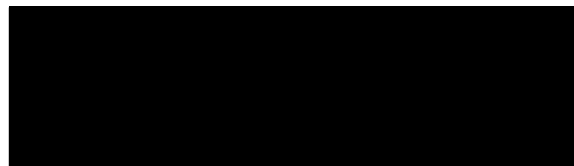
PEŁNOMOCNICTWO

Ja niżej podpisana **Justyna Bartosiak**
udzielam pełnomocnictwa radcy prawnemu

Marcinowi Redlickiemu

do reprezentowania mnie
w sprawie złożenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Andrzeja Struga i Łąkowej oraz wszystkich czynności związanych z zaskarżeniem uchwały o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla ww. obszaru przed organami administracji publicznej oraz sądami administracyjnymi we wszystkich instancjach z prawem substytucji.

Łódź, dnia 3 września 2015 r.



Z rachunku	51 1090 1304 0000 0000 3000 6803 CERET GRZYWACZEWSKA - KANCELARIA RADCÓW PRAWNYCH SPÓŁKA PARTNERSKA UL. AL. KOŚCIUSZKI 52/2 90-428 ŁÓDŹ ŁÓDZKIE
Na rachunek	08 1560 0013 2025 0305 5133 0016 UMŁ Śródmieście, Piotrkowska 153, 90-440 Łódź
Typ operacji	PRZELEW ELIXIR - BZWBK24
Tytuł operacji	opłata od pełnomocnictwa udzielonego przez Justynę Brodaś dla Mec. R.Redlickiego w sprawie złożenia uwag do projektu MPZP
Kwota w PLN	-17,00
Data transakcji	2015-09-14
Data księgowania	2015-09-14

Dokument jest wydrukiem komputerowym i nie wymaga dodatkowych podpisów oraz stempla bankowego.

Bank Zachodni WBK S.A., z siedzibą we Wrocławiu, Rynek 9/11, 50-959 Wrocław, z kapitałem zakładowym 340 zł, w pełni wpłacony, z siedzibą w Warszawie, ul. Żelazna 17, 00-950 Warszawa, z siedzibą we Wrocławiu, Wydział VI Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, KRS 0000034307, NIP 142-601-6763, REGON 142601673, Kapitał zakładowy: 340 000 000 zł.

Łódź, dnia 17 maja 2012 r.

SKO 1475/2012

DECYZJA

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Łodzi po rozpatrzeniu na posiedzeniu w dniu 17 maja 2012 r. odwołania wniesionego przez Bożenę i Andrzeja Bartosiak od decyzji nr DR-UA-III.69.2012 z dnia 20 lutego 2012 r. wydanej przez Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych , garażu wielopoziomowego wraz z urządzeniami budowlanymi, przewidzianej do realizacji w Łodzi przy ul. Łąkowej 3/5 , działka nr 12/14, fragment działki nr 3 oraz fragment działki drogowej nr 57/7 , działając w składzie orzekającym:

1. Lidia Brolik	przewodnicząca składu
2. Dorota Skiba	członek składu
3. Marek Woźniak	członek składu

na podstawie art. 138 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2000r. Nr 98, poz. 1071, z późn. zmianami), art., art. 61 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) oraz art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994r. o samorządowych kolegiach odwoławczych (tekst jednolity: Dz. U. z 2001r. Nr 79, poz. 856, z późn. zmianami),

o r z e k a:

1. uchylić w całości decyzję organu I instancji,
2. przekazać sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ pierwszej instancji.

UZASADNIENIE

Decyzją Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 20 lutego 2012 r. ustalono na wniosek „ Bautec-Pol „ sp. z o.o. w Łodzi warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych , garażu wielopoziomowego wraz z urządzeniami budowlanymi, przewidzianej do realizacji w Łodzi przy ul. Łąkowej 3/5 , działka nr 12/14, fragment działki nr 3 oraz fragment działki drogowej nr 57/7. Podstawą ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji było ustalenie spełnienia przez projektowaną inwestycję warunków wynikających z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Poświadczenie za zgodność z oryginałem

RADCA PRAWNY
Łódź, 14-09-2015
Marcin Redlicki

Kancelaria - Łódź, al. Kościuszki 52 lok. 7

Odwołanie od decyzji organu I instancji, do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi z zachowaniem ustawowego terminu złożyli Bożena i Andrzej Bartosiak.

Państwo Bartosiak powtórzyli w odwołaniu zarzuty, które kierowali do organu w odniesieniu do zamierzonej inwestycji w trakcie postępowania poprzedzającego wydanie decyzji w sprawie. Podnieśli, że teren objęty analizą był i jest intensywnie użytkowany jako teren przemysłowy, m.in. przez ich firmę. Wskazali, że również w przyszłości zamierzają w ten sposób teren wykorzystywać, a nawet zwiększyć intensywność jego użytkowania poprzez lokowanie tu nowych inwestycji przemysłowych, co oznacza, że wyrażenie zgody na powstanie w tym obszarze inwestycji o charakterze innym niż przemysłowy, to jest mieszkaniowym może przeszkodzić w przyszłości w wykorzystaniu działki i ograniczyć możliwość nowej zabudowy o dotychczasowym charakterze, chociażby z racji uciążliwości, które towarzyszą funkcji przemysłowej.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Łodzi rozpatrując powyższe odwołania stwierdziło, że zostały one wniesione z zachowaniem ustawowego terminu do jego wniesienia. Kolegium zważyło, co następuje:

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy wymaga - w przypadku braku planu miejscowego - zmiana zagospodarowania terenu, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części (art. 59 ust. 1 i 2 ustawy). W toczącej się sprawie organ administracji stwierdził, że dla przedmiotowego terenu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a zatem stosownie do treści art. 4 ust. 2 oraz art. 59 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. określenie sposobu zagospodarowania terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Ustalenie lokalizacji inwestycji następuje na wniosek inwestora. Z powyższego wynika więc, że postępowanie w sprawie warunków zabudowy jest rodzajem postępowania administracyjnego, o którym mowa w art. 61 § 1 k.p.a.

Przepis art. 52 cyt. ustawy stanowi co powinien zawierać wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji. Przepis art. 64 ust. 1 ustawy stanowi m.in., że przepis art. 52 stosuje się odpowiednio do decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z treścią § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.03.164.1588) „W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy.”

Zgodnie z treścią tego przepisu wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

1. co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
2. teren ma dostęp do drogi publicznej;
3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

Poświadczam za zgodność z oryginałem.

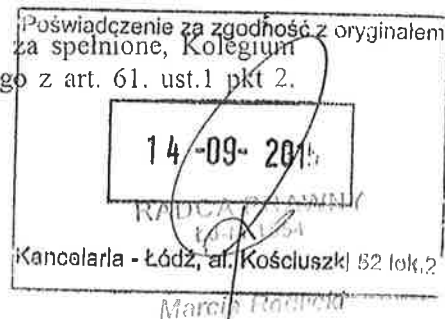
14-09-2015 2
RADCA PRAWNY
Kancelaria - Łódź, al. Kościuszki 52
Marcin Kozłowski

4. teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

W przedmiotowej sprawie wskazać należy, że chociaż została przeprowadzona przez organ I instancji analiza urbanistyczna, która jest podstawą do wykazania spełnienia przez planowaną inwestycję warunków o których wyżej mowa, jednakże wątpliwości organu odwoławczego budzi wyznaczenie granic obszaru analizowanego. Dokonujący analizy w istocie bezpodstawnie przyjął, że front działki, którego szerokość wyznacza minimalne granice obszaru analizowanego jakąś część działki przylegająca do działki nr 3. Podczas gdy materiał dowodowy zgromadzony w aktach sprawy w ogóle nie uzasadnia przyjęcia, że działka wnioskodawców przylega do drogi z której odbywa wjazd lub wejście na działkę. Działka nr 3 posiada klasyfikację Bi i jest własnością miasta Łódź. Działka wnioskodawców nie ma ustalonego prawnie sposobu komunikacji przez działkę nr 3 położoną przy ul. A. Struga 86. Działka wnioskodawców jest położona przy ul. Łąkowej 3/5, a zatem stosownie do brzmienia § 2 pkt 5 „ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o froncie działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę”. W aktach sprawy brak jakichkolwiek dokumentów z których wynikałoby, że wjazd na działkę (w sposób prawnie uregulowany) odbywa się od ul. A. Struga poprzez działkę nr 3.

Lektura analizy urbanistycznej, jak i sformułowanych na jej podstawie wniosków analizy, skądinąd nie podpisanych przez osobę wydającą decyzję, co przy przyjęciu, że jest to złącznik do decyzji administracyjnej, stanowi uchybienie formalne, wyraźnie wskazuje na wątpliwości urbanisty co do zachowania przez planowaną inwestycję zasady „dobrego sąsiedztwa”. Rozszerzony, obszar analizowany, wprowadzie, jak wskazano wyżej nie wyznaczony w sposób w pełni zgodny przepisami ww. Rozporządzenia (§ 3) wykazuje wprowadzie jakieś obiekty budownictwa mieszkalnego jednorodzinnego, ale wątpliwości organu odwoławczego budzi w ogóle, tak potrzeba jego rozszerzenia, jak i możliwość przyjęcia, że skoro przy ul. Al. Włókniarzy, czy też ul. A. Struga posadowione są budynki mieszkalne, takie budynki można lokować na terenie działki ozn. nr 12/14 stanowiącej przemysłowym. W tym więc wypadku organ I instancji powinien wyraźnie wskazać dlaczego w jego ocenie taka lokalizacja jest dopuszczalna. Znane są z urzędu organowi odwoławczemu lokalizacje obiektów mieszkalnych (loftów) na terenie dawnych terenów przemysłowych w Łodzi, ale zauważyć należy, że są to lokalizacje „zamiast i w miejscu” tych terenów i obiektów, a nie jako współistniejące sąsiadujące budowle. Kłóci się to z jakimkolwiek ładem przestrzennym i zachowaniem czystości funkcji z rozdzieleniem, wzajemnie przeciwnych funkcji mieszkalnych i przemysłowych. Tę prostą zasadę stosowano już w czasach budownictwa w poprzednich okresach np. Teofilów mieszkaniowy-Teofilów przemysłowy po przeciwnych stronach ul. Aleksandrowskiej, Dąbrowa mieszkaniowa i Dąbrowa przemysłowa, w pierwszej i dalszej części ul. Dąbrowskiego. Te podstawowe zasady urbanistyczne powinny być nadal przestrzegane i nawet przepis art. 6 ust. 2 ustawy nie usprawiedliwia wprowadzania innego porządku, a tym bardziej nie zezwala na bałagan urbanistyczny. Tak więc organ powinien zdecydować, albowiem widać wyraźnie, że przy przygotowywaniu przedmiotowej decyzji posiadał wątpliwości, i po wydaniu decyzji wątpliwości pozostały, w szczególności co do spełnienia parametru z art. 61 ust. 1 pkt 1 co do kontynuacji funkcji, cech kształtowanej zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Badając pozostałe przesłanki, które organ I instancji uznał za spełnione, Kolegium zauważa, że nie zostało wykazane spełnienie warunku wynikającego z art. 61. ust. 1 pkt 2.



Działka oznaczona nr 12/14 posiada dostęp do ulicy Łąkowej. Natomiast dostępu prawnego do ul.A.Struga nie posiada, albowiem dostęp ten musiałby się odbywać przez działkę nr 3, która należy do Gminy Łódź i która to działka nie posiada statusu działki drogowej.

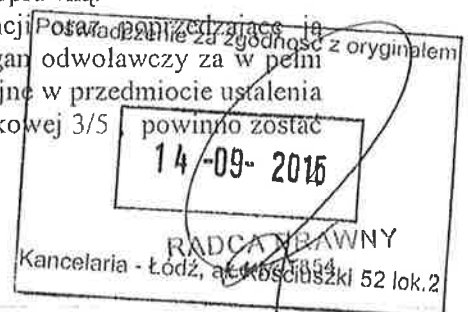
Z art. 2 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że przez dostęp do drogi publicznej – należy rozumieć dostęp bezpośredni, przez ustanowioną służebność drogową lub przez drogę wewnętrzną. Z załączonego do akt sprawy wypisu z rejestru gruntów dla działki ozn. nr 3 położonej przy ul.A.Struga nie wynika, aby działka ta pełniła funkcję drogi (wewnętrznej), w szczególności poprzez zjazd . Pojęcie zjazdu wynika z treści § 3 pkt 12 Rozporządzenia 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. 43 poz. 430) przez „ zjazd ” należy rozumieć część drogi na połączeniu z drogą nie będącą drogą publiczną lub na połączeniu drogi z dojazdem do nieruchomości przy drodze. W tym rozumieniu działka wnioskodawców nie posiada dostępu do drogi publicznej-wskazanej ul.A.Struga, zatem ustalenie powyższego w decyzji o warunkach zabudowy nie znajduje oparcia w stanie faktycznym i prawnym sprawy. Kwestia ta musi zostać wyjaśniona w ponownie prowadzonym postępowaniu , przede wszystkim przez stronę , która w ten sposób określiła we wniosku sposób komunikacji-dostępu do drogi , a organ I instancji to zaakceptował.

Co do spełnienia warunku określonego w art. 61.ust1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez zamierzona inwestycję wskazać należy, iż aczkolwiek Spółka dołączyła do wniosku zapewnienia gestorów sieć wodno-kanalizacyjnej i ciepłowniczej o tym , że istnieje możliwość podłączeń do sieci dla zamierzenia budowlanego, o tyle załączona umowa z lipca 2007 r. z Łódzkim Zakładem Energetycznym nie może być uznana jako stwierdzenie wystarczającego uzbrojenia w sieć energetyczną. Z umowy nie wynika , aby dotyczyła ona zamierzonej inwestycji (zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych lokalizowanych przy ul. Łąkowej 3/5), ale istniejących już obiektów Spółki „ Bautec-Pol sp. z o.o. w Łodzi przy ul. Łąkowej 11. W ponownie prowadzonym postępowaniu kwestia ta powinna zostać wyjaśniona i uzupełniona.

Ustosunkowując się do zarzutów Odwołujących wskazać należy, iż aczkolwiek przepis art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym , nie nakazuje badania możliwości realizacji innych inwestycji w tym terenie w przyszłości, jak i sama zamierzona inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, stosownie do Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. (Dz.U.Nr.25s.poz.2573) w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, jednakże bardzo dokładnego zbadania wymaga możliwość pogodzenia funkcji mieszkaniowej i przemysłowej w wyznaczonym obszarze analizowanym. Z tych też względów wobec wątpliwości Kolegium sprawa została skierowana do ponownego rozpatrzenia.

Aczkolwiek warunki wynikające z wymogów art. 61 ust. 1 pkt 4-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym można by uznać za spełnione, jednakże z uwagi na wymóg spełnienia łącznie wszystkich warunków wynikających z powołanego przepisu art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na obecnym etapie postępowania przedmiotowej decyzji nie można uznać za poprawną.

Z uwagi na to, że decyzja organu pierwszej instancji ~~Porządkiem przewidziane są~~ ^{Porządkiem przewidziane są} ~~nie mogą zostać uznane przez organ odwoławczy za w pełni~~ ^{nie mogą zostać uznane przez organ odwoławczy za w pełni} ~~zgodne z obowiązującymi przepisami, postępowanie administracyjne w przedmiocie ustalenia~~ ^{zgodne z obowiązującymi przepisami, postępowanie administracyjne w przedmiocie ustalenia} warunków zabudowy dla inwestycji na nieruchomości przy ul.Łąkowej 3/5 ^{powinno zostać}



uzupełnione , albowiem działania Samorządowego Kolegium Odwoławczego zastąpić ich nie mogą.

Mając to na względzie należało orzec jak w sentencji.

Decyzja niniejsza jest ostateczna.

Decyzja ta może być zaskarżona do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi ul.Piotrkowska 135 w przypadku jej niezgodności z prawem, w terminie 30 dni od chwili jej doręczenia. Skargę składa się w dwóch egzemplarzach za pośrednictwem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi ul.Piotrkowska 86. Wniesienie skargi nie wstrzymuje wykonania decyzji .

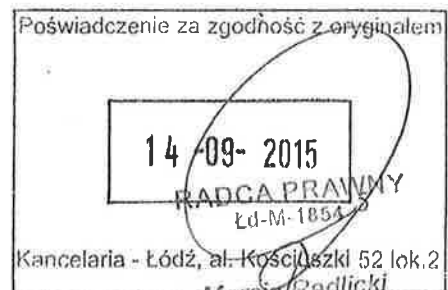


Podpisy członków składu orzekającego

1.
2.
3.

Otrzymują:

1. „Bautec-Pol”.sp.z o.o., ul. Łakowa 11, 90-562 Łódź
2. Bożna Bartosiak, [REDACTED]
- ✓ 3. Andrzej Bartosiak [REDACTED]
4. UMŁ Departament Architektury i Rozwoju , Wydział Urbanistyki i Architektury
ul.Piotrkowska 104, bud. G 90-928 Łódź, / wraz z aktami sprawy /
5. a/a



PREZYDENT MIASTA ŁODZI
90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104
DAR-UA-II.6740.1034.2014
134712.KG

Łódź, dnia 2 lutego 2015 roku

DECYZJA NR DAR-UA-II.177.2015

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane (Dz.U. z 2013 r. poz. 1409 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2013 r. poz. 267 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 5 grudnia 2014 roku

Pani Bożeny Bartosiak

z a t w i e r d z a m projekt budowlany i u d z i e l a m pozwolenia na budowę

obejmującego budowę zjazdu publicznego z ul. Łąkowej (działka nr 43/32) na teren nieruchomości położonej przy ul. Łąkowej 7a i 7 (część działki nr 12/16), obiekt budowlany kategorii IV,

zgodnie z projektem budowlanym, będącym załącznikiem do niniejszej decyzji, opracowanym przez:

Imię i nazwisko projektanta	Numer uprawnień budowlanych	Przynależność do okręgowej Izby samorządu zawodowego	Specjalność, zakres uprawnień budowlanych
mgr inż. Paweł Sobczyk	242/94/WŁ	ŁOD/BO/0785/02	konstrukcyjno-inżynierska

z zachowaniem następujących warunków, zgodnie z treścią art. 36 ust. 1 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy - Prawo budowlane:

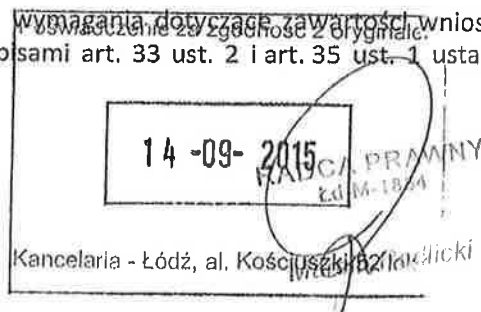
1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych: zgodnie z informacją dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, z poszanowaniem uzasadnionych interesów osób trzecich, przy użyciu wyrobów dopuszczonych w budownictwie do obrotu i stosowania powszechnego lub jednostkowego.
2. Inwestor jest zobowiązany: zawiadomić właściwy organ nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, co najmniej 21 dni przed zamierzonym terminem przystąpienia do użytkowania.
3. Kierownik budowy jest zobowiązany: prowadzić dziennik budowy oraz umieścić na budowie, w widocznym miejscu, tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia.

Obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 28 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane, obejmuje działkę nr 12/16 oraz część działki pasa drogowego nr 43/32 w obrębie P-18.

UZASADNIENIE

W dniu 5 grudnia pani Bożena Bartosiak, reprezentowana przez pana Pawła Sobczyka, wystąpiła z wnioskiem o zatwierdzenie projektu budowlanego i udzielenie pozwolenia na ww. budowę, na części działki pasa drogowego nr 43/32, załączając ostateczną decyzję Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 7 listopada 2013 roku, znak ZDIT-TZ.40226.3.6.2013, zezwalającą na lokalizację zjazdu publicznego z ulicy Łąkowej, oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz projekt budowlany.

Ponieważ wniosek wraz z projektem budowlanym spełnia wymagania dotyczące zawartości wniosku i zakresu sprawdzenia projektu budowlanego, określone przepisami art. 33 ust. 2 i art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, orzeczono jak w sentencji.



POUCZENIE

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom odwołanie do Wojewody Łódzkiego, za pośrednictwem Dyrektora Wydziału Urbanistyki i Architektury w Departamencie Architektury i Rozwoju UMŁ, działającego z upoważnienia Prezydenta Miasta Łodzi, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Z upoważnienia Prezydenta Miasta Łodzi



Pouczenie:

1. Inwestor zobowiązany jest zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, na które jest wymagane pozwolenie na budowę, właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, co najmniej 7 dni przed ich rozpoczęciem, dołączając na piśmie:
 - oświadczenie kierownika budowy, stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy – Prawo budowlane,
 - informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane.
2. Inwestor może przystąpić do użytkowania przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych, pod warunkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie, wydanego przez właściwy organ nadzoru budowlanego.
3. W przypadku gdy uzyskanie pozwolenia na użytkowanie nie jest wymagane, do użytkowania obiektu można przystąpić po upływie 21 dni od dnia doręczenia do właściwego organu nadzoru budowlanego zawiadomienia o zakończeniu budowy, jeżeli organ w tym terminie nie wniesie sprzeciwu w drodze decyzji.

Otrzymują z załącznikami:

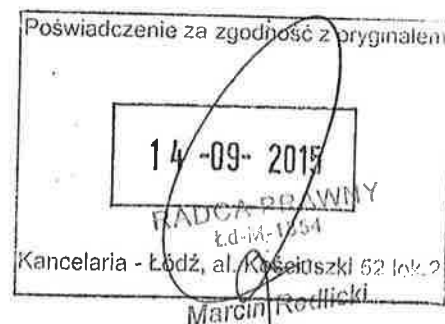
1. Pan Paweł Sobczyk - pełnomocnik
Pracownia Projektowa Inżynierii Lądowej RONDO
90-443 Łódź, al. A. Mickiewicza 15a lok. 46
2. Aa.

Otrzymują:

1. Zarząd Dróg i Transportu w Łodzi, 90-447 Łódź, ul. Piotrkowska 175
2. Pani Justyna Bartosiak, [REDACTED]
3. Pan Andrzej Bartosiak, [REDACTED]

Do wiadomości:

1. Pani Bożena Bartosiak, [REDACTED]
2. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi (z 1 egz. projektu)
3. Departament Finansów Publicznych UMŁ Wydział Finansowy Oddział Dochodów Podatkowych
4. Łódzki Ośrodek Geodezji wraz z kopią projektu zagospodarowania terenu



Prezydent Miasta Łodzi
ul.Piotrkowska 104
90-004 Łódź

Łódź, dnia 07.11.2013r.

ZDiT-TZ.40226.3. 6 .2013

DECYZJA

Na podstawie art. 20 pkt. 8, art. 21 ust. 1, 1a, art.29 ust.1 pkt.2 i ust.2,3,4,5 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2013r, poz.260) art.104 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960r.- Kodeks postępowania Administracyjnego (tekst jedn. Dz.U. z 2013r, poz.267) oraz Rozporządzenia 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 1999r Nr 43 poz. 430), a także w oparciu o uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 05 marca 2003r Nr VIII/104/03 w sprawie utworzenia jednostki budżetowej o nazwie „Zarząd Dróg i Transportu (Dz.U.woj.Łódzkiego z 2013r poz. 2440) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 09.10.2013r. (data wpływu 11.10.2013) Pani Bożeny Bartosiak o wyrażenie zgody na lokalizację zjazdu drogowego z ul. Łąkowej w Łodzi

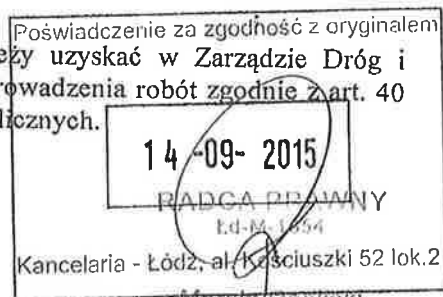
ZEZWALA SIĘ

Pani Bożenie Bartosiak zam. [REDAKOWANE] na lokalizację zjazdu publicznego z ulicy Łąkowej (dz. nr 43/32 obręb P-18), na teren nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Łąkowej 7a i 7c (dz. nr 12/16 i 12/15) w Łodzi

na czas nieokreślony

w miejscu oznaczonym na załączonej mapie, stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji, na niżej podanych warunkach:

1. Projekt zjazdu należy sporządzić zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej nr 430 z dnia 02 marca 1999r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 43 z dnia 14 maja 1999r).
Projekt budowlany zjazdu wymaga uzgodnienia z Zarządem Dróg i Transportu przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.
2. Koszty budowy (przebudowy) lub modernizacji urządzeń oraz nawierzchni w pasie drogowym związanych z realizacją zadania ponosi Inwestor, na którym spoczywa również obowiązek wykonania wszelkich prac.
3. W przypadku kolizji zjazdu z istniejącymi urządzeniami lub sieciami w pasie drogowym, Inwestor na własny koszt dokona zabezpieczenia lub przełożenia kolidującego urządzenia lub sieci.
4. W przypadku kolizji zjazdu z drzewem w pasie drogowym, Inwestor na własny koszt dokona usunięcia tej kolizji.
5. Zezwolenie niniejsze wygasa, jeśli w ciągu 3 lat od daty jego wydania Inwestor nie zakończył budowy zjazdu.
6. Przed przystąpieniem do robót w pasie drogowym należy uzyskać w Zarządzie Dróg i Transportu Decyzję na zajęcie pasa drogowego w celu prowadzenia robót zgodnie z art. 40 ust.1, 2 pkt.1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych.



UZASADNIENIE

Ze względu na okoliczność uwzględniania żądania Strony organ na podstawie art. 107 § 4 kpa odstępuje od uzasadniania decyzji.

POUCZENIE

Zgoda zarządcy drogi wyrażona w niniejszej Decyzji nie jest równoznaczna z pozwoleniem na budowę, które winno być uzyskiwane w trybie i na zasadach określonych w przepisach ustawy z dnia 07 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz.U. z 2010r Nr 243, poz. 1623).

Niniejsze decyzja nie stanowi zezwolenia na prowadzenie robót w pasie drogowym, o które strona powinna wystąpić do Zarządcy drogi zgodnie z art. 40 ust.1 i ust.2 pkt.1 Ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych.

Niniejsza decyzja nie stanowi o prawie do dysponowania terenem pasa drogowego na cele budowlane, w myśl art.3 pkt 11 Ustawy z dnia 7 lipca 1994r Prawo budowlane.

Od niniejszej decyzji stronie służy odwołanie złożone do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi za pośrednictwem Prezydenta Miasta Łodzi / Zarząd Dróg i Transportu Łódź ul. Piotrkowska 175, w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania.

Otrzymuje:

1. Bożena Bartosiak

2) Andrzej Bartosiak

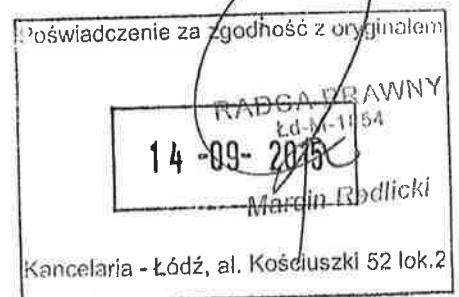
3. Justyna Bartosiak

4. Marek Zygmuntowski

5. Krystyna Zygmuntowska

Z up. Prezydenta Miasta Łodzi
ZARZĄD DRÓG I TRANSPORTU
Wydział Pozwoleń i Uzgodnień
KANCELARIJA
Małgorzata Misztela-Grzesik

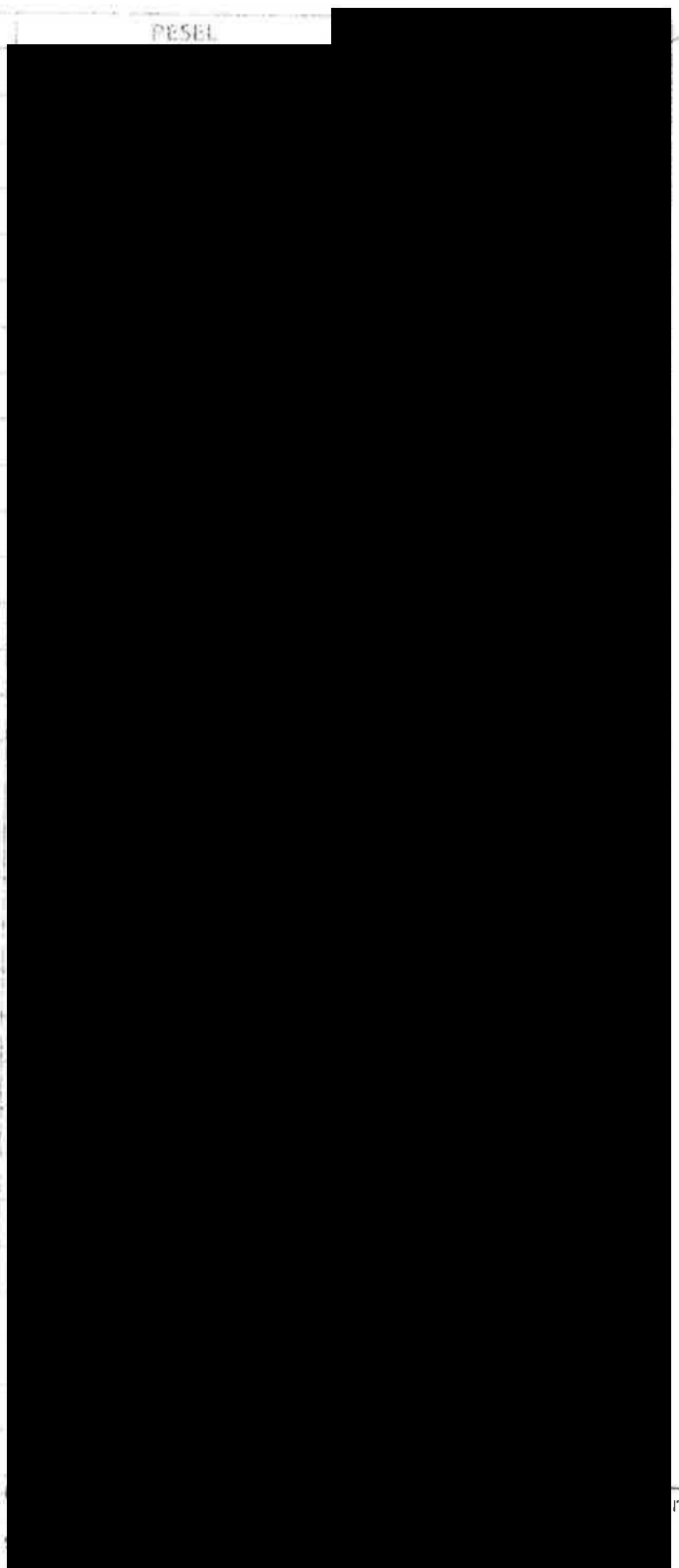
Zapłacono opłatę skarbową w wysokości 82 zł
Na podstawie części III ust.44 pkt.2 kol.3
załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006r
o opłacie skarbowej (Dz.U.2012r, poz.1282)
Data wpłaty : 11.10.2013r
numer rachunku bankowego
09 1560 0013 2025 0003 6201 0007



PROTEST

DOTYCZY ZMIAN W PROJEKIE MIEJSKOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU MIASTA LODZI POLOZONEGO W REJONIE UL. ANDRZEJA STRUGA/LAKOWA

LP.	IMIĘ I NAZWISKO	PESEL
1	Zbigniew Kuchociński	
2	Katarzyna Staniucha	
3	Joanna Michalska	
4	Wiesława Poręba	
5	Marian Sienkiewicz	
6	Aleksandra Siwicka	
7	Grzegorz Kuchliński	
8	Katarzyna Głuch	
9	Agnieszka Złotnicka	
10	Michał Marcin	
11	Szymon Kuchliński	
12	DOROTA INAGORNA	
13	Łucja Paulina	
14	Laura Strycharczyk	
15	Stanisław Kopycki	
16	Sławomir Pawlak	
17	Karolina Kuchlińska	
18	Beata Kuchlińska	
19	Wojciech Kuchliński	
20	Anna Kuchlińska	
21	Anna Kuchlińska	
22	Matylda Janus	
23	Magdalena Mene	
24	Michał Kuchliński	
25	Dorota Kuchlińska	
26	Teta Natalia	
27	Krzysztof Anna	
28	Grzegorz Kuchliński	
29	Grzegorz Kuchliński	
30	OLEK MAREK	
31	Dorota Kuchlińska	
32	Paweł Adam	
33	Stefania Kuchlińska	



ryginałem

14-08-2015
Ed-M-1

Kancelaria Młodzieżowa Kościuszki 52 lok.2

PROTEST

DOTYCZY ZMIAN W PROJEKCIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEGO W REJONIE UL. ANDRZEJA STRUGA/ŁAKOWA

LP.	IMIĘ I NAZWISKO	PESEL	PODPIS
	Teresa Porada		
	Rafał Falcjan		
	Jacek Zmudzinski		
	Anna Fider		
	Danuta SOWA		
	Wanda Zamońska		
	Stanisława Skarszeńska		
	Dorota Frąckiel		
	Beata Kiekiel		
	Krzysztof Elbicki		
	26 lipnia 2014		
	Krzysztof Sumer		
	Bogusław Lej		
	Teresa Paszkiel		
	Kazimierz Chmielek		
	Tomasz Białoszewski		
	Włodek Górecki, MAIPK		
	Monika Liba		
	Mariusz Marcinkowski		
	Tomasz Marcinkowski		
	Zdzisław Kozak		
	Piotr Mikolajczyk		
	550629 10 154		
	Magdalena Prosińska		
	Janina March		
	Piotr Dziur		
	Andrzej Rado		
	Tomasz Kozak		
	Anna Kozak		
	Robert Kuzniarski		
	ZEMON PAULINIA		
	Jerzy Sank		
	Sergiusz Porada		

RADCA PRAWNY
Kancelaria Łódź, al. Kościuszki 52 lok.2

Marcin Rędliski

PROTEST

DOTYCZY ZMIAN W PROJEKCIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU MIASTA ŁÓDZI POŁOŻONEGO W REJONIE UL. ANDRZEJA STRUGA/ŁĄKOWA

LP.	IMIĘ I NAZWISKO	PESEL	PODPIS
1	Emilia Gniadaś		
2	Anna Cieniasz		
3	Suspietowska Monika		
4	Jerzy Gniadaś		
5	Jerzy Gniadaś		
6	Piotr Ambrozak		
7	Mieczysław Jędrzejewski		
8	Jerzy Jędrzejewski		
9	Zbigniew Kucharski		
10	Barbara Jędrzejewski		
11	Szymon Jędrzejewski		
12	Grażyna Kucharska		
13	Krzysztof Kucharski		
14	Krzysztof Kucharski		
15	Grażyna Kucharska		
16	Krzysztof Kucharski		
17	Krzysztof Kucharski		
18	Anna Jędrzejewski		
19	Cieniasz, Monika		
20	Cieniasz Aleksandra		
21	Szymon Jędrzejewski		
22	Teofil Kucharski		
23	Agnieszka Gniadaś		
24	Piotr Gniadaś		
25	Jerzy Kucharski		
26	Emilia Kucharska		
27	Grażyna Kucharska		
28	Marek Czopurski		
29	Nicholas Szweda		
30	Ryszard Szweda		
31	Grażyna Kucharska		
32	Jerzy Kucharski		

14-09-2015
RADCA PRAWNY
Łd-M-1854
Kancelaria - Łódź, al. Kościuszki 52 lok.2
Marcin Rodlicki

PROTEST

DOTYCZY ZMIAN W PROJEKIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU MIASTA ŁÓDZI POŁOŻONEGO W REJONIE UL. ANDRZEJA STRUGA/ŁĄKOWA

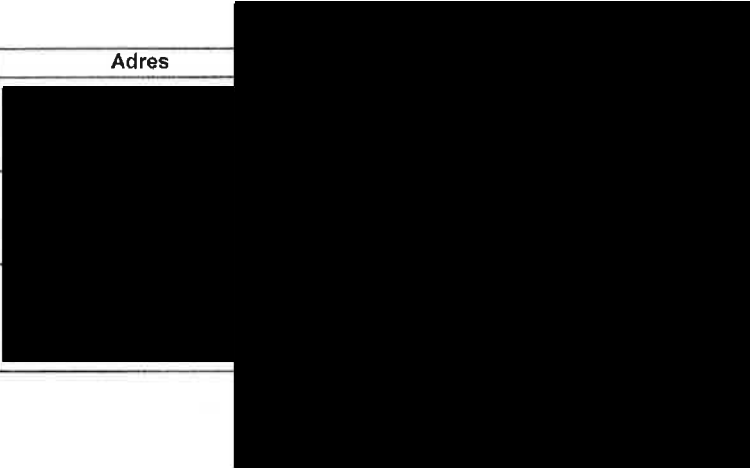
LP.	IMIE I NAZWISKO	PESSEL	PODPIS
1	Ciepły Zdzisław		
2	Cypruski Zbigniew		
3	Żelazniak Mirosław		
4	Grabka Andrzej		
5	Kierulff Czesław		
6	Stodolnicki Jerzy		
7	Włodo Włodzisław		
8	Wojcik Henryk		
9	Przybył Feliks		
10	Rebert Jerzy		
11	Włodarski Wiesław		
12	Solich Szymon		
13	Gajda Mariusz		
14	Chlebowski Jerzy		
15	Jankowski Sławomir		

Poświadczanie za zgodność z oryginałem

14 4890 2014 RANWNY

Kancelaria - Łódź, al. Kosciuszki 52 lok. 2
Marek Prodiccki

Łódź, dnia 14 września 2015 r.

Właściciel nieruchomości	Nr ew. działki	Adres
Andrzej i Bożena Bartosiak	12/15	
Justyna Bartosiak	12/32	
Andrzej, Justyna i Bożena Bartosiak	12/16	

Pani Hanna Zdanowska

Prezydent Miasta Łodzi

Miejska Pracownia Urbanistyczna w Łodzi

94-016 Łódź, ul. Wileńska 53/55

UWAGA¹

DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC ANDRZEJA
STRUGA I ŁĄKOWEJ.

Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy: cały obszar objęty planem

Przedmiot uwagi

1. Ustalony w planie sposób zagospodarowania nie uwzględnia faktycznego stanu użytkowania obszaru wynikającego z dokonanych przekształceń własnościowych, określone zawarte w §17 ust. 2 pkt. 1, iż „*przeznaczenie podstawowe stanowią tereny zabudowy produkcyjnej (...) tworzące całość funkcjonalną (...)*” jest nieprawdziwe i sprzeczne ze stanem faktycznym.
 - a. Wnosi się o ustalenie w miejscu terenu 4 P/U dwóch odrębnych terenów (podana poniżej proponowana numeracja ma charakter orientacyjny):
 - i. 4A P/U – który będzie obejmował nieruchomości przy ul. Łąkowej 3/5 dotychczas oznaczone w projekcie planu jako teren P/U
 - ii. 4B P/U – który będzie obejmował nieruchomości przy ul. Łąkowej 7A/7B/7C

- b. Wnosi się o wyłączenie nieruchomości przy ul. Łąkowej 7A/7B/7C z ograniczeń wynikających z położenie w strefie historycznej dawnej fabryki Markusa Kohna.
2. Wnosi się o, zgodnie z Załącznikiem nr 4, likwidację strefy wyższej zabudowy w północno-zachodniej części działki nr ew. 12/15 oraz o zmianę przebiegu linii zabudowy, tak aby uwzględniała istniejące budynki, które zostały zmodernizowane (wnętrza o podwyższonym standardzie).
 3. Wnosi się o objęcie linią zabudowy, zgodnie z Załącznikiem nr 4, istniejących budynków położonych na dz. nr ew. 12/15:
 - a. w części południowej (położonych wzdłuż granicy z działką nr ew. 12/8)
 - b. w narożniku północno-zachodnim
 4. Po uwzględnieniu pkt. 2 i 3 wnioskuje się o dostosowanie wskaźników powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy do ustalonych linii zabudowy (które de facto warunkują maksymalną powierzchnię zabudowy) oraz do maksymalnej liczby kondygnacji (która de facto warunkuje intensywność zabudowy).
 5. Wnosi się o wprowadzenie zapisu zgodnie z którym na nieruchomości przy ul. Łąkowej 7A/7B/7C (zgodnie z treścią uwagi 1a – teren 4B P/U) dopuszcza się sytuowanie poza ustalonymi liniami zabudowy jednego zintegrowanego obiektu związanego z obsługą nieruchomości (portiernia, śmietnik, stacja trafo).
 6. Wnosi się o wykluczenie przeznaczenia zabudowy mieszkaniowej z przeznaczenia dla terenów 1MW/U, 2U oraz 3U ze względu na stan faktyczny (bezpośrednie sąsiedztwo z terenem przemysłowym) oraz zasadę ochrony praw nabytych (właściciele działek tworzących nieruchomości przy ul. Łąkowej 3/5 oraz Łąkowej 7A/7B/7C) nabywali je jako tereny przemysłowe).
 7. Brak zgody na treść §17 ust. 3 pkt. 1 tekstu planu określającego minimalną wielkość nowo wydzielonej działki dla terenu 4P/U jako 13800m² – wnioskuje się o zmianę na 4000m².
 - a. Wnosi się o wprowadzenie zapisu w tekście planu zgodnie z którym §17 ust. 3 pkt. 1 nie dotyczy powierzchni działek wydzielanych nie w celach budowlanych, lecz poprawy funkcjonowania istniejącego zagospodarowania.
 8. W projekcie planu bezzasadnie północna-wschodnia część działki nr ew. 12/16 znajduje się na terenie 2U. Wnosi się o przypisanie całej działce nr ew. 12/16 funkcji terenu P/U, ponieważ stanowi ona funkcjonalną całość wraz z działkami 12/15 i 12/32 (posesja przy ul. Łąkowej 7A/7B/7C).
 9. §17 ust. 3 pkt. 2 c wnioskuje się o ustalenie dla terenów o przeznaczeniu P/U wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej 3% - powyższe podyktowane jest obecnym faktycznym zagospodarowaniem działek przy ul. Łąkowej 3/5 i Łąkowej 7A/7B/7C i praktycznie brakiem na dzień składania uwagi jakiegokolwiek powierzchni biologicznie czynnej.
 10. Wnosi się o dodanie dla terenów P/U w przeznaczeniu uzupełniającym (§17 ust. 2 pkt. 2) dróg wewnętrznych. Powyższe stanowi oczywistą konieczność w świetle faktu istnienia zarówno na posesji przy ul. Łąkowej 3/5 jak i przy ul. Łąkowej 7A/7B/7C dróg wewnętrznych, które są niezbędne do obsługi budynków niepołożonych bezpośrednio przy ul. Łąkowej.
 11. Wnosi się o modyfikację na rysunku i w tekście planu symboli poszczególnych terenów zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 26 sierpnia 2003 r. ws. wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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, wywagać interesy publiczne z interesami prywatnymi, uwzględniać aspekt racjonalnego działania i proporcjonalności ingerencji w sferę wykonywania prawa własności. Przedstawiony projekt planu powyższych warunków nie spełnia.

Ad. 1 Historycznie cały obszar objęty planem składał się z trzech odrębnych państwowych zakładów przemysłowych, które w projekcie planu zostały oznaczone strefami A1, A2 oraz A3. Każdy z zakładów stanowił wyodrębnioną całość funkcjonalno-przestrzenną. W wyniku zmiany ustrojowej nastąpił upadek ww. zakładów, a następnie i ich likwidacja przez syndyka poprzez sprzedaż pojedynczych nieruchomości wraz z budynkami.

Sytuacja w ramach terenu byłego zakładu oznaczonego w projekcie planu jako strefa A2 jest różna:

- część północna (Łąkowa 3/5) – syndyk wydzielił ulicę (dz. nr ew. 12/18) oraz przylegające do niej działki inwestycyjne (sprzedane następnie różnym podmiotom), które nie są wewnętrznie ogrodzone i poprzez wspólny wewnętrzny układ komunikacyjny oraz sieci infrastruktury technicznej są funkcjonalnie powiązane. W części tej znajdują się historyczne budynki.
- część południowa (Łąkowa 7A/7B/7C – stanowiąca własność składających uwagę – Załącznik nr 1) – wygrodzona z własnym dojazdem, stanowi obecnie odrębną całość funkcjonalną. W części południowej nie znajdują się żadne budynki historyczne. Ponadto nieruchomość przy ul. Łąkowej 7A/7B/7C nie jest w żaden funkcjonalny sposób powiązana z nieruchomością przy ul. Łąkowej 3/5 – pierwsza z ww. nieruchomości posiada samodzielną obsługę komunikacyjną¹ oraz samodzielną trafo stację i sieci infrastruktury technicznej

W związku z powyższym nie jest możliwe traktowanie strefy A2 jako funkcjonalnej całości. Część która zawiera historyczne budynki – fabryczne oraz mieszkalny – wchodzące w skład fabryki Markusa Kohna została trafnie objęta strefą historyczną A2. Natomiast brak jest jakichkolwiek przesłanek aby ograniczenia ustalone dla strefy A2 obejmowały także nieruchomość przy ul. Łąkowej 7A/7B/7C, która w chwili obecnej nie jest w żaden funkcjonalny sposób powiązana z terenem na którym znajdują się historyczne budynki. Przez analogię należy zauważyć, iż działka nr ew. 12/14 – teren 1MW/U – na której nie występują żadne historyczne budynki nie jest objęta ograniczeniami wynikającymi z położenia w strefie ochrony konserwatorskiej, bowiem żadne z ustaleń zawarte w §9 dotyczące tej strefy nie odnoszą się do przedmiotowej działki – terenu.

Ponadto niedopuszczalne są np. postanowienia planu, które nakazują stosowanie jednolitych form powtarzalnych elementów wyposażenia terenu dla całej strefy A2 w sytuacji gdy na terenie tej strefy różne działki ewidencyjne należą do różnych właścicieli (łącznie powyżej 10), zaś

¹ Prawomocna decyzja Prezydenta Miasta Łodzi z dn. 7 listopada 2013, znak ZDiT.TZ.40226.3.6.2013 zezwalająca Pani Bożenie Bartosiak na lokalizację zjazdu publicznego z ul. Łąkowej oraz prawomocna decyzja Prezydenta Miasta Łodzi nr DAR-UA-II.177.2015 z dn. 2 lutego 2015 r., znak DAR-UA-II-6740.1034.2014.134712.KG zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę obejmującego budowę zjazdu publicznego z ul. Łąkowej.

część północna strefy nie jest w żaden sposób powiązana z częścią południową. Należy zwrócić uwagę, iż obecnie każda nieruchomość stanowiąca odrębną własność jest jednostką w odniesieniu do której właściciel może inwestować i uzyskać pozwolenie na budowę. Jest sprzeczne z przepisami (oraz absolutnie nierealne w praktyce) aby składający niniejszą uwagę (właściciele działek przy ul. Łąkowej 7A/7B/7C) w jakikolwiek sposób musieli uzgadniać np. wygląd ławek lub koszy na śmieci na swojej nieruchomości z kilkoma właścicielami sąsiedniej, absolutnie niezwiązanej funkcjonalnie i oddzielonej ogrodzeniem, nieruchomości przy ul. Łąkowej 3/5.

W związku z przytoczonym faktem, iż posesje przy ul. Łąkowej 7A/7B/7C i przy ul. Łąkowej 3/5 nie są w żaden sposób ze sobą powiązane należy wydzielić w tekście i na rysunku planu (zgodnie z Załącznikiem nr 4) oddzielny teren (4A P/U) dla jednej oraz oddzielny teren (4B P/U) dla drugiej posesji oraz ustalić dla nich odrębne, adekwatne do uwarunkowań wynikających z faktycznego sposobu zagospodarowania, zasady zagospodarowania, w tym wskaźniki maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnej intensywności zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Narzucony wspólny sposób zagospodarowania zakładający, iż teren jest funkcjonalną całością wobec całkowicie odmiennego stanu faktycznego wykracza dalece poza władztwo planistyczne gminy, dlatego konieczne jest utworzenie 2 różnych terenów, z których każdy obejmie funkcjonalną całość.

Ad. 2 Wyznaczona w projekcie planu (por. Załącznik nr 3) na działce nr ew. 12/15 w północno-zachodniej części strefa wyższej zabudowy całkowicie ignoruje istniejące zagospodarowanie, w szczególności istnienie 2-kondygnacyjnego budynku z oknami wychodzącymi na południowy zachód oraz jednokondygnacyjnego budynku z oknami wychodzącym na północny wschód. Powyższe oraz przepisy prawa budowlanego sprawiają, iż pomiędzy powyższymi budynkami nie ma możliwości postawienia jakiegokolwiek budynku, a zastępowanie niedawno modernizowanych obiektów całkowicie innym jest sprzeczne z zamierzeniami właścicieli. Dlatego ustalenie strefy wyższej zabudowy w tym miejscu jest niemożliwą do zrealizowania fikcją. W zamian wnosi się aby, zgodnie z Załącznikiem nr 4 ww. strefę na działce nr ew. 12/15 zlikwidować, zaś przebieg linii zabudowy zmodyfikować tak aby odpowiadały istniejącym budynkom

Ad. 3 Wymienione budynki, są w bardzo dobrym stanie technicznym, ponadto składający niniejszą uwagę ponieśli znaczące nakłady na ich remont. Nieobjęcie liniami zabudowy pozbawia ww. budynków pozbawia (wbrew twierdzeniom zawartych w uzasadnieniu odrzucenia uwag oraz wobec treści projektu planu dopuszczającego pełen zakres możliwych działań wyłącznie w stosunku do budynków znajdujących się w nieprzekraczalnych liniach zabudowy²) składających uwagę możliwości ich przekształceń w pełnym zakresie w przyszłości co stanowi bezpodstawne ograniczenia uprawnień właścicielskich.

Ad. 4 Wartości wskaźników powierzchni zabudowy w tekście planu są oderwane od wytyczonych linii zabudowy, które to linie de facto same w sobie wskazują maksymalną powierzchnię

² „§5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
1) nakaz zagospodarowania działek zgodnie z ustalonym przeznaczeniem, parametrami i wskazanymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym: (...)

d) dopuszczenie dla zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, niespełniającej wyznaczonych wskaźników i parametrów, wyłącznie: remontu, przebudowy oraz prowadzenia innych robót budowlanych koniecznych do doprowadzenia do zgodności z przepisami prawa budowlanego;”

zabudowy. Podobnie maksymalna liczba kondygnacji (w połączeniu z maksymalną powierzchnią zabudowy) warunkuje realną maksymalną intensywność zabudowy. Tymczasem w tekście planu wyznaczone wskaźniki intensywności zabudowy wzajemnie się wykluczają.

Ad. 5 Składający niniejszym uwagą, planują budowę niewielkiego funkcjonalnie zintegrowanego obiektu (portiernia, śmietnik, stacja trafo) obsługującego nieruchomość. Biorąc pod uwagę funkcję obiektu oraz niewielki rozmiar brak jest podstaw dla ograniczenia jego lokalizacji tylko do wytyczonych na rysunku planu linii zabudowy.

Ad. 6 Zgodnie z §16 ust. 2 pkt. 1 i 2 przeznaczenie podstawowe dla terenów 2U i 3U to zabudowa usługowa, zaś przeznaczenie uzupełniające to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zaś dla terenu 1MW/U przeznaczenie podstawowe (§15 ust. 2 pkt. 1) to tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Równocześnie zgodnie z §8 pkt. 7 tereny te zostały objęte ochroną akustyczną. Należy zauważyć, iż tereny 1MW/U, 2U i 3U sąsiadują bezpośrednio z terenem 4P/U, który jest (zgodnie z przeznaczeniem w projekcie planu, ale też zgodnie ze stanem faktycznym na dzień składania niniejszej uwagi) terenem produkcyjno-usługowym. Na posesjach przy ul. Łąkowej 3/5 oraz 7A/7B/7C (należących w przeważającej części do terenu 4 P/U) funkcjonuje ponad 100 podmiotów prowadzących działalność gospodarczą oraz jest zatrudnionych łącznie ponad 1000 osób. Istotna liczba ww. podmiotów prowadzi działalność w porze nocnej, przyjmowane są także dostawy materiałów oraz wysyłane towary. Tytułem przykładu należy wskazać:

- Garmond Press S.A. – kolportaż prasy – zatrudnienie 15 – 18 osób, ale z racji specyfiki branży na bieżąco współpracuje z 30 firmami zewnętrznymi zatrudniającymi ok. 80-90 osób (rozwozy prasy), które mają ok. 30 samochodów dostawczych wjeżdżających codziennie, najczęściej w nocy
- Mado Sp. z o.o. - hurtownia przędzy – zatrudnia 7 os. – TIR-y i BUS-y z przędzą (rozładunek/załadunek) często z zagranicy- wjeżdżają/wyjeżdżają w nocy w zależności od sezonu średnio 4 razy w tygodniu
- Profi-farm Firma Handlowa Edyta Milczarek – materiały medyczne, farmaceutyczne – zatrudnia 4 os. – ok. 3-5 busów nocą tygodniowo
- Jota Sp. J. – hurtownia kosmetyków – zatrudnia 5 os. – czasami BUS-y dostawcze w nocy
- Hafner Pneumatyka – hurtownia części pneumatycznych, mechanicznych – zatrudnienie: 7 osób – dostawy nocą kilka razy w tygodniu w zależności od potrzeby
- ABCold Sp. J. – zaopatrzenie chłodnictwa i klimatyzacji, wentylacja – zatrudnienie 4 osoby – czasami dostawy nocą w zależności od potrzeb
- Torno PPHU – producent odzieży/szwalnia – zatrudnienie: ok. 10 osób (w sezonie więcej) – szwalnia pracuje do późnych godzin wieczornych, wywóz towaru na rynki nocą, ilość w zależności od sezonu
- Administracja Posesji Łąkowa 7A/7B/7C – w nocy prace porządkowe na posesji (taczki) – portierzy/ochrona – aby w dzień nie przeszkadzać najemcom prace adaptacyjne czasami prowadzone są w godzinach wieczornych
- Szwalnia firmy Seisan&Senden, zatrudnienie: 50 os, w nocy BUS-y rozwożące towar
- Drukarnia Tęcza – zatrudnienie 20 os. – drukarnia pracuje w nocy – czasami dostawy papieru w nocy, często klienci odbierają zamówienia w późnych godzinach wieczornych lub wcześniej rano (BUS-y)

- Hurt-Pol Hurtownia Papierosów, Pasmanteria – Pietrusiewicz Henryk – 2 podmioty gospodarcze, łącznie zatrudniające 8 os. – produkcja pasmanterii w nocy; średnio w porze nocnej do tych 2-óch firm dojeżdża 6-7 samochodów
- Narzędziownia Romuald, Ewa Białczak – zatrudnienie 10 os. – usługi, obróbka metali, narzędzia – praca do późnych godzin wieczornych
- Firma Księgarska Serwis Sp. z o.o.- Grzegorz Skrzypek – hurtownia książek – na terenie działają 3 firmy zatrudniające łącznie ok. 50 os. – hurtownia książek: zatrudnia 30 os., w nocy odbywają się dostawy paletowe książek
- IKI Ireneusz Kowalczyk – druk na odzieży – zatrudnienie: ok. 15 os. - firma pracuje w nocy

Dla „terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców”, zgodnie z Rozporządzeniem zmieniającym rozporządzenie w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. 2012, poz. 1109) dopuszczalny poziom hałasu wynosi 55dB dla 8 najmniej korzystnych godzin w porze dziennej oraz 45dB dla 1 najmniej korzystnej godziny w porze nocnej. Należy zauważyć, iż wjazd jakiegokolwiek samochodu ciężarowego wraz z jego załadunkiem/rozładunkiem generuje poziom hałasu zdecydowanie wyższy niż 45dB, czy 55dB. Podobnie działalność produkcyjna może generować hałas wyższy niż ww. wartości. Zestawienie zaprezentowane powyżej wskazuje, że wiele podmiotów prowadzących działalność przy ul. Łąkowej 3/5 oraz Łąkowej 7A/7B/7C bardzo często przeprowadza dostawy materiałów oraz odbiór towarów w nocy, część z nich prowadzi także w porze nocnej regularną działalność. Przedstawiony projekt planu oznaczałby uniemożliwienie prowadzenia działalności wyżej wymienionym (a także wielu innym) podmiotom. Biorąc pod uwagę wysoką stopę bezrobocia w Łodzi autorzy planu powinni dołożyć szczególnych starań dla ochrony już istniejących miejsc pracy. Ponadto ewentualne zakończenie działalności przez najemców z powodu wejścia w życie procedowanego projektu planu (a w szczególności zawartych w nim ograniczeń akustycznych) naraziłoby miasto Łódź na bardzo wysokie roszczenia odszkodowawcze.

Należy zauważyć, iż tereny położone na południe od ul. Struga oraz na zachód od ul. Łąkowej od ponad 150 lat stanowiły tereny zabudowy przemysłowej. Składający niniejszą uwagę, także kupowali swoje działki (znajdujące się na terenie oznaczonym w projekcie planu jako 4 P/U) jako tereny przemysłowe, z intencją ich najmu pod cele usługowe oraz produkcyjne, który to zamiar inwestycyjny jest realizowany od 20 lat. Składający uwagę ponieśli bardzo znaczące nakłady finansowe na modernizację praktycznie wszystkich budynków (Załącznik nr 2 obrazuje zagospodarowanie budynków, wraz z oznaczeniem które z nich zostały zmodernizowane) z zamiarem utworzenie parku przemysłowo-usługowego. W dniu składania niniejszej uwagi na nieruchomości przy ul. Łąkowej 7A/7B/7C obecnych jest ponad 60 podmiotów prowadzących działalność gospodarczą, zatrudniających łącznie ok. 390 osób – przy czym jest to tendencja rosnąca, zaś docelowe zatrudnienie po zakończeniu wszystkich remontów powinno wynieść ok. 700 osób. Powyższe stanowi faktyczne zagospodarowanie ww. terenu, które to zagospodarowania podlega ochronie prawnej.

Zachariasz, Komentarz: „*Przedmiotem praw rzeczowych, odmiennie niż obligacyjnych, może jednak być rzecz już istniejąca i zindywidualizowana; a contrario nie można być właścicielem rzeczy przyszłej lub niezindywidualizowanej. Przedmiotem ochrony prawnej też zatem może być rzecz już istniejąca i zindywidualizowana - a więc nieruchomość w jej aktualnym stanie.*

Ochrona własności przewidziana w art. 64 ust. 1 Konstytucji RP ma zabezpieczać przed naruszeniem istniejącego stanu własnościowego, stad własność gruntowa chroniona jest w ramach status quo, a nie w ramach potencjalnych działań inwestycyjnych właściciela.

Należy zauważyć, iż projekt planu w bezpośrednim sąsiedztwie terenu, który historycznie, od pokoleń, jest terenem przemysłowym tworzy teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową (1MW/U). Powyższe nie bierze w ogóle pod uwagę nie tylko historycznych uwarunkowań, ale też obecnego stanu faktycznego zgodnie z którym teren 4 P/U jest cały czas wykorzystywany na cele działalności usługowej i produkcyjnej, natomiast nie występuje na nim (ani w jego sąsiedztwie) w ogóle zabudowa mieszkaniowa. Jakkolwiek należy mieć na uwadze prawo własności właściciela działki nr ew. 12/14 (na której zlokalizowany jest teren 1MW/U) to należy przytoczyć wyrok WSA we Wrocławiu z dn. 1 grudnia 2010 r. (sygn. akt II SA/Wr 497/10):

„Wynikająca z art. 6 ust. 2 u.p.z.p. zasada swobody inwestorskiej nie może być interpretowana przez właściwe organy administracji publicznej jako obowiązek zapewnienia potencjalnemu inwestorowi optymalnych warunków inwestowania bez względu na ograniczenia ustawowe lub pochodne oraz bez względu na niedogodności czy uciążliwości, jakie planowana inwestycja może stworzyć innym podmiotom korzystającym również z ustawowo określonej i gwarantowanej ochrony swoich praw.”

W szczególności należy zauważyć, iż realizacja zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie terenu 4P/U, ze względu na ochronę akustyczną, uniemożliwi prowadzenie działalności produkcyjnej na tym terenie co zostało wcześniej szczegółowo opisane i tym samym ustalone przeznaczenie podstawowe – zakłady produkcyjne – jest fikcją.

Orzecznictwo wskazuje³, iż ingerencja gminy poprzez działania planistyczne w sferę prawną podmiotu, naruszająca atrybuty właścicielskie, dla swej legalności wymaga bezwzględnie wykazania, iż gmina, stanowiąc w planie miejscowym o przeznaczeniu terenu i sposobie jego zagospodarowania, nie nadużyła władztwa planistycznego. Powinno to nastąpić w uzasadnieniu uchwały w sprawie planu wyjaśniającym przesłanki, którymi gmina się kierowała, przyjmując konkretne rozwiązania planistyczne wpływające na sposób wykonywania prawa własności przez dysponenta prawa. Uzasadnienie uchwały powinno zawierać argumentację pozwalającą uznać, że gmina dołożyła należytej staranności w przestrzeganiu zasad obowiązujących przy podejmowaniu działań planistycznych, w tym rozważyła inne warianty zrealizowania zamierzenia planistycznego w ramach przyjętej koncepcji, albo że przyjęte rozwiązanie planistyczne, mimo konieczności dokonania ingerencji w sferę prawa własności, jest jedynym możliwym w danych warunkach.

W przedmiotowym stanie faktycznym z całą pewnością nie sposób uzasadnić przeznaczenia terenu działki (w części bezpośrednio sąsiadującej z terenem 4 P/U) nr ew. 12/14 pod zabudowę mieszkaniową. Jest to sprzeczne z uwarunkowaniami historycznymi oraz stanem faktycznym. Zasada zrównoważonego rozwoju, kluczowe w planowaniu przestrzennym pojęcie, nakazuje aby zabudowa mieszkaniowa nie sąsiadowała bezpośrednio z terenami zabudowy produkcyjnej, ponieważ wymagania dla zabudowy mieszkaniowej (m.in. ochrona akustyczna)

³ Por. wyrok NSA z 19 czerwca 2006 r. sygn. akt II OSK 1404/05; wyrok NSA z 1 grudnia 2010 r., sygn. akt II OSK 1922/10; wyrok NSA z 7 grudnia 2010 r. sygn. akt II OSK 1174/10, wyrok NSA z 27 października 2011 r., sygn. akt II OSK 1679/11, wyrok z 22 czerwca 2012 r., sygn. akt II OSK 878/12,

wykluczają się z wymaganiami dla zabudowy produkcyjnej. Szczególnego podkreślenia wymaga raz jeszcze fakt, iż o ile zabudowa (oraz działalność) produkcyjna istnieje na terenie działki nr ew. 12/15, tak zabudowa mieszkaniowa na terenie działki nr ew. 12/14 jest dopiero planowana – a zatem zgodnie z Zachariasz, Komentarz należy przyznać prymat ochronie stanowi istniejącemu, nie zaś dążyć za wszelką cenę do realizacji nierealnych, sprzecznych z zasadami planowania przestrzennego zamierzeń inwestycyjnych.

Powyższe znajduje także wyraz w art. 6 ust. 2 pkt. 1 upzp

*Art. 6. 1. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.
2. Każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do:*

1) zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich;

Zagospodarowanie terenu nie może odbywać się w sposób dowolny, a jednym z najważniejszych ograniczeń jest właśnie chroniony prawem interes osób trzecich. Kluczowa jest tutaj także ochrona praw nabytych – zostało już wskazane, iż składający niniejszą uwagę nabywali swoje nieruchomości jako tereny przemysłowe. Zgodnie z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 10 lipca 2000 r. sygn. akt SK 21/99

„Treścią zasady ochrony praw nabytych jest zakaz pozbawiania obywateli praw podmiotowych i ich ekspektatyw, ukształtowanych przez obowiązujące ustawy oraz zakaz ich ograniczania w sposób arbitralny”

„Wynikająca z niej zasada lex retro non agit oraz zasada ochrony praw słusznie nabytych mają charakter zasad przedmiotowych, wyznaczających granice ingerencji władzy publicznej w sferę praw podmiotowych. Naruszenie tych zasad może uzasadniać zarzut niedopuszczalnego wkroczenia przez tę władzę w sferę konstytucyjnie chronionych praw lub wolności jednostki, co w konsekwencji prowadzi do stwierdzenia sprzecznego z porządkiem konstytucyjnym naruszenia tych praw lub wolności.”

W przedmiotowym stanie faktycznym zagospodarowanie działki nr ew. 12/14 musi odbywać się z uwzględnieniem uwarunkowań historycznych oraz przede wszystkim stanu istniejącego na działkach sąsiednich, co wyklucza możliwość lokalizacji na tej działce zabudowy mieszkaniowej.

Tytułem podsumowania należy wskazać, iż dla działki nr ew. 12/14 została wydana przez Prezydenta Miasta Łodzi decyzja nr UA-III.69.2012 z dn. 20 lutego 2012 r. ws. ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, garażu wielopoziomowego wraz z urządzeniami budowlanymi. Decyzja ta została w całości uchylona przez prawomocną decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego⁴, które w uzasadnieniu stwierdziło m.in.:

„W tym więc wypadku organ I instancji powinien wyraźnie wskazać dlaczego w jego ocenie taka lokalizacja [tj. lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działce nr ew. 12/14] jest dopuszczalna. Znane są z urzędu organowi odwoławczemu lokalizacje

⁴ Decyzja SKO 1475/2012 Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi z dn. 17 maja 2012 r.

obiektów mieszkalnych (loftów) na terenie dawnych terenów przemysłowych w Łodzi, ale zauważyć należy że są to lokalizacje „zamiast i w miejscu” tych terenów i obiektów, a nie jako współistniejące sąsiadujące budowle. Kłóci się to z jakimkolwiek ładem przestrzennym i zachowaniem czystości funkcji z rozdzieleniem, wzajemnie przeciwnych funkcji mieszkalnych i przemysłowych. Tę prostą zasadę stosowano już w czasach budownictwa w poprzednich okresach np. Teofilów mieszkaniowy – Teofilów przemysłowy po przeciwnych stronach ul. Aleksandrowskiej, Dąbrowa mieszkaniowa i Dąbrowa przemysłowa, w pierwszej i dalszej części ul. Dąbrowskiego. Te podstawowe zasady urbanistyczne powinny być nadal przestrzegane i nawet przepis art. 6 ust.2 ustawy nie usprawiedliwia wprowadzania innego porządku, a tym bardziej nie zezwala na bałagan urbanistyczny.”

„(...) bardzo dokładnego zbadania wymaga możliwość pogodzenia funkcji mieszkaniowej i przemysłowej w wyznaczonym obszarze analizowanym. Z tych też względów [pisownia oryg.] wobec wątpliwości Kolegium sprawa została skierowana do ponownego rozpatrzenia.”

Reasumując zdaniem organu funkcje mieszkaniowa i przemysłowa są przeciwstawne i zdaniem organu nie było możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działce nr ew. 12/14 ze względu na sąsiadującą zabudowę. Biorąc pod uwagę, iż stan faktyczny od dnia wydania przytoczonej powyżej decyzji nie uległ zmianie, wciąż nie ma możliwości realizacji tego typu zabudowy – ani na działce nr ew. 12/14, ani na działkach oznaczonych na rysunku planu symbolem 2U i 3U.

Ad. 7 Należy zauważyć, iż określona w §17 ust. 3 pkt. 1 projektu tekstu planu minimalna wielkość nowo wydzielonej działki dla terenu 4P/U jako 13800 m² oznacza *de facto* całkowity zakaz podziału działek (żadna działka znajdująca się na ww. terenie nie posiada powierzchni powyżej 27600m², a zatem nie byłoby możliwe wydzielenie co najmniej dwóch działek). Należy zauważyć, iż taki zakaz nie posiada podstaw prawnych, ani faktycznego uzasadnienia, stanowi zatem nadużycie władztwa planistycznego gminy.

Ad. 7a Zgodnie z obecną treścią projektu planu nie jest możliwe jakiegokolwiek wydzielenie działki do celów innych niż budowlane – przede wszystkim do poprawy funkcjonowania stanu istniejącego. Jest to sztuczne ograniczenie, nie znajdujące żadnego merytorycznego uzasadnienia i wykraczające poza władztwo planistyczne gminy.

Ad. 8, 9, 10, 11 – uzasadnienie jest w treści uwagi, bądź uwaga nie wymaga uzasadnienia.

Załączniki:

- Załącznik nr 1 – Stan istniejący – własności,
- Załącznik nr 2 – Stan istniejący – zagospodarowanie,
- Załącznik nr 3 – Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Andrzeja Struga i Łąkowa – wyłożony do publicznego wglądu z naniesionymi istniejącymi budynkami
- Załącznik nr 4 – Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Andrzeja Struga i Łąkowa – wnioskowane zmiany

1:1000

[illegible]

-  nieruchomość objęta analizą
-  działki ewidencyjne
- działki stanowiące własność:
-  Andrzeja Bartosiak, Bożeny Bartosiak
-  Justyny Bartosiak
-  Andrzeja Bartosiak, Bożeny Bartosiak,
Justyny Bartosiak

ZAGOSPODAROWANIE NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. ŁĄKOWEJ W ŁÓDZI STAN ISTNIEJĄCY - ZAGOSPODAROWANIE



12/16

mość obiektu analizą

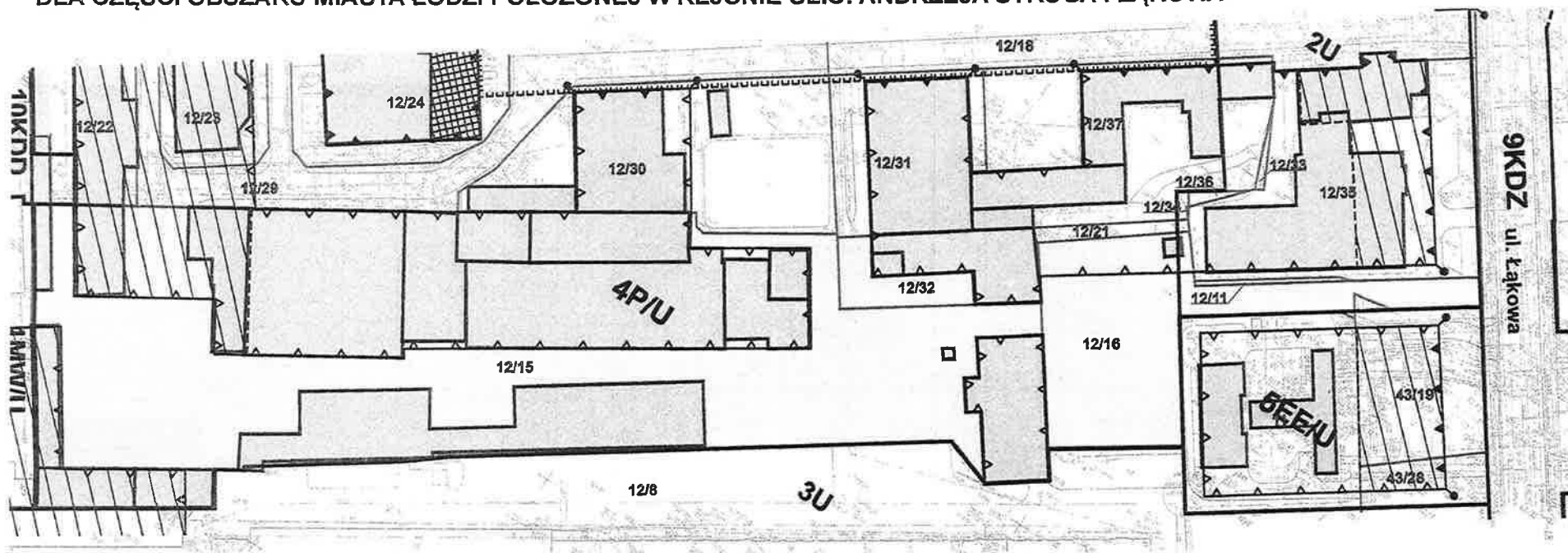
	produkcyjno-usługowa
	towarzysząca (portiera)
	trafostacja

	budynki
	liczba ko
	zmmodern
	trafostac
	napowiet elektroen

Załącznik nr 2

ZAGOSPODAROWANIE NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. ŁAKOWEJ W ŁODZI
 PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - FRAGMENT
 DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC: ANDRZEJA STRUGA I ŁAKOWA

1:1000



nieruchomość objęta analizą

Stan istniejący:

działki ewidencyjne

budynki

Wybrane oznaczenia projektu MPZP:

- linia rozgraniczająca
- obowiązująca linia zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- miejsce zmiany linii zabudowy
- strefa wyższej zabudowy
- lokalizacja zabytku
- wnętrza urbanistyczne

Przeznaczenie terenów:

- 1MW/U** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej
- 2U** teren zabudowy usługowej
- 4P/U** teren zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej
- 5EE/U** teren urządzeń elektroenergetycznych oraz zabudowy usługowej
- 9KDD** teren drogi publicznej - ulica klasy zbiorczej
- 10KDD** teren drogi publicznej - ulica klasy dojazdowej

Załącznik nr 3

**UWAGI DO PROGNOZY ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO**

**ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Andrzeja Struga i Łąkowej**

stanowiące załącznik do uwag wniesionych do

**PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC ANDRZEJA
STRUGA I ŁĄKOWEJ**

Dokument w postaci prognozy oddziaływania na środowisko powinien w wyczerpujący sposób spełniać wymogi art. 51 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199 poz. 1227 z późn. zm.) zwanej dalej ustawą ooś, a także być spójny z zakresem i stopniem szczegółowości informacji wymaganych przez właściwe organy, o których mowa w art. 57 i 58 w/w ustawy. Przedłożona prognoza oddziaływania na środowisko w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Andrzeja Struga i Łąkowej nie wyczerpuje wymagań co do zawartości opracowania i posiada zbyt ogólny charakter. Największe zastrzeżenia budzą:

1. Brak dogłębnej analizy i szczegółowej oceny przewidywanego znaczącego oddziaływania na poszczególne komponenty środowiska przeprowadzonej zgodnie z art. 51 ust. 2 pkt 2 lit. E ustawy ooś, w szczególności wpływ oddziaływania planowanych zmian na ludzi, krajobraz i zabytki.
2. Brak rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego opracowania, pomimo iż takie rozwiązania powinny być zastosowane, ewentualnie proponuje się rozwiązania, które nie gwarantują ograniczenia przewidywanego negatywnego oddziaływania na środowisko co jest równoznaczne z niespełnianiem warunku, o którym mowa w art. 51 ust. 2 pkt 3 lit a ustawy ooś.
3. Brak przedstawienia rozwiązań alternatywnych dla rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie. Rozpatrywanie jednego wariantu rozwiązań mających się znaleźć w uchwalanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulicy Andrzeja Struga i Łąkowej jest rozbieżne z zapisem art. 51 ust. 2 pkt 3 lit b ustawy ooś.
4. Pomija się w opracowaniu istniejące obiekty takie jak linie elektroenergetyczne o wysokim napięciu, które mogą spowodować znaczące oddziaływanie na środowisko i zdrowie ludzi.

Każdorazowo, bez względu na planowane przeznaczenie terenów objętych projektem dokumentu, prognoza powinna zawierać informacje, o których mowa powyżej uwzględniając również wytyczne Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Łodzi. Niestety do prognozy nie dołączono wytycznych nałożonych przez właściwe organy, o których mowa w art. 57 i 58 ustawy ooś co nie pozwala ocenić ostatecznie prawidłowości omawianego dokumentu.

Proces planistyczny stanowi istotny podmiot w prowadzeniu polityki zrównoważonego rozwoju, zarówno na szczeblu lokalnym jak i regionalnym. Dbłość o środowisko, jego stan i umiejętne korzystanie z jego zasobów są fundamentem takiego rozwoju, w związku z czym tak ważne i niezbędne jest przestrzeganie przepisów z zakresu ochrony środowiska już na szczeblu opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Polski system prawny zawiera wiele przepisów bezpośrednio i pośrednio regulujących tematykę ochrony środowiska. W podstawowym akcie prawnym, jakim jest ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2001 nr 62 poz. 627 z póź. zm.) szczególne znaczenie ma art. 71 ust. 1, który wskazuje, że zasady zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska stanowią podstawę do sporządzania i aktualizacji m.in. studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 71 ust. 2 ustawy w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określa się rozwiązania niezbędnych do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń, zapewnienia ochrony przed powstającymi zanieczyszczeniami oraz przywracania środowiska do właściwego stanu.

Przechodząc do analizy punkt po punkcie prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Andrzeja Struga i Łąkowej napotykamy na ogólne niezgodności i brak merytorycznych uzasadnień stawianych hipotez.

W sprawie pkt. 4 „ Istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany jego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego planu”:

W pkt. 4 określającym „potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego planu” autor skupia się pobieżnie na analizie tzw. wariantu „0” czyli wariantcie nie podejmowania postanowień planowanych założeń. Podniesione w opisie powody są nieobiektywne i wskazuje jedynie na zalety wyboru proponowanego wariantu. Nie sposób się zgodzić z tezą, iż jakość powietrza atmosferycznego w omawianym obszarze pogorszy się w przypadku braku podjęcia realizacji ustaleń projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Autorzy opracowania nie uwzględnili w swych założeniach zintensyfikowanej emisji do środowiska produktów spalania paliw w pojazdach silnikowych, która przy realizacji założeń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wzrośnie znacząco. Powyższe wynika z zamierzeń posadowienia na obszarze zaznaczonym w planowanym dokumencie obszarem 1MW/U kilku wielopiętrowych budynków mieszkalnych wraz utworzoną na te potrzeby drogą dojazdową (obszar 10KDD). Realizacja zamierzenia będzie jednoznaczna z wprowadzeniem na omawiany obszar ruchu kilkuset pojazdów kołowych, będących własnością przyszłych mieszkańców wspomnianych wyżej obiektów. (jak podaje Brukselskie Stowarzyszenie Europejskich Producentów Samochodów (ACEA) w roku 2014 w Polsce na 1000 mieszkańców przypada 599 samochodów). Poniżej krótka analiza emisji ze spalania paliw w silnikach samochodów osobowych, która będzie miała miejsce przy wyborze planowanego wariantu wprowadzenia obszaru 1MW/U w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Andrzeja Struga i Łąkowej. Korzystając z danych Z. Chłopek; „Szacowanie emisji ze środków transportu w 2002 r.” otrzymujemy następujące zestawienie wskaźników emisji ze spalania:

Wskaźniki emisji substancji zanieczyszczających w [g/km]

L.p.	Substancja	Rodzaj pojazdu, prędkość
		Osobowy, $v_{50}=20$ km/h
1	CO	5,71318
2	benzen	0,0508

Po przemnożeniu powyższych wartości przez ilość samochodów przyszłych mieszkańców otrzymujemy zasadną wartość emisji! Dodajmy emisji spowodowanej nowo planowaną drogą dojazdową do zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej, oznaczonej na mapie jako 1MW/U.

Wybór proponowanego wariantu dla usytuowania na miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy mieszkaniowej i nowo utworzonej drogi dojazdowej będzie obligatoryjnie oznaczał zwiększenie emisji substancji jak powyżej przemnożoną przez ilość i częstotliwość przemieszczania się pojazdów.

O ile niepodjęcie planowanych działań nie musi oznaczać pogarszania się jakości powietrza, ponieważ aktualny stan przeznaczenia i wykorzystania terenów nie wyklucza zastosowania ekologicznych źródeł ciepła lub przyłącza do miejskiej sieci ciepłowniczej, o tyle zabudowa mieszkaniowa i prowadząca do niej, nowopowstała droga z uwzględnieniem aktualnego konsumpcyjnego stylu życia i przy statystyce mówiącej o 0,599 samochodu przypadającego na jednego mieszkańca, będzie gwarantować dodatkową, obciążającą emisję substancji do atmosfery.

Analogicznie dla zanieczyszczeń powietrza, będzie się mieć sprawa dotycząca poziomów hałasu.

Ze względu na fakt stałego, poziomego przemieszczania się środków transportowych (pojazdy samochodowe) po terenie planowanego obiektu klasyfikuje się je jako liniowe źródło dźwięku. Pojazdy te poruszają się w większości przypadków w sposób niezorganizowany, z różną częstotliwością.

W tabeli przedstawiono charakterystykę ruchomych źródeł hałasu wg instrukcji ITB-338/2003.:

	Operacja	Moc akustyczna L_{MA} [dB(A)]	Czas operacji [s]
Pojazdy lekkie	start	97	5

	hamowanie	94	3
	jazda po terenie (manewrowanie)	94	zależy od dł. drogi i prędkości pojazdu

Metodą uproszczoną, pozwalającą na określenie zasięgu emisji hałasu emitowanego przez środki transportu znajdujące się na terenie planowanej inwestycji jest zastosowanie metody opisanej w instrukcji ITB-338/2003, w której drogę przejazdu każdego źródła ruchomego należy zamienić na zbiór zastępczych punktowych źródeł dźwięku zastępując je punktowymi źródłami hałasu, dla których wyznaczyć należy równoważny poziom mocy akustycznej wg wzoru:

$$L_{pa}=10 \log [1/T(\sum t_i \times 10^{0,1 \times L_{Ai} \text{ dB}})]$$

Gdzie:

L_{pa} – równoważny poziom hałasu dla zastępczego źródła dźwięku (dB)

T – czas uśredniania – przedział czasowy, dla którego określana jest wielkość poziomu ekwiwalentnego (s)

t_i – czas jednego zdarzenia (czas oddziaływania hałasu o określonym poziomie dźwięku)

L_{Ai} – poziom mocy akustycznej jednego zdarzenia

- czas oddziaływania źródła: do obliczeń przyjęto wariant najmniej korzystny, 8 najbardziej niekorzystnych godzin pracy: T – czas uśredniania dla pory dnia to $T=8$ godzin najbardziej niekorzystnych godzin eksploatacji (28 800 s);
- przyjęto, że zastępcze źródła dźwięku są oddalone od siebie nie więcej niż 10 m. Średnia prędkość przemieszczania się pojazdów po torze będzie wynosiła 20 km/h. Więc przy założeniu, że cała trasa toru jazdy będzie miała długość ok 200 m (z czego 100 m w jedną stronę i 100 m z powrotem), czas trwania jazdy jednego pojazdu wynosić będzie łącznie ok 36

s, tj. 18 s w jedną stronę i 18 s z powrotem;

- moce akustyczne i czasy trwania poszczególnych operacji dla jednego pojazdu lekkiego wynoszą średnio:

$L_{Ai} - 97 \text{ dB}$ – start 5 s (t_i)

$L_{Ai} - 94 \text{ dB}$ – jazda po torze 18 s (t_i)

$L_{Ai} - 94 \text{ dB}$ – hamowanie 3 s (t_i)

Obliczenia przeprowadzono przy następujących założeniach:

Przy najbardziej niekorzystnych 8 godzinach pory dziennej:

- ilość pojazdów: 1
- 2 operacja startu po 5 s
- 2 operacja jazdy po torze po 18 s
- 2 operacja hamowania po 3 s

Po podstawieniu do wzoru otrzymujemy równoważny poziom hałasu dla jednego pojazdu:

$$L_{pa} = 10 \log \left[\left(\frac{1}{28800} \right) * \left((2 * 5 * 10^{(0,1 * 97)}) + (2 * 1,8 * 10^{(0,1 * 94)}) + (2 * 3 * 10^{(0,1 * 94)}) \right) \right]$$

$$L_{pa} = 67,33 \text{ dB}$$

Po przemnożeniu powyższych wartości przez ilość samochodów przyszłych mieszkańców otrzymujemy zasadną wartość emisji!

Powyżej pokazano konsekwencje, które będą pewne po przeznaczeniu obszaru miasta Łodzi położonego w rejonie ulic Andrzeja Struga i Łąkowej pod zabudowę mieszkaniową i wielorodzinną wraz z utworzeniem drogi dojazdowej do planowanych zabudowań. Pozostanie przy aktualnie obowiązującym przeznaczeniu terenów pod zabudowę produkcyjną i usługową, nie musi oznaczać pogorszenia się jakości stanu środowiska naturalnego czy tendencji do wprowadzania niekorzystnych zmian w przestrzeni materialnej. Omawiany teren zabudowy przemysłowej i usługowej jest intensywnie zagospodarowany i użytkowany, co nie wyklucza prawidłowego przyłącza i korzystania z kanalizacji sanitarnej i deszczowej, ani tym bardziej zmniejszania się powierzchni terenów

zieleni i pogarszania się ich jakości jak sugerują autorzy opracowania prognozy oddziaływania na środowisko.

W sprawie pkt. 5. „Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem” oraz w sprawie pkt. 6. „Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego planu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.”

Zadaniem tego punktu jest na tyle dokładny opis środowiska terenu, na którym może wystąpić znaczące negatywne oddziaływanie, by na ostatnim etapie przygotowania prognozy możliwe było zaproponowanie rozwiązań alternatywnych oraz wskazanie działań kompensacyjnych. Niestety opis zastosowany w prognozie nie jest wyczerpujący, a co więcej pozostaje w sprzeczności z propozycją całej prognozy co do wyznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Andrzeja Struga i Łąkowej, na działce o numerze 12/14 terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonej na mapie jako 1MW/U. Jak wykazano w prognozie oddziaływania na środowisko aktualny stan środowiska na omawianym obszarze jest w znacznym stopniu niezadowolający, czego powodem jest przekroczenie poziomów dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu, a konkretnie pyłu zawieszonego PM₁₀ oraz benzo(a)pirenu w pyłe PM₁₀. Dane dotyczące przekroczeń potwierdza również ogólnodostępny dokument dotyczący stanu zanieczyszczenia powietrza w 2014 r. w Łodzi w rejonie ul. Łąkowej 11, który wydaje na wniosek Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowisk w Łodzi. Również poziom hałasu osiąga wysokie wartości, a w oparciu o mapę akustyczną Łodzi z 2012 r. można stwierdzić, że w rejonie ulicy Andrzeja Struga poziom hałasu wyrażony wskaźnikiem L_{DWN} wynosi 70 – 75 dB w porze dziennej i ponad 60 dB w porze nocnej. Kolejny problem to zbyt mały udział powierzchni biologicznie czynnej, teren ubogi w tereny zielone.

Reasumując i uwzględniając powyższe czynniki można tylko zacytować zapis prognozy „iż warunki życia mieszkańców obszaru obecnie należą do niezbyt korzystnych a i w przyszłości również nie ulegną radykalnej poprawie”. W tym miejscu należy postawić kluczowe pytanie, jak w obecnym stanie rzeczy można optować za wyznaczaniem kolejnej strefy zabudowy

mieszkaniowej wielorodzinnej na wskazanym obszarze?! Skoro obecnie stan środowiska naturalnego nie jest zadowalający i nie spełnia wymogów dla bezpiecznego bytowania mieszkańców, a także nie rokuje na jego poprawę. Zdecydowanie należy zaprzestać próbie wdrożenia zabudowy mieszkaniowej w terenie tak silnie uprzemysłowionym. Wracając do wyliczeń w odniesieniu do pkt. 4 mamy jasno udowodnione, że nie dość że brak nam rokowań na poprawę stanu środowiska naturalnego to realizacja planowanych zamierzeń skutecznie go pogorszy. Czyż względy ekonomiczne w planowanych zmianach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są ważniejsze niż narażanie zdrowia i komfort potencjalnych mieszkańców wskazanego obiektu?

W opracowaniu „Wpływ transportu: zanieczyszczenia powietrza emitowane przez transport drogowy” B. Sucheckiego z 2006 r. czytamy, że spaliny samochodowe są dużo bardziej szkodliwe dla ludzi niż zanieczyszczenia pochodzące z przemysłu, jako że zanieczyszczenia motoryzacyjne rozprzestrzeniają się w dużych stężeniach na niskich wysokościach w bezpośrednim sąsiedztwie ludzi. Podobnie z hałasem jest on uznany za dźwięk niepożądany lub szkodliwy dla zdrowia ludzkiego. Transport drogowy jest głównym źródłem hałasu, na który narażony jest człowiek. Wg danych Instytutu Patologii Słuchu hałas na poziomie 55 – 75 dB powoduje bezsenność i przemęczenie organizmu, bóle głowy, drażliwość, podwyższenie ciśnienia krwi oraz ma negatywny wpływ na wydajność nauki i pracy. Według Rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tekst jednolity Dz.U. 2014 poz. 112), poziom hałasu dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców nie może przekraczać 55 dB w ciągu dnia i 45 dB w ciągu nocy, oznacza to że teren, na którym planowana będzie zabudowa mieszkaniowa będzie terenem objętym ochroną akustyczną, a to się kłóci ze stanem faktycznym poziomem hałasu, opisanym powyżej.

Jeszcze jednym istotnym czynnikiem mającym wpływ na stan środowiska naturalnego oraz zdrowia i życie ludzi, który nie został dostrzeżony przez autorów opracowania prognozy oddziaływania na środowisko jest linia wysokiego napięcia przechodząca w bezpośrednim sąsiedztwie nowo planowanego obszaru zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Jak wiadomo w trakcie eksploatacji linii wysokiego napięcia może dochodzić w ich bezpośrednim sąsiedztwie do zakłóceń radioelektrycznych oraz do ujemnego wpływu na organizmy żywe. Badania potwierdzają, że linie energetyczne stanowią źródło pola elektromagnetycznego,

którego oddziaływanie może powodować różne choroby, a także źle wpływać na samopoczucie ludzi mieszkających w pobliżu.

Odnosząc się do powyższego naturalnym jest, że nie powinno się wnosić o wyznaczenie obszaru zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na wskazanym obszarze, w bezpośrednim sąsiedztwie strefy intensywnie uprzemysłowionej, co do której występują ponadnormatywne zanieczyszczenia powietrza, poziomy hałasu czy promieniowanie elektromagnetyczne.

W sprawie pkt. 9 „Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego planu, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralności tego obszaru”.

W punkcie tym powinno się przedstawić propozycję działań minimalizujących (zapobiegawczych, ograniczających) negatywne oddziaływanie na środowisko, które może wystąpić w efekcie realizacji planu. Autorzy opracowania w sposób zdecydowanie niewyczerpujący przedstawili temat. W treści prognozy w pkt. 9 wspomina się o problemie hałasu, który jest z pewnością jednym z bardziej znaczących aspektów środowiskowych, jednak poza wskazaniem, że w planach jest obszar zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej objętej ochroną akustyczną nie ma mowy o gotowych rozwiązaniach czy wariantach mających na celu ten hałas wyeliminować. Temat emisji zanieczyszczeń powietrza skupia się na wyborze bez emisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, natomiast zapomniano o emisji ze spalania paliw w silnikach spalinowych. Dalej proponuje się kształtowanie zieleni w formie jednogatunkowych szpalerów drzew z wyłączeniem stosowania drzew iglastych, a także sugeruje się stosowanie ażurowych nawierzchni na placach postojowych i innych nawierzchniach utwardzonych. Czy przy próbie ułożenia na danym terenie m.in. zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a także konieczności podjęcia prac budowlanych w celu utworzenia nowej drogi dojazdowej są to działania wystarczające? Zdecydowanie przedstawione rozwiązania mające na celu zapobieganie negatywnemu oddziaływaniu na środowisko są niewystarczające i wymagają ponownej analizy.

W sprawie pkt. 10 „Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym planie”.

Punkt ten potraktowano niezwykle pobieżnie zasłaniając się brakiem obszarów Natura 2000 w granicach badanego obszaru oraz w jego sąsiedztwie i tym samym nie przedstawiając ani nie analizując rozwiązań alternatywnych. Zapewnia się czytelników dokumentu o prawdziwości projektu, który to uwzględnia ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego oraz kształtowania ładu przestrzennego.

Niestety rozpatrując planowane zmiany, które zamierza się nanieść do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonego w rejonie ulic Andrzeja Struga i Łąkowej należy się nie zgodzić z powyższym i zażądać przedstawienia wersji alternatywnych łącznie z uzasadnieniem wyboru danej koncepcji. Nie można przecież mówić o zachowaniu i kształtowaniu ładu przestrzennego chcąc wśród strefy intensywnie przemysłowej, gdzie przeważają tereny usługowe i przemysłowe wprowadzić strefę zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Kłóci się też priorytet działań na rzecz ochrony środowiska z przedłożoną koniecznością realizacji nowej drogi dojazdowej, która to zarówno w fazie realizacji jak i eksploatacji będzie uciążliwa środowiskowo.

W podsumowaniu prognozy oddziaływania na środowisko autorzy wyrażają się w samych superlatywach o planowanych zmianach, jakoby respektowały one wszystkie wytyczne i przepisy zarówno w obszarze ochrony środowiska jak i dokumentów prawa miejscowego, zapominając o najważniejszym czyli sprzecznościach wynikających z bezpośredniego umiejscawiania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą wśród prężnie działającej strefy przemysłowo usługowej.

Tytułem podsumowania zauważamy, że dokument w postaci prognozy oddziaływania na środowisko wprowadza wiele zapisów nie wyczerpujących nałożonej ustawowo tematyki i zawiera dużo zapisów wzajemnie sprzecznych. Brak jest istotnego uzasadnienia merytorycznego dla wprowadzanych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmian. Przecież działalność istniejących i nowo lokalizowanych obiektów nie może pozostać ze sobą w sprzeczności! Co więcej planowany projekt uniemożliwia dalsze prowadzenie działalności przemysłowej i usługowej w obszarach 4P/U i 3U. W

przedmiotowym stanie faktycznym niemożliwym się wydaje racjonalne uzasadnienie przeznaczenia terenu działki nr 12/14 pod zabudowę mieszkaniową przy bezpośrednim sąsiedztwie terenu 4P/U. Jest to sprzeczne z uwarunkowaniami historycznymi oraz stanem faktycznym. Zasada zrównoważonego rozwoju, która winna być kluczowa w planowaniu przestrzennym, nakazuje aby zabudowa mieszkaniowa nie sąsiadowała bezpośrednio z terenami zabudowy przemysłowej, ponieważ wymagania dla zabudowy mieszkaniowej (m.in. ochrona akustyczna, stan zanieczyszczenia powietrza) wykluczają się z wymaganiami dla zabudowy produkcyjnej i usługowej. Wdrożenie w życie bezpośredniego sąsiedztwa obszaru oznaczonego na mapie jako 1MW/U z obszarem 4P/U i 3U grozi pewnym konfliktem między wymagającą pod względem jakości stanu środowiska strefą mieszkaniową, a strefą przemysłową i usługową. W całym projekcie zatracą się priorytety związane z ochroną środowiska na rzecz nowo wyznaczonego obszaru przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Nowopowstały obszar zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej będzie oznaczał konieczność wybudowania drogi dojazdowej, co zarówno w trakcie realizacji jak i w trakcie eksploatacji nie pozostanie obojętne dla środowiska naturalnego.

Jak zaznaczono na wstępie przedłożona prognoza oddziaływania na środowisko w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Andrzeja Struga i Łąkowej nie wyczerpuje wymagań co do zawartości opracowania i posiada zbyt ogólny charakter. Z uwagi na powyższe wnosi się o ponowne przeprowadzenie wnikliwej prognozy oddziaływania na środowisko, a co za tym idzie:

- Szczegółową analizę obszaru zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (obszar 1MW/U) w aspekcie zdrowia i życia potencjalnych mieszkańców w bezpośrednim sąsiedztwie terenu intensywnie eksploatowanego przemysłowo.
- Szczegółową analizę wpływu na środowisko i zdrowie ludzi projektu, który zakłada budowę drogi dojazdowej (obszaru 10KDD) do obszaru zabudowy mieszkaniowej (obszar 1MW/U). W analizie należy uwzględnić oddziaływanie zamierzenia zarówno w fazie realizacji jak i w fazie eksploatacji.
- Szczegółową analizę wpływu na życie i zdrowie ludzi w obszarze zabudowy mieszkaniowej (obszar na mapie 1MW/U) wielorodzinnej, gdzie występuje



ponadnormatywne zanieczyszczenie powietrza oraz nie są zachowane standardy akustyczne.

- Zaproponowanie wariantów alternatywnych dla przedłożonych planów, m.in. z uwzględnieniem na działce o numerze 12/14 obszaru o przeznaczeniu przemysłowo/usługowym.
- Eliminację sprzeczności w postaci wprowadzania obszaru chronionego akustycznie w bezpośrednie sąsiedztwo terenu intensywnie wykorzystywanych przemysłowo.

Biocom Sp. z o.o.

94-103 Łódź, ul. Wróblewskiego 86

NIP 727 27 54 484 REG.100801027

KRS 0000344040

www.biocom.pl

Nr rejestrowy GIOŚ: E0017223Z

Biocom Sp. z o.o.
Aneta Janiec

Specjalista ds. ochrony środowiska

Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. 2008 nr 199 poz. 1227 z póź. zm., tekst jedn. Dz.U. 2013 nr 0 poz. 1235).
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2001 nr 62 poz. 627; tekst jedn. Dz.U. 2013 nr 0 poz. 1232 z póź. zm.)
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. 2007 nr 120 poz. 826; tekst. Jedn. Dz.U. 2014 nr 0 poz. 112)
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu (Dz.U. 2010 nr 16 poz. 87)

Łódź, dnia 14 września 2015 r.

Właściciel nieruchomości	Nr ew. działki	Adres	Podpis
PPHU "KRYMARK" Właściciel nieruchomości 90-562 Łódź, ul. Łąkowa 3/5 tel. 042 637-49-50; 636-13-75 NIP 727-001-78-24 REG. 470192024	12/36 12/37 12/21		
SEISAN & SENDEN Rafał Kosyła WSŁOWIĄSIECIEL L. Broniarczyk sp. j. 90-562 Łódź, ul. Łąkowa 3/5 tel./fax. 42 686-00-11 NIP 7272767529, REG. 100950017	12/28 12/30		
DRUKARMA TECZA D. WYKONAN. WYKONAN.	12/22	ul. Łąkowa 3/5 90-562 Łódź	Bogusław Rydz
Margareta Kowalczyk Katarzyna Romualda Bianka "Nanyokiemie"	12/24	ul. Łąkowa 3/5 90-562 Łódź ul. Łąkowa 3/5 90-562 Łódź	Anna Rydz z up. Romualda Bianka
FIRMA KSIĘGARSKA SERWIS Sp. z o.o. 90-562 Łódź, ul. Łąkowa 3/5 tel/fax (42) 6395020, 664 97 66 Reg. 471988713, NIP 726-22-15 716	12/11 12/35 12/36		FIRMA KSIĘGARSKA SERWIS Sp z o.o. Grzegorz Skrzypek PREZES

P. P. Górska
16 WRZ. 2015 *Dr.*

MIEJSKA PRACOWNIA
URBANISTYCZNA W ŁODZI

data: 16. 09. 2015
wpl. 3584
L. dz. 7
Zal. 7 Podpis *Dr.*

Pani Hanna Zdanowska

Prezydent Miasta Łodzi

Miejska Pracownia Urbanistyczna w Łodzi

94-016 Łódź, ul. Wileńska 53/55

UWAGA¹

DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC ANDRZEJA
STRUGA I ŁĄKOWEJ.

Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy: cały obszar objęty planem

Przedmiot uwagi

1. Ustalony w planie sposób zagospodarowania nie uwzględnia faktycznego stanu użytkowania obszaru wynikającego z dokonanych w wyniku zmiany ustrojowej przekształceń własnościowych, określenie zawarte w §17 ust. 2 pkt. 1, iż „przeznaczenie podstawowe stanowią tereny zabudowy produkcyjnej (...) tworzące całość funkcjonalną (...)” jest nieprawdziwe i sprzeczne ze stanem faktycznym.

- a. Wnosi się o ustalenie w miejscu terenu 4 P/U dwóch odrębnych terenów (podana poniżej proponowana numeracja ma charakter orientacyjny):
 - i. 4A P/U – który będzie obejmował nieruchomości przy ul. Łąkowej 3/5 dotychczas oznaczone w projekcie planu jako teren P/U
 - ii. 4B P/U – który będzie obejmował nieruchomości przy ul. Łąkowej 7A/7B/7C
 - b. Wnosi się o ustalenie w miejscu terenu 2U dwóch odrębnych terenów (podana poniżej proponowana numeracja ma charakter orientacyjny):
 - i. 2A U – który będzie obejmował nieruchomości oznaczone w projekcie planu jako teren 2U z wyjątkiem nieruchomości na których prowadzi działalność gospodarczą Firma Księgarska „Serwis” (dz. ew. 12/11, 12/35, 12/36).
 - ii. 2B P/U – który będzie obejmował nieruchomości na których prowadzi działalność gospodarczą Firma Księgarska „Serwis”.
 - c. Wnosi się o wyłączenie nieruchomości przy ul. Łąkowej 7A/7B/7C z ograniczeń wynikających z położenie w strefie historycznej dawnej fabryki Markusa Kohna.
2. §17 ust. 3 pkt. 2 c wnioskuje się o obniżenie dla terenu P/U wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 10% do 3% - powyższe podyktowane jest obecnym faktycznym zagospodarowaniem terenu działek przy ul. Łąkowej 3/5 i Łąkowej 7A/7B/7C i praktycznie brakiem na dzień składania uwagi jakiegokolwiek powierzchni biologicznie czynnej.
 3. Wnosi się o dopisanie dla terenów P/U w przeznaczeniu uzupełniającym (§17 ust. 2 pkt. 2) dróg wewnętrznych. Powyższe stanowi oczywistą konieczność w świetle faktu istnienia zarówno na posesji przy ul. Łąkowej 3/5 jak i przy ul. Łąkowej 7A/7B/7C dróg wewnętrznych, które są niezbędne do obsługi budynków niepołożonych bezpośrednio przy ul. Łąkowej.
 4. Wnioskuje się o niedopuszczenie przeznaczenia zabudowy mieszkaniowej dla terenów 1MW/U, 2U oraz 3U ze względu na stan faktyczny (bezpośrednie sąsiedztwo z terenem przemysłowym), zasadę ochrony praw nabytych (właściciele działek tworzących nieruchomości przy ul. Łąkowej 3/5 oraz Łąkowej 7A/7B/7C) nabywali je jako tereny przemysłowe) oraz charakter prowadzonej działalności gospodarczej generującej m.in. hałas, czy nieprzyjemne zapachy związane z odczynnikami chemicznymi.
 5. Wnosi się o zmianę na rysunku i w tekście planu symboli poszczególnych terenów zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 26 sierpnia 2003 r. ws. wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie ze zgłoszonymi uwagami.
 6. Wnioskuje się, aby dla budynku pofabrycznego oznaczonego nr 6, dopuścić zachowania stanu wynikającego z zakresu przeprowadzonych ostatnio prac remontowych (elewacja, wnętrza w tym klatki schodowe, stolarka i ślusarska okienna i drzwiowa, parapety, rynny i rury spustowe). Składający uwagę poniósł bardzo znaczne nakłady finansowe na remont i doprowadzenie obiektu do obecnego, bardzo dobrego (Załącznik nr 5), stanu który nawiązuje do tradycji Łodzi fabrycznej.
 7. Brak zgody na treść §17 ust. 3 pkt. 1 tekstu planu określającego minimalną wielkość nowo wydzielonej działki dla terenu 4A P/U (powstałego na skutek uwagi 1a) jako 13800m² – wnioskuje się o zmianę na 1250m².
 - a. Wnioskuje się o wprowadzenie zapisu w tekście planu zgodnie z którym §17 ust. 3 pkt. 1 nie dotyczy powierzchni działek wydzielanych nie w celach budowlanych, lecz dla poprawy funkcjonowania istniejącego stanu.

8. Sprzeciw wobec usytuowania placu manewrowego na końcu projektowanej drogi 10KDD na działce nr ew. 12/22 i wymuszającego likwidację części budynku. Wnosi się o wyznaczenie tego placu w ramach sąsiedniej działki nr ew. 12/14, w związku z faktem iż droga ta jest niezbędna wyłącznie dla obsługi terenu 1MW/U – działka nr ew. 12/14.
9. Wnioskuję się o, zgodnie z Załącznikiem nr 4, likwidację strefy wyższej zabudowy w północno-zachodniej części terenu 4 P/U oraz o zmianę przebiegu linii zabudowy, tak aby uwzględniała istniejące budynki na działkach nr ew. 12/22 i 12/23, w których prowadzona jest działalność gospodarcza.
10. Wnioskuję się o, zgodnie z Załącznikiem nr 4, o zmianę przebiegu linii zabudowy, tak aby uwzględniała istniejący budynek (wraz z możliwością jego rozbudowy) na działce nr ew. 12/30 stanowiący funkcjonalną całość z obecnym produkcyjnym budynkiem objętym w projekcie planu liniami zabudowy.
11. Wnioskuję się o zmianę ustaleń dla części działki nr ew. 12/30 na której zlokalizowane są pozostałości po dawnym zbiorniku przeciwpożarowym. Wnioskuję się o zmianę §9 ust. 1 pkt a) projektu tekstu planu poprzez zapis, iż ochrona zbiorników wodnych nie dotyczy zbiorników dla których wydano już prawomocne pozwolenie na rozbiórkę oraz zmianę rysunku planu poprzez likwidację wrysowanego zbiornika.
12. Wnioskuję się o zmianę linii zabudowy w części wschodniej działki nr ew. 12/30 zgodnie z załącznikiem nr 4, w sposób umożliwiający planowaną rozbudowę istniejącego obiektu.
13. Wnioskuję się o, zgodnie z Załącznikiem nr 4, likwidację strefy wyższej zabudowy od strony ul. Łkowej oraz zmianę frontowej obowiązującej linii zabudowy na nieprzekraczalną linię zabudowy.
14. Wnioskuję się o preredagowanie ustaleń dotyczących obowiązku ujednolicenia zagospodarowania w ramach historycznego zespołu budowlanego A2 w odniesieniu do ustalonych zakazów, nakazów (powtarzalne elementy wyposażenie terenów – gatunki drzew, elementy małej architektury, nawierzchnie utwardzone) poprzez dopuszczenie stanu wynikającego z zakresu prac remontowych na terenie oznaczonym jako wnętrze urbanistyczne WI (Załącznik nr 5).
15. Wnosi się o uzupełnienie ustaleń dotyczących zagospodarowania wnętrza urbanistycznego WI o możliwość sytuowania miejsc parkingowych.

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.

Ad. 1 Historycznie cały obszar objęty planem składał się z trzech odrębnych zakładów przemysłowych, które w projekcie planu zostały oznaczone strefami A1, A2 oraz A3. Każdy z zakładów historycznie, a później jako przedsiębiorstwa państwowe, stanowił wyodrębnioną całość funkcjonalno-przestrzenną. W wyniku zmiany ustrojowej nastąpił upadek ww. zakładów, a następnie i ich likwidacja przez syndyka poprzez sprzedaż pojedynczych nieruchomości wraz z budynkami.

Sytuacja w ramach terenu byłego zakładu oznaczonego w projekcie planu jako strefa A2 jest różna:

- część północna (Łąkowa 3/5) – syndyk wydzielił ulicę (dz. nr ew. 12/18) oraz przylegające do niej działki inwestycyjne (sprzedane następnie różnym podmiotom – Załącznik nr 1 przedstawia stan własności), które nie są wewnętrznie ogrodzone i poprzez wspólny wewnętrzny układ komunikacyjny oraz sieci infrastruktury technicznej są funkcjonalnie powiązane – tworzą pewną całość. W części tej znajdują się historyczne budynki.
 - należy zauważyć, iż na terenie na którym działalność prowadzi Firma Księgarska Serwis (południowa część terenu 2U) nie znajdują się żadne budynki historyczne, ani nie jest on w żaden funkcjonalny sposób (m.in. wyгородzenie, odrębny wjazd komunikacyjny) powiązany z pozostałą częścią posesji przy ul. Łąkowej 3/5
- część południowa (Łąkowa 7A/7B/7C) – wyгородzona z własnym dojazdem, stanowi obecnie odrębną całość funkcjonalną. W części południowej nie znajdują się żadne budynki historyczne. Ponadto nieruchomość przy ul. Łąkowej 7A/7B/7C nie jest w żaden funkcjonalny sposób powiązana z nieruchomością przy ul. Łąkowej 3/5 – pierwsza z ww. nieruchomości posiada samodzielną obsługę komunikacyjną¹ oraz samodzielną trafo stację i sieci infrastruktury technicznej

W związku z powyższym nie jest możliwe traktowanie strefy A2 jako funkcjonalnej całości. Część która zawiera historyczne budynki – fabryczne oraz mieszkalny – wchodzące w skład fabryki Markusa Kohna została trafnie objęta strefą historyczną A2. Natomiast brak jest jakichkolwiek przesłanek aby ograniczenia ustalone dla strefy A2 obejmowały także nieruchomość przy ul. Łąkowej 7A/7B/7C oraz nieruchomość na której prowadzi działalność firma Księgarska „Serwis” które w chwili obecnej nie są w żaden funkcjonalny sposób powiązane z terenem na którym znajdują się historyczne budynki. Przez analogię należy zauważyć, iż działka nr ew. 12/14 – teren 1MW/U – na której nie występują żadne historyczne budynki nie jest objęta ograniczeniami wynikającymi z położenia w strefie ochrony konserwatorskiej, bowiem żadne z ustaleń zawarte w §9 dotyczące tej strefy nie odnoszą się do przedmiotowej działki – terenu.

Ponadto niedopuszczalne są np. postanowienia planu, które nakazują stosowanie jednolitych form powtarzalnych elementów wyposażenia terenu dla całej strefy A2 w sytuacji gdy na terenie tej strefy różne działki ewidencyjne należą do różnych właścicieli (łącznie powyżej 10), zaś część północna strefy nie jest w żaden sposób powiązana z częścią południową. Należy zwrócić uwagę, iż obecnie każda nieruchomość stanowiąca odrębną własność jest jednostką w odniesieniu do której właściciel może inwestować i uzyskać pozwolenie na budowę. Jest sprzeczne z przepisami (oraz absolutnie nierealne w praktyce) aby właściciele działek przy ul. Łąkowej 7A/7B/7C tudzież Firma Księgarska „Serwis” w jakikolwiek sposób musieli uzgadniać np. wygląd ławek lub koszy na śmieci na swojej nieruchomości pomiędzy sobą bądź z pozostałymi właścicielami sąsiedniej, absolutnie niezwiązanej funkcjonalnie i oddzielonej ogrodzeniem, nieruchomości przy ul. Łąkowej 3/5.

¹ Prawomocna decyzja Prezydenta Miasta Łodzi z dn. 7 listopada 2013, znak ZDIT.TZ.40226.3.6.2013 zezwalająca Pani Bożenie Bartosiak na lokalizację zjazdu publicznego z ul. Łąkowej oraz prawomocna decyzja Prezydenta Miasta Łodzi nr DAR-UA-II.177.2015 z dn. 2 lutego 2015 r., znak DAR-UA-II-6740.1034.2014.134712.KG zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę obejmującego budowę zjazdu publicznego z ul. Łąkowej.

W związku z przytoczonym faktem, iż posesje przy ul. Łąkowej 7A/7B/7C, przy ul. Łąkowej 3/5, a także nieruchomość na której działalność prowadzi Firma Księgarska Serwis nie są w żaden sposób ze sobą powiązane należy wydzielić w tekście i na rysunku planu (zgodnie z Załącznikiem nr 4) oddzielny teren (4A P/U) dla posesji przy ul. Łąkowej 7A/7B/7C, oddzielny teren dla posesji przy ul. Łąkowej 3/5 (4B P/U), oddzielny teren dla nieruchomości Firmy Księgarskiej Serwis (2B P/U) oraz ustalić dla ww. terenów odrębne, adekwatne do uwarunkowań wynikających z faktycznego sposobu zagospodarowania, zasady zagospodarowania, w tym wskaźniki maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnej intensywności zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Narzucony wspólny sposób zagospodarowania zakładający, iż teren jest funkcjonalną całością wobec całkowicie odmiennego stanu faktycznego wykracza dalece poza władztwo planistyczne gminy, dlatego konieczne jest utworzenie 3 różnych terenów, z których każdy obejmie funkcjonalną całość. Ustalenia planu traktujące teren jako funkcjonalną całość są równoważne z koniecznością zmiany stosunków właścicielskich.

Ponadto należy zauważyć, iż Firma Księgarska Serwis w 2008 r. wybudowała nową halę z częścią biurową. Przeznaczeniem budynków jest działalność produkcyjno-usługowa, w budynkach pracuje około 50 osób. Nabywając nieruchomość jako przemysłową, a później rozpoczynając budowę, właściciel bazował na warunkach zabudowy wydanej przez Urząd Miasta w roku 2008, według których budowany obiekt jest zlokalizowany w strefie przemysłowej. W związku z powyższym, zgodnie z zasadą ochrony praw nabytych (por. pkt. 4 uzasadnienia) należy ustalić przeznaczenie ww. terenu jako P/U.

Ad. 2, 3 Uzasadnienie w treści uwagi.

Ad. 4 Zgodnie z §16 ust. 2 pkt. 1 i 2 przeznaczenie podstawowe dla terenów 2U i 3U to zabudowa usługowa, zaś przeznaczenie uzupełniające to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zaś dla terenu 1MW/U przeznaczenie podstawowe (§15 ust. 2 pkt. 1) to tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Równocześnie zgodnie z §8 pkt. 7 tereny te zostały objęte ochroną akustyczną. Należy zauważyć, iż tereny 1MW/U, 2U i 3U sąsiadują bezpośrednio z terenem 4P/U, który jest (zgodnie z przeznaczeniem w projekcie planu, ale też zgodnie ze stanem faktycznym na dzień składania niniejszej uwagi) terenem produkcyjno-usługowym. Na posesjach przy ul. Łąkowej 3/5 oraz 7A/7B/7C (należących w przeważającej części do terenu 4 P/U) funkcjonuje ponad 100 podmiotów prowadzących działalność gospodarczą oraz jest zatrudnionych łącznie ponad 1000 osób. Istotna liczba ww. podmiotów prowadzi działalność w porze nocnej, przyjmowane są także dostawy materiałów oraz wysyłane towary. Tytułem przykładu należy wskazać:

- Garmond Press S.A. – kolportaż prasy – zatrudnienie 15 – 18 osób, ale z racji specyfiki branży na bieżąco współpracuje z 30 firmami zewnętrznymi zatrudniającymi ok. 80-90 osób (rozwozy prasy), które mają ok. 30 samochodów dostawczych wjeżdżających codziennie, najczęściej w nocy
- Mado Sp. z o.o. - hurtownia przędzy – zatrudnia 7 os. – TIR-y i BUS-y z przędzą (rozładunek/załadunek) często z zagranicy- wjeżdżają/wyjeżdżają w nocy w zależności od sezonu średnio 4 razy w tygodniu
- Profi-farm Firma Handlowa Edyta Milczarek – materiały medyczne, farmaceutyczne – zatrudnia 4 os. – ok. 3-5 busów nocą tygodniowo
- Jota Sp. J. – hurtownia kosmetyków – zatrudnia 5 os. – czasami BUS-y dostawcze w nocy
- Hafner Pneumatyka – hurtownia części pneumatycznych, mechanicznych – zatrudnienie: 7 osób – dostawy nocą kilka razy w tygodniu w zależności od potrzeby

- ABCold Sp. J. – zaopatrzenie chłodnictwa i klimatyzacji, wentylacja – zatrudnienie 4 osoby – czasami dostawy nocą w zależności od potrzeb
- Torno PPHU – producent odzieży/szwalnia – zatrudnienie: ok. 10 osób (w sezonie więcej) – szwalnia pracuje do późnych godzin wieczornych, wywóz towaru na rynki nocą, ilość w zależności od sezonu
- Administracja Posesji Łąkowa 7A/7B/7C – w nocy prace porządkowe na posesji (taczki) – portierzy/ochrona – aby w dzień nie przeszkadzać najemcom prace adaptacyjne czasami prowadzone są w godzinach wieczornych
- Szwalnica firmy Seisan&Senden, zatrudnienie: 50 os, w nocy BUS-y rozwożące towar
- Drukarnia Tęcza – zatrudnienie 20 os. – drukarnia pracuje w nocy – czasami dostawy papieru w nocy, często klienci odbierają zamówienia w późnych godzinach wieczornych lub wcześniej rano (BUS-y)
- Hurt-Pol Hurtownia Papierosów, Pasmanteria – Pietrusiewicz Henryk – 2 podmioty gospodarcze, łącznie zatrudniające 8 os. – produkcja pasmanterii w nocy; średnio w porze nocnej do tych 2-óch firm dojeżdża 6-7 samochodów
- Narzędziownia Romuald, Ewa Białczak – zatrudnienie 10 os. – usługi, obróbka metali, narzędzia – praca do późnych godzin wieczornych
- Firma Księgarska Serwis Sp. z o.o.- Grzegorz Skrzypek – hurtownia książek – na terenie działają 3 firmy zatrudniające łącznie ok. 50 os. – hurtownia książek: zatrudnia 30 os., w nocy odbywają się dostawy paletowe książek
- IKI Ireneusz Kowalczyk – druk na odzieży – zatrudnienie: ok. 15 os. - firma pracuje w nocy

Dla „terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców”, zgodnie z Rozporządzeniem zmieniającym rozporządzenie w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. 2012, poz. 1109) dopuszczalny poziom hałasu wynosi 55dB dla 8 najmniej korzystnych godzin w porze dziennej oraz 45dB dla 1 najmniej korzystnej godziny w porze nocnej. Należy zauważyć, iż wjazd jakiegokolwiek samochodu ciężarowego wraz z jego załadunkiem/rozładunkiem generuje poziom hałasu zdecydowanie wyższy niż 45dB, czy 55dB. Podobnie działalność produkcyjna może generować hałas wyższy niż ww. wartości. Zestawienie zaprezentowane powyżej wskazuje, że wiele podmiotów prowadzących działalność przy ul. Łąkowej 3/5 oraz Łąkowej 7A/7B/7C bardzo często przeprowadza dostawy materiałów oraz odbiór towarów w nocy, część z nich prowadzi także w porze nocnej regularną działalność. Ponadto należy zwrócić uwagę, iż na ul. Łąkowej 3/5 prowadzona jest m.in. działalność sitodruku i druku transferowego (dla potrzeb takiej działalności zakupiono nieruchomość), która generuje nie tylko hałas, ale również nieprzyjemny zapach związany z odczynnikami chemicznymi.

Przedstawiony projekt planu oznaczałby uniemożliwienie prowadzenia działalności wyżej wymienionym (a także wielu innym) podmiotom. Biorąc pod uwagę wysoką stopę bezrobocia w Łodzi Prezydent Miasta Łodzi, jako sporządzający plan, powinien dołożyć szczególnych starań dla ochrony już istniejących miejsc pracy. Ponadto ewentualne zakończenie działalności przez najemców z powodu wejścia w życie procedowanego projektu planu (a w szczególności zawartych w nim ograniczeń akustycznych) naraziłoby miasto Łódź na bardzo wysokie roszczenia odszkodowawcze.

Należy zauważyć, iż tereny położone na południe od ul. Struga oraz na zachód od ul. Łąkowej od ponad 150 lat stanowiły tereny zabudowy przemysłowej. Składający niniejszą uwagę, także kupowali swoje działki (znajdujące się na terenie oznaczonym w projekcie planu jako 4 P/U

oraz część terenu 2U) jako tereny przemysłowe, z intencją ich najmu pod cele usługowe oraz produkcyjne, bądź prowadzenia samodzielnej działalności gospodarczej (Załącznik nr 2 zagospodarowanie budynków), który to zamiar inwestycyjny jest realizowany od 20 lat. W dniu składania niniejszej uwagi na nieruchomości przy ul. Łąkowej 3/5 obecnych jest ponad 70 podmiotów prowadzących działalność gospodarczą, zatrudniających łącznie ok. 600 osób – przy czym jest to tendencja rosnąca. Powyższe stanowi faktyczne zagospodarowanie ww. terenu, które to zagospodarowanie podlega ochronie prawnej.

Zachariasz, Komentarz: „Przedmiotem praw rzeczowych, odmiennie niż obligacyjnych, może jednak być rzecz już istniejąca i zindywidualizowana; a contrario nie można być właścicielem rzeczy przyszłej lub niezindywidualizowanej. Przedmiotem ochrony prawnej też zatem może być rzecz już istniejąca i zindywidualizowana - a więc nieruchomość w jej aktualnym stanie. Ochrona własności przewidziana w art. 64 ust. 1 Konstytucji RP ma zabezpieczać przed naruszeniem istniejącego stanu własnościowego, stąd własność gruntowa chroniona jest w ramach status quo, a nie w ramach potencjalnych działań inwestycyjnych właściciela.”

Należy zauważyć, iż projekt planu w bezpośrednim sąsiedztwie terenu, który historycznie, od pokoleń, jest terenem przemysłowym ustala teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową (1MW/U). Powyższe nie bierze w ogóle pod uwagę nie tylko historycznych uwarunkowań, ale też obecnego stanu faktycznego zgodnie z którym teren 4 P/U jest cały czas wykorzystywany na cele działalności usługowej i produkcyjnej, natomiast nie występuje na nim (ani w jego sąsiedztwie) w ogóle zabudowa mieszkaniowa. Jakkolwiek należy mieć na uwadze prawo własności właściciela działki nr ew. 12/14 (na której zlokalizowany jest teren 1MW/U) to należy przytoczyć wyrok WSA we Wrocławiu z dn. 1 grudnia 2010 r. (sygn. akt II SA/Wr 497/10):

„Wynikająca z art. 6 ust. 2 u.p.z.p. zasada swobody inwestorskiej nie może być interpretowana przez właściwe organy administracji publicznej jako obowiązek zapewnienia potencjalnemu inwestorowi optymalnych warunków inwestowania bez względu na ograniczenia ustawowe lub pochodne oraz bez względu na niedogodności czy uciążliwości, jakie planowana inwestycja może stworzyć innym podmiotom korzystającym również z ustawowo określonej i gwarantowanej ochrony swoich praw.”

W szczególności należy zauważyć, iż realizacja zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie terenu 4P/U, ze względu na ochronę akustyczną, uniemożliwi prowadzenie działalności produkcyjnej na tym terenie co zostało wcześniej szczegółowo opisane i tym samym ustalone przeznaczenie podstawowe – zakłady produkcyjne – jest fikcją.

Orzecznictwo wskazuje², iż ingerencja gminy poprzez działania planistyczne w sferę prawną podmiotu, naruszająca atrybuty właścicielskie, dla swej legalności wymaga bezwzględnie wykazania, iż gmina, stanowiąc w planie miejscowym o przeznaczeniu terenu i sposobie jego zagospodarowania, nie nadużyła władztwa planistycznego. Powinno to nastąpić w uzasadnieniu uchwały w sprawie planu wyjaśniającym przesłanki, którymi gmina się kierowała, przyjmując konkretne rozwiązania planistyczne wpływające na sposób wykonywania prawa własności przez dysponenta prawa. Uzasadnienie uchwały powinno zawierać argumentację pozwalającą uznać, że gmina dołożyła należytej staranności w przestrzeganiu zasad obowiązujących przy

² Por. wyrok NSA z 19 czerwca 2006 r. sygn. akt II OSK 1404/05; wyrok NSA z 1 grudnia 2010 r., sygn. akt II OSK 1922/10; wyrok NSA z 7 grudnia 2010 r. sygn. akt II OSK 1174/10, wyrok NSA z 27 października 2011 r., sygn. akt II OSK 1679/11, wyrok z 22 czerwca 2012 r., sygn. akt II OSK 878/12,

podejmowaniu działań planistycznych, w tym rozważyła inne warianty zrealizowania zamierzenia planistycznego w ramach przyjętej koncepcji, albo że przyjęte rozwiązanie planistyczne, mimo konieczności dokonania ingerencji w sferę prawa własności, jest jedynym możliwym w danych warunkach.

W przedmiotowym stanie faktycznym z całą pewnością nie sposób uzasadnić przeznaczenia terenu działki (w części bezpośrednio sąsiadującej z terenem 4 P/U) nr ew. 12/14 pod zabudowę mieszkaniową. Jest to sprzeczne z uwarunkowaniami historycznymi oraz stanem faktycznym. Zasada zrównoważonego rozwoju, kluczowe w planowaniu przestrzennym pojęcie, nakazuje aby zabudowa mieszkaniowa nie sąsiadowała bezpośrednio z terenami zabudowy produkcyjnej, ponieważ wymagania dla zabudowy mieszkaniowej (m.in. ochrona akustyczna) wykluczają się z wymaganiami dla zabudowy produkcyjnej. Szczególnego podkreślenia wymaga raz jeszcze fakt, iż o ile zabudowa (oraz działalność) produkcyjna istnieje na terenie działki nr ew. 12/15, tak zabudowa mieszkaniowa na terenie działki nr ew. 12/14 jest dopiero planowana – a zatem zgodnie z Zachariasz, Komentarz należy przyznać prymat ochronie stanowi istniejącemu, nie zaś dążyć za wszelką cenę do realizacji nierealnych, sprzecznych z zasadami planowania przestrzennego zamierzeń inwestycyjnych.

Powyższe znajduje także wyraz w art. 6 ust. 2 pkt. 1 upzp

*Art. 6. 1. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.
2. Każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do:*

1) zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich;

Zagospodarowanie terenu nie może odbywać się w sposób dowolny, a jednym z najważniejszych ograniczeń jest właśnie chroniony prawem interes osób trzecich. Kluczowa jest tutaj także ochrona praw nabytych – zostało już wskazane, iż składający niniejszą uwagę nabywali swoje nieruchomości jako tereny przemysłowe. Zgodnie z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 10 lipca 2000 r. sygn. akt SK 21/99

„Treścią zasady ochrony praw nabytych jest zakaz pozbawiania obywateli praw podmiotowych i ich ekspektatyw, ukształtowanych przez obowiązujące ustawy oraz zakaz ich ograniczania w sposób arbitralny”

„Wynikająca z niej zasada lex retro non agit oraz zasada ochrony praw słusznie nabytych mają charakter zasad przedmiotowych, wyznaczających granice ingerencji władzy publicznej w sferę praw podmiotowych. Naruszenie tych zasad może uzasadniać zarzut niedopuszczalnego wkroczenia przez tę władzę w sferę konstytucyjnie chronionych praw lub wolności jednostki, co w konsekwencji prowadzi do stwierdzenia sprzecznego z porządkiem konstytucyjnym naruszenia tych praw lub wolności.”

W przedmiotowym stanie faktycznym zagospodarowanie działki nr ew. 12/14 musi odbywać się z uwzględnieniem uwarunkowań historycznych oraz przede wszystkim stanu istniejącego na działkach sąsiednich, co wyklucza możliwość lokalizacji na tej działce zabudowy mieszkaniowej.

Tytułem podsumowania należy wskazać, iż dla działki nr ew. 12/14 została wydana przez Prezydenta Miasta Łodzi decyzja nr UA-III.69.2012 z dn. 20 lutego 2012 r. ws. ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, garażu wielopoziomowego wraz z urządzeniami budowlanymi. **Decyzja ta została w całości uchylona przez prawomocną decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego³, które w uzasadnieniu stwierdziło m.in.:**

*„W tym więc wypadku organ I instancji powinien wyraźnie wskazać dlaczego w jego ocenie taka lokalizacja [tj. lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działce nr ew. 12/14] jest dopuszczalna. Znanie są z urzędu organowi odwoławczemu lokalizacje obiektów mieszkalnych (loftów) na terenie dawnych terenów przemysłowych w Łodzi, ale zauważyć należy że są to lokalizacje „zamiast i w miejscu” tych terenów i obiektów, a nie jako współistniejące sąsiadujące budowlę. **Kłóci się to z jakimkolwiek ładem przestrzennym i zachowaniem czystości funkcji z rozdzieleniem, wzajemnie przeciwnych funkcji mieszkalnych i przemysłowych.** Tę prostą zasadę stosowano już w czasach budownictwa w poprzednich okresach np. Teofilów mieszkaniowy – Teofilów przemysłowy po przeciwnych stronach ul. Aleksandrowskiej, Dąbrowa mieszkaniowa i Dąbrowa przemysłowa, w pierwszej i dalszej części ul. Dąbrowskiego. Te podstawowe zasady urbanistyczne powinny być nadal przestrzegane i nawet przepis art. 6 ust.2 ustawy nie usprawiedliwia wprowadzania innego porządku, a tym bardziej nie zezwala na bałagan urbanistyczny.”*

„(...) bardzo dokładnego zbadania wymaga możliwość pogodzenia funkcji mieszkaniowej i przemysłowej w wyznaczonym obszarze analizowanym. Z tych też względów [pisownia oryg.] wobec wątpliwości Kolegium sprawa została skierowana do ponownego rozpatrzenia.”

Reasumując zdaniem ww. organu **funkcje mieszkaniowa i przemysłowa są przeciwstawne** i zdaniem organu nie było możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działce nr ew. 12/14 ze względu na sąsiadującą zabudowę. Biorąc pod uwagę, iż stan faktyczny od dnia wydania przytoczonej powyżej decyzji nie uległ zmianie, wciąż nie ma możliwości realizacji tego typu zabudowy – ani na działce nr ew. 12/14, ani na działkach oznaczonych na rysunku planu symbolem 2U i 3U.

Ad. 5 – uzasadnienie w treści uwagi

Ad. 6 – patrz. ad 14

Ad. 7 Należy zauważyć, iż określona w §17 ust. 3 pkt. 1 projektu tekstu planu minimalna wielkość nowo wydzielonej działki dla terenu 4P/U jako 13800 m² oznacza *de facto* całkowity zakaz podziału działek (żadna działka znajdująca się na ww. terenie nie posiada powierzchni powyżej 27600m², a zatem nie byłoby możliwe wydzielenie co najmniej dwóch działek). Należy zauważyć, iż taki zakaz nie posiada podstaw prawnych, ani faktycznego uzasadnienia, stanowi zatem nadużycie władztwa planistycznego gminy.

Ad. 8 Projektowana droga 10 KDD służy jako dojazd do terenów 7KS (parking, garaż) powiązanego funkcjonalnie z terenem 1MW/U. W związku z powyższym plac manewrowy winien

³ Decyzja SKO 1475/2012 Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi z dn. 17 maja 2012 r.

być wyznaczony w ramach tej działki, a nie kosztem sąsiedniej działki i likwidacji istniejącego na niej budynku stanowiącego część zespołu produkcyjnego. Przedmiotowa droga jest całkowicie zbędna dla obsługi terenu 4P/U, bowiem jest on obsługiwany od wielu lat z ul. Łąkowej – nieruchomości 3/5 oraz 7A/7B/7C poprzez odrębne zjazdy. Powyższe rozwiązanie funkcjonuje w sposób zadowalający i nie wymaga żadnych modyfikacji.

Ad. 9 Wyznaczona w projekcie planu (por. Załącznik **nr 3**) na działce nr ew. 12/22 i 12/23 i likwidacja drogi wewnętrznej na fragmencie działki nr ew. 12/29 w północno-zachodniej części terenu 4P/U strefa wyższej zabudowy całkowicie ignoruje istniejące zagospodarowanie. W szczególności pominięto niedawno zrealizowany w bardzo dobrym stanie technicznym 2-kondygnacyjny budynek oraz usytuowany na działce nr ew. 12/22 1-kondygnacyjny budynek. Równocześnie należy zwrócić uwagę, iż w projekcie planu przewidziano docelowo zastąpienie istniejącej zabudowy na działkach 12/22 i 12/23 wspólnym zagospodarowaniem – zabudową do 4 kondygnacji co biorąc pod uwagę stan własności (działki nr ew. 12/22 i 12/23 należą do różnych właścicieli) jest mało realne.

W związku z powyższym, w zamian wnosi się aby, zgodnie z Załącznikiem **nr 4** ww. strefę zlikwidować, zaś przebieg linii zabudowy zmienić tak aby odpowiadał istniejącym budynkom

Ad. 10 Wyznaczona w projekcie planu (por. Załącznik **nr 3**) na działce nr ew. 12/30 linia zabudowy całkowicie ignoruje istniejące zagospodarowanie. W szczególności pominięto budynek usytuowany w granicy z działką nr ew. 12/15 stanowiący integralną część funkcjonalną istniejącego, przylegającego budynku w którym prowadzona jest działalność gospodarcza (dzielnia).

W związku z powyższym wnosi się aby, zgodnie z Załącznikiem **nr 4** aby przebieg linii zabudowy zmienić tak aby odpowiadały istniejącym budynkom.

Ad. 11 Ustalenia planu dotyczące ochrony dawnego zbiornika przeciwpożarowego, są niezgodne ze stanem faktycznym, ponieważ na działce nr ew. 12/30 nie ma istniejącego zbiornika (są jedynie jego pozostałości). Ponadto wydane zostało prawomocna decyzja na rozbiórkę – decyzja nr 06/E/99 Prezydenta Miasta Łodzi, znak III.RUB.7.7352-675-3/5-5105/99, z dn. 15 stycznia 1999 r.

Ad. 12 Wnioskowana zmiana wynika z zamierzeń inwestycyjnych inwestora.

Ad. 13 Wyznaczona w projekcie planu (por. Załącznik **nr 3**) na działce nr ew. 12/35 strefa wyższej zabudowy całkowicie ignoruje istniejące zagospodarowanie. W szczególności pomija zrealizowany w 2008 r. budynek będący w bardzo dobrym stanie technicznym, docelowo zakładając całkowitą likwidację istniejącej zabudowy i zastąpienie jej zabudową do 6 kondygnacji co biorąc pod uwagę stan i standard zainwestowania jest całkowicie nierealne.

W związku z tym wnosi się aby, zgodnie z Załącznikiem **nr 4** ww. strefę zlikwidować, zaś przebieg linii zabudowy zmienić tak jak opisano to w treści uwagi.

Ad. 6 i 14 Wnioskowana zmiana ustaleń wynika z bardzo znaczących, już poniesionych, nakładów finansowych na doprowadzenie części budynku oznaczonego nr 6 do obecnego, bardzo dobrego, stanu istniejącego – remonty: elewacji, klatek schodowych oraz całej infrastruktury wokół budynku (parkingi, ogrodzenia i bramy, oświetlenie terenu, uporządkowanie sieci energetycznej).

Ad. 15 Wnioskowana zmiana ustaleń wynika z faktycznego sposobu zagospodarowania (fragment terenu oznaczony jako wnętrze urbanistyczne WI jest wykorzystywany jako parking) oraz z ograniczonej powierzchni terenu, która powoduje iż pozostała część terenu, w znaczącej mierze zabudowana, jest dalece niewystarczająca w odniesieniu do faktycznych potrzeb parkingowych.

Załączniki:

- Załącznik nr 1 – Stan istniejący – własności,
- Załącznik nr 2 – Stan istniejący – zagospodarowanie,
- Załącznik nr 3 – Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Andrzeja Struga i Łąkowa – wyłożony do publicznego wglądu z naniesionymi istniejącymi budynkami
- Załącznik nr 4 – Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Andrzeja Struga i Łąkowa – wnioskowane zmiany
- Załącznik nr 5 - Stan zagospodarowania działki ew. nr 12/28 – budynek oraz bezpośrednie otoczenie.

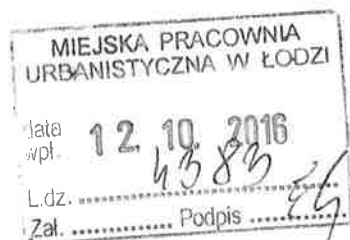
**Kserokopie uwag nieuwzględnionych
złożonych do projektu planu przy III wyłożeniu do publicznego wglądu.**



B U I L D I N G Sp. z o.o.

P.P. Goźka
13.10.2016
Uwaga 1

Łódź, dnia 10.10.2016 r.



Pani Hanna Zdanowska
Prezydent Miasta Łodzi
Miejska Pracownia Urbanistyczna w Łodzi
ul. Wileńska 53/55
94-016 Łódź

Uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Andrzeja Struga i Łkowej

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: ul. Łkowa 11, działki nr ewid. 12/14, 12/18, obręb P-18.

Przedmiot uwag

1. Projekt planu jest niezgodny z prawem. W szczególności narusza konstytucyjnie chronione prawo własności i równości wobec prawa.
2. Wnosimy o ustalenie jednakowych zasad zabudowy i zagospodarowania dla wszystkich działek w obszarze z istniejącą zabudową pofabryczną i magazynową w zakresie przeznaczenia, wskaźników kształtowania zabudowy – powierzchnia zabudowy, wysokość budynków, geometria dachów.
3. Wnosimy o usunięcie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikających z przekładania interesów właścicieli działek sąsiednich nad nasz interes (m.in. linie zabudowy od strony sąsiednich działek, zakazy i ograniczenia lokalizacji funkcji produkcyjnych).
4. Wnosimy o przeznaczenie działek, w zgodzie ze Studium i uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, na cele zabudowy usługowej, nieuciążliwej produkcji oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (połączenie zabudowy mieszkaniowej, usług i produkcji na jednym obszarze jest cechą zabudowy „Łodzi przemysłowej”. Ustalone przeznaczenie w projekcie planu jest niezgodne z ustaleniami Studium przyjętego uchwałą XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z 27 października 2010 r.
5. Wnosimy o przyjęcie rozwiązań umożliwiających wprowadzenie przekształceń obszaru, jak i poszczególnych obiektów. Przyjęte rozwiązania projektu petryfikują stan istniejący, uniemożliwiając przeprowadzenie jakichkolwiek przekształceń poprawiających zarówno jakość zagospodarowania przestrzeni, jak i funkcjonalność obszaru, atrakcyjność obiektów oraz bezpieczeństwo ich użytkowania.
6. Wnosimy o ustalenie zasad ochrony zabytków w sposób proporcjonalny do przedmiotu ochrony, aby możliwe były, w uzgodnieniu ze służbami ochrony zabytków, działania inwestycyjne przy zabytkach. Ustalenia projektu planu ograniczające możliwe działania do

konserwacji i odbudowy zabytków wykluczają działania inwestycyjne, takie jakie zostały dokonane np. w obiektach fabryki Poznańskiego lub fabryki Grohmana – obiektach znacząco bardziej wartościowych kulturowo, architektonicznie i przestrzennie.

7. Wnosimy o uwzględnienie poniższych uwag szczegółowych:

- 1) plan narusza przepisy wykonawcze ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) ignorując wyznaczonymi na rysunku projektu planu liniami zabudowy od strony sąsiednich działek uregulowane w tychże przepisach zasady lokalizacji zabudowy na terenie działki budowlanej w stosunku do granic z sąsiednimi działkami budowlanymi oraz zlokalizowanymi na ich terenie budynkami. Wyznaczone linie zabudowy bezprawnie stawiają interes jednego właściciela działki nad interesem właściciela działki sąsiedniej. W sposób rażąco widoczne jest to w przypadku linii zabudowy wyznaczonej wzdłuż granicy działki 12/14 z działką 12/22 – linia zabudowy na działce 12/22 zlokalizowana jest w odległości 4,0 m gdy linia zabudowy na działce 12/14 zlokalizowana jest w odległości 20,0 m od granicy pomiędzy tymi działkami;
- 2) zapis §5 pkt 1 lit. d w połączeniu z linią zabudowy, o której mowa powyżej, uniemożliwia realizację zabudowy na terenie, gdzie obecnie zlokalizowano szereg budynków a w stosunku do istniejących dopuszcza wyłącznie remonty, przebudowy, rozbiórki lub konieczne do doprowadzenia do zgodności z przepisami prawa budowlanego robót budowlanych. Zapis „konieczne do doprowadzenia do zgodności z przepisami prawa budowlanego roboty budowlane” jest nieprecyzyjny. Czy budynek może być nadbudowany, rozbudowany? Czy można zmienić konstrukcję dachu, materiały ścian zewnętrznych?
- 3) wnosimy o usunięcie rozbieżności w projekcie. §9 pkt 3 lit. c tiret pierwsze oraz §9 pkt 4 lit. c tiret pierwsze zakazują prowadzenia w miejscu rozebranego budynku zabytkowego prowadzenia działań innych niż rekonstrukcja zabytku. Jednocześnie:
 - a) §5 pkt 1 lit. b wyłącza możliwość lokalizacji kondygnacji podziemnych pod zabytkami a także nakazuje zachowanie określonej w ustaleniach szczegółowych wysokości wyniesienia ponad poziom istniejącego terenu,
 - b) §16 ust. 3 pkt 4 lit. c tiret trzecie zakazuje wyniesienia kondygnacji podziemnych nowej zabudowy ponad poziom powierzchni gruntu oznaczony na mapie, na której sporządzono rysunek planu,
 - c) §16 ust. 3 pkt 3 lit. a tiret trzecie w zakresie wysokości zabudowy dla terenu 2U/KS w części terenu poza strefą wyższej zabudowy ustala wysokość zabudowy minimum 4,0, maksimum 12,0 m – do trzech kondygnacji nadziemnych.Rekonstrukcja zabytku może być traktowana jako realizacja nowej zabudowy. Plan nie zwiera uregulowań w tym zakresie. W świetle przywołanych zapisów niemożliwa będzie rekonstrukcja zlokalizowanego na terenie 2U/KS zabytku z piwnicą wyniesioną ponad poziom terenu (budynki oznaczone symbolami 10a i 10b) oraz zabytków o wysokości przekraczającej 12,0 m (budynki oznaczone symbolami 8a i 8b o wysokości odpowiednio ok 21,0 m i 18,0 m z wieżami o wysokości ok. 23,0 i 27,0 m oraz budynek oznaczony symbolem 11 o wysokości ok. 13,0 m;
- 4) wnosimy o ustalenie wskaźników kształtowania zabudowy z uwzględnieniem, a nie całkowitym pominięciem, cech istniejącej zabudowy (w tym zabytków) w zakresie wysokości oraz sposobu kształtowania bryły budynku;
- 5) w §8 pkt 3 lit. a jest bezprzedmiotowy – sprawy ochrony drzew i ich wycinki regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody; wnosimy o jego usunięcie;

- 6) w §9 pkt 1 lit. a tiret trzecie nakazujący zachowanie jako historycznego elementu zagospodarowania istniejącego powierzchniowego zbiornika wodnego, bez określenia dla niego możliwych przekształceń, uniemożliwia nam dostosowanie drogi przebiegającej wzdłuż zbiornika do wymogów określonych w przepisach dla dróg pożarowych oraz urządzenia miejsc do parkowania pojazdów, których deficyt występuje na terenie nieruchomości. Wnosimy o wprowadzenie zmiany – umożliwienie likwidacji zbiornika lub dokonanie korekty jego zasięgu. Zapis w §9 pkt 1 lit. b tiret drugie jest nieprecyzyjny. Nie wiadomo, co oznacza możliwość zagospodarowania zbiornika w postaci zieleni urządzonej. Istniejący zbiornik jest zlokalizowany w miejscu dawnych zbiorników technologicznych fabryki, był już wcześniej przebudowywany i nie jest „historycznym elementem zagospodarowania”;
- 7) jakie „inne elementy infrastruktury technicznej” są chronione zapisami §9 pkt 1 lit. a tiret trzecie? Czy stara sieć wodociągowa lub kanalizacyjna? Wnosimy o precyzyjne formułowanie ustaleń w sposób nie powodujący wątpliwości interpretacyjnych, mogący uniemożliwiać przebudowę istniejących sieci;
- 8) jakie „zespoły wartościowej zieleni” są chronione zapisami §9 pkt 1 lit. a tiret trzecie? Wnosimy o usunięcie zapisu – wchodzi w kolizję z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody. W świetle tego wadliwego zapisu każdy kawałek trawnika mógłby być uznany za zespół wartościowej zieleni, w konsekwencji czego niemożliwe by było prowadzenie jakichkolwiek prac dotyczących zieleni;
- 9) §9 pkt 1 lit. c tiret drugie w zakresie zakazu lokalizacji szybów wind osobowych we „wnętrzach urbanistycznych” jest zarówno bezprzedmiotowy, jak i nieprecyzyjny. Po co zakazuje się szybów wind osobowych, skoro wewnątrz urbanistyczne obwiedzione jest liniami zabudowy? Czy można budować szyby wind towarowych?
Jednocześnie §9 pkt 3 lit. d dopuszcza lokalizację schodów bez obudowy, oraz szybów wind osobowych. Po co ktoś ma budować nieobudowane schody, które nie będą spełniać wymogów określonych dla dróg ewakuacyjnych? Wnosimy o dokonanie stosownych korekt zapisów dla wewnątrz urbanistycznych – umożliwienie budowy schodów zewnętrznych i wind, w tym dostosowanych do wymogów dróg ewakuacyjnych. Wnosimy o likwidację wyznaczonych linii zabudowy wewnątrz działki;
- 10) obwiedzenie budynku fabryki (budynki 8a, 8b i 9) obowiązującymi liniami zabudowy uniemożliwia nam dokonanie modernizacji (rozbudowy budynku) choćby w zakresie dostosowania do wymogów przepisów pożarowych – budowy dróg ewakuacyjnych (klatki schodowe, windy); wnosimy o likwidację wyznaczonych linii zabudowy wewnątrz działki;
- 11) §9 pkt 3 lit. b tiret piąte nakazuje zachowanie, w przypadku wymiany okiem i drzwi, minimum jednego okna i drzwi jak elementu in situ. Zapis w przypadku budynków, w których dokonano już wymiany okien jest bezprzedmiotowy. Wnosimy o dokonanie korekty zapisu, by dotyczył wyłącznie stolarki „zabytkowej”;
- 12) §9 pkt 3 lit. c tiret pierwsze zakazuje rozbioru budynków zabytkowych jednocześnie przewiduje, na okoliczność „zniszczenia” zabytku w wyniku realizacji decyzji wynikającej z przepisów odrębnych, zakaz prowadzenia robót budowlanych w miejscu lokalizacji zabytku innych niż rekonstrukcja zabytku – przepis jest wewnętrznie sprzeczny, skoro zakazuje i jednocześnie zakłada (i słusznie), iż budynek może być rozebrany w zgodzie z przepisami Prawa budowlanego oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Przepis jest bardzo restrykcyjny – czy nie można wyobrazić sobie innego działania w miejscu zabytku, które będzie zachowywało charakter zabytkowego założenia fabrycznego, niż tylko rekonstrukcja zabytku? Do jakiego stanu budynek ma

być odtworzony? Pierwotnego, czy sprzed rozbiórki? Co z elementami budynku, które dużo wcześniej przed rozbiórką zostały rozebrane, lub przebudowane? Czy w przypadku, gdy budynek nie spełniał wymogów przepisów Prawa budowlanego – czy musi być odtworzony niezgodnie z tymi przepisami? Pytań nasuwa się znacznie więcej. Dowodzą faktu, iż sporządzający plan miejscowy nie jest w stanie przewidzieć wszystkich sytuacji, które mogą wystąpić w przyszłości. Zapisy należy doprowadzić do zgodności z przepisami prawa – pozwolić działać właściwym organom, powołanym do tego ustawowo, w sytuacji prowadzenia robót budowlanych przy obiektach zabytkowych. Przedmiotowy zapis §9 pkt 3 lit. c tiret pierwsze sprowadza służby ochrony zabytków do nadzorca nad realizacją ustaleń planu – wyklucza możliwość formułowania zaleceń konserwatorskich i uzgodnień. Wnosimy o usunięcie ustaleń dotyczących rekonstrukcji obiektu lub, jeśli już muszą być wprowadzone, sprowadzić wyłącznie do określenia formy i gabarytów obiektu możliwych do realizacji w miejscu rozebranego obiektu. Ustalenia planu dotyczące rozebranych obiektów zabytkowych zakwestionował już wojewódzki sąd administracyjny w odniesieniu do jednego z planów sporządzonych dla części obszaru miasta Łodzi. Prosimy o wyciągnięcie wniosków z tych doświadczeń;

- 13) wnosimy o usunięcie nakazu zachowania ściany szczytowej hali szedowej. Hala (ani choćby jego ściana) nie jest uznana za zabytek, nie przedstawia żadnej wartości architektonicznej. Pozostawienie ściany uniemożliwia nam przebudowę budynku, dostosowanie zagospodarowania działek do wymogów prawa w zakresie dróg pożarowych;
- 14) §17 ust. 2 pkt 2 jest nieprecyzyjny. Co to jest przeznaczenie uzupełniające? Jakie są jego relacje z przeznaczeniem podstawowym? Czy cały teren 1U/KS w zgodzie z §17 ust. 2 pkt 2 lit. a może być w całości wykorzystany pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną? Prosimy o jednoznaczne określenie takiej możliwości;
- 15) określony w §17 ust. 3 pkt 2 lit. b wskaźnik intensywności zabudowy 2,5 jest zbyt niski. Przy zabudowie działki na powierzchni 65% budynkiem o wysokości 6 kondygnacji nadziemnych wskaźnik intensywności zabudowy wyniesie 3,9. Wnosimy o doprowadzenie do spójności przyjętych wskaźników – ustalenie wskaźnika intensywności zabudowy minimum na poziomie 3,6;
- 16) wnosimy o ustalenie dla terenu 1U/KS maksymalnej wysokości budynków na poziomie nie mniejszym niż 27,0 m. Nie jest możliwa budowa budynku biurowego 6 kondygnacyjnego z zachowaniem określonej w projekcie planu wysokości 20,0 m. Wysokość kondygnacji przy wysokości pomieszczeń 3,0 m to od 3,7 do 4,5 m. Łączna minimalna wysokość kondygnacji pomieszczeń w świetle budynku sześciokondygnacyjnego wyniesie od 22,2 m do 27,0 m. Do tego trzeba dodać konstrukcję i izolację dachu;
- 17) wnosimy o usunięcie zakazu §17 ust. 3 pkt 4 lit. b oraz §18 ust. 3 pkt 4 lit. c lub określenie maksymalnego poziomu wyniesienia kondygnacji podziemnych ponad poziom terenu na poziomie umożliwiającym urządzenie posadzek parteru powyżej poziomu terenu z uwzględnieniem różnic wysokości poziomu terenu oraz urządzenie ramp załadunkowych w obiektach magazynowych;
- 18) wnosimy o usunięcie zakazu §17 ust. 3 pkt 4 lit. c. oraz §18 ust. 3 pkt 4 lit. d. Zakaz w praktyce wyklucza stosowanie dla gromadzenia odpadów kontenerów. Ze względu na gabaryty oraz masowość wytwarzania odpadów na terenach, na których jest prowadzona działalność produkcyjno-magazynowa konieczne jest stosowanie kontenerów. Przedmiotowe zapisy są „oderwane od rzeczywistości”;

- 19) §18 ust. 2 pkt 2 lit. a – uwaga tożsama z uwagą 13. Czy cały teren może być wykorzystany na cele produkcyjne i magazynowe? Wnosimy o jednoznaczne określenie takiej możliwości;
- 20) §18 ust. 2 pkt 3 lit. a – wnosimy o ustalenie wysokości uwzględniającą wysokość istniejących budynków. W przypadku strefowania wysokości objęcie strefą wyższej zabudowy budynku fabryki. Istniejący pięciokondygnacyjny budynek fabryki ma wysokość do kalenicy ok. 21,0 m z wieżami do 27,0 m. Proponujemy wysokość budynków w strefie „niższej” minimum 18,0 m – umożliwia budowę 4 kondygnacyjnego budynku biurowego, w strefie wyższej do 24,0 m z dopuszczeniem wyższych wieżyczek. Wysokość 12,0 m jest zbyt mała, by zrealizować we właściwym standardzie choćby 3 kondygnacyjny budynek biurowy. Argumentacja jak w uwadze 15;
- 21) wnosimy o usunięcie zapisu §18 ust. 3 pkt 4 lit. a. Zapis w sposób bezprawny ingeruje w nasze prawo do zabudowy działki podporządkowując nasz interes interesom właścicieli działek sąsiednich. W odległości 30,0 m od południowo-wschodniej granicy obszaru objętego planem zlokalizowany jest budynek zabytkowy (9) oraz hala szedowa (strefa wyższej zabudowy). Obiekty wykorzystywane są jako wielofunkcyjne powierzchnie do wynajęcia. Obecnie wynajmowana są przez firmy prowadzące produkcję. Zakaz §18 ust. 3 pkt 4 lit. a uniemożliwia wykorzystywanie tych budynków w sposób dotychczasowy. Każda zmiana najemcy i rodzaju prowadzonej produkcji w istniejącym obiekcie będzie traktowana jako nowe przedsięwzięcie. Kwestie ew. uciążliwości prowadzonej działalności na terenie działki powinny podlegać ocenie na etapie pozwolenia na budowę, ew. wyprzedzająca na etapie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia. Należy zauważyć, że to budynki mieszkalne na działkach sąsiednich postawiono w znacznym zbliżeniu do istniejących terenów produkcyjno-magazynowo-usługowych. Skoro w ramach oceny zgodności z prawem realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie stwierdzono ich kolizji z zabudową produkcyjno-magazynową na naszej działce, dlaczego sporządzający projekt planu uznał, iż nasza zabudowa jest kolizyjna z zabudową mieszkaniową? Taka ocena powinna być dokonana wyłącznie na etapie postępowań prowadzonych na podstawie przepisów odrębnych a nie arbitralnie w oparciu o przesłanki „wyssane z palca” ustalana przez sporządzającego projekt planu;
- 22) wnosimy o usunięcie zapisu §18 ust. 3 pkt 4 lit. b lub dokonanie jego korekty z jednoczesnym usunięciem obowiązującej linii zabudowy w wyznaczonej „elewacji do szczególnego ukształtowania”. Wyrażamy akceptację dla „szczególnego ukształtowanie elewacji” jednak chcemy mieć możliwość przesunięcia ściany budynku ze względu na planowaną przebudowę hali celem dostosowania dróg na terenie do wymogów zgodnych z przepisów dla dróg pożarowych. Jednocześnie wymóg budzi wątpliwości ze względu na brak wartości zabytkowej istniejącego budynku pozwalającej uznać go za zabytek;
- 23) wnosimy o ustalenie w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości minimalnej powierzchni działki na poziomie nie większym niż 1000 m². Prosimy o wyraźne zapisanie w planie, iż zasad w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości nie stosuje się do podziałów nieruchomości dokonywanych poza procedurą scaleniową;
- 24) wnosimy o likwidację drogi 12KDD lub jej ograniczenie do niezbędnego minimum. Droga dojazdowa nie musi być zakwalifikowana do dróg pożarowych. Drogi pożarowe mogą być wykonane na terenie działki budowlanej. Ponadto wprowadzenie tej drogi w całości na naszą działkę stawia wyżej interes właściciel działek sąsiednich nad naszym interesem.

Wyrażamy stanowczy sprzeciw wobec sposobu prowadzenia prac nad projektem przedmiotowego planu miejscowego, jak i rozwiązań w nim przyjętych.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Andrzeja Struga i Łąkowej Rady Miejska w Łodzi przystąpiła uchwałą Nr LXVIII/1312/09 z 18 listopada 2009 r.

Uchwałą Nr XXV/589/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 lutego 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Łodzi wyznaczono obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji. Przedmiotowe działki weszły w skład obszaru rewitalizacji. Są to niezamieszkałe tereny poprzemysłowe. Tereny takie, zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777) mogą wejść w skład obszaru rewitalizacji wyłącznie w przypadku, gdy działania możliwe do przeprowadzenia na tych terenach przyczynią się do przeciwdziałania negatywnym zjawiskom społecznym, o których mowa w art. 9 ust. 1 (bezrobocie, ubóstwo, przestępczość, niski poziom edukacji lub kapitału społecznego, niewystarczający poziom uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym).

Zgodnie z art. 2 ust. 1 w/w ustawy rewitalizacja stanowi proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzonych w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowanie działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie, prowadzone przez interesariuszy rewitalizacji na podstawie gminnego programu rewitalizacji.

Konfrontując założenia ustawowe z przedłożonym projektem planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Andrzeja Struga i Łąkowa, który stanowi niezamieszkałe tereny poprzemysłowe, należy poddać pod wątpliwość ich zasadność oraz zgodność z zapisami ustawy o rewitalizacji.

Nie znajdują one przełożenia na stworzenie warunków umożliwiających realizację procesu wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszaru zdegradowanego, za jaki został uznany rejon ulicy Andrzeja Struga i Łąkowej. W tym miejscu należy wyartykułować, że zgodnie z intencją ustawodawcy (przytoczony powyżej art. 2 ust. 1 ustawy) działania te, aby wpisywały się w pojęcie rewitalizacji muszą być prowadzone w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie, prowadzone przez interesariuszy rewitalizacji na podstawie gminnego programu rewitalizacji.

Mając na uwadze powyższe należy wskazać, że obecne działania związane ze sporządzeniem planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru stanowią zaprzeczenie zasad określonych w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.

- 1) plan miejscowy, skoro do czasu wyznaczenia obszaru rewitalizacji nie został wykonany (minęło 6,5 roku od przystąpienia), powinien zostać sporządzony w zgodzie z wskazaniem sporządzanego gminnego programu rewitalizacji, co do sposobu jego realizacji w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego. W innym przypadku nie ma mowy o wskazanych w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji zintegrowanych działaniach na rzecz przestrzeni i gospodarki. Plan miejscowy sporządzony niezgodnie z ustaleniami gminnego programu rewitalizacji będzie musiał być zmieniony. Brak koordynacji działań organów władzy, przyjmowanie dokumentów ze sobą sprzecznych, może powodować u mieszkańców utratę zaufania do władzy, poczucia praworządności i sprawiedliwości społecznej oraz chęci angażowania się w życie publiczne;
- 2) projekt planu miejscowego nie przewiduje żadnych zintegrowanych działań na rzecz lokalnej społeczności i gospodarki. Restrykcyjne zapisy w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz restrykcyjne wymogi w zakresie ochrony zabytków

ubezwłasnowolniają właścicieli nieruchomości i przedsiębiorców prowadzących działalność gospodarczą na tym terenie – nie pozostawiają żadnego pola do działań, wykluczają ich z grona interesariuszy rewitalizacji. Przedmiotowe, a nie podmiotowe, traktowanie przedsiębiorców uniemożliwia włączenie się przez nich w działania rewitalizacyjne na rzecz przestrzeni i gospodarki oraz lokalnej społeczności. W tym miejscu należy wskazać, że działania te wniosłyby wartość dodaną w proces rehabilitacji zdegradowanego obszaru w rejonie ulic Andrzeja Struga i Łąkowej, co przyczyniłoby się do wzrostu efektywności tego przedsięwzięcia.

Dotychczasowy kierunek działań pozostaje bowiem w sprzeczności z zasadami zawartymi w ustawie o rewitalizacji i prowadzi do naruszenia interesu prawnego właścicieli nieruchomości położonych w rejonie ulic Andrzeja Struga i Łąkowej, które zgodnie z uchwałą Nr XXV/589/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 lutego 2016 r. wyznaczono jako obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji. Stanowi on determinantę naruszenia;

- art. 140 ustawy Kodeks cywilny, poprzez istotne i bezprawne ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości i uniemożliwienie zagospodarowania gruntów przez ich właścicieli,
- art. 4 ust. 1 u. p. z. p. w związku z art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, poprzez bezprawne zajęcie nieruchomości na cele publiczne, nie znajdujące podstawy w obowiązującym prawie,
- art. 6 ust. 1 i 2 u. p. z. p. przez nadużycie władztwa planistycznego, to jest nieuzasadnione względami interesu publicznego ograniczenie sposobu wykonywania własności nieruchomości.

Zgodnie z ww. artykułem ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Ustęp drugi wskazuje natomiast, że każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do:

- zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich,
- ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych.

Przedłożone do konsultacji propozycje zapisów, które mają być zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są w dużej mierze przejawem bagatelizowania walorów ekonomicznych przestrzeni (dotychczasowy sposób użytkowania terenu i obiektów wpisuje się w otoczenie i odpowiada charakterowi miejsca) oraz prawa własności nieruchomości. Miasto w ramach władztwa planistycznego poprzez ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu może kształtować i ograniczać własność w granicach prawa w związku z koniecznością realizacji celów publicznych, w tym zapewnienia ładu przestrzennego. Należy mieć jednak na uwadze, że w procedurze kształtowania polityki przestrzennej ochronie podlega również interes indywidualny. Przekroczenie granic władztwa planistycznego występuje w sytuacji, gdy wobec nieruchomości przyjęto rozwiązania planistyczne ingerujące w prywatną własność i jest to uzasadnione okolicznościami, które pozostają w sprzeczności z rozwiązaniami przyjętymi wobec innych terenów, bez jednoczesnego wykazania istotnych odmienności tych terenów.

Zasadniczą granicą wyznaczającą zakres władztwa planistycznego gminy jest istota prawa własności, wyrażająca się w tym, że w ramach każdego prawa można wyodrębnić pewne elementy podstawowe, bez których takie prawo w ogóle nie będzie mogło istnieć. Poza tym Gmina nie może korzystać z przysługującego jej władztwa w sposób arbitralny.

Działania organu administracji publicznej ograniczające prawo własności i naruszające interes prywatny obywatela powinny być uzasadnione z punktu widzenia ważnego interesu społecznego.

Prawo kształtowania zagospodarowania przestrzennego przez gminę nie powinno bowiem oznaczać dowolnej i niczym nieuzasadnionej ingerencji w prawa obywateli. Takie postępowanie narusza konstytucyjną zasadę ochrony własności (art. 64 ust. 1 i art. 31 ust. 3 Konstytucji RP).

Ponadto proponowane zapisy nie są skoordynowane z ustawą o rewitalizacji i udaremniają efektywny proces rewitalizacji w rejonie ulic Andrzeja Struga i Łąkowej.

W przypadku całkowitego bądź istotnego ograniczenia prawa korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, jak również w przypadku obniżenia wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, zgodnie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu i przestrzennym, właścicielom i wieczystym użytkownikom przysługują, względem gminy, chroniące ich interes, roszczenia.

Po zapoznaniu się z projektem planu oceniamy go jako niespójny, wewnętrznie sprzeczny, niezgodny z prawem, naruszający konstytucyjnie chronione prawo własności i równości wobec prawa, a przede wszystkim reglamentujący możliwość przeprowadzenia procesu wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszaru zdegradowanego, w sposób zgodny z intencją ustawodawcy.

Wnosimy o wprowadzenie zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z powyższymi postulatami.

W przypadku bezprawnego ograniczenia praw do zabudowy naszych działek oraz ograniczenia ich potencjału inwestycyjnego będziemy występować o stwierdzenie nieważności planu lub żądać odszkodowania za poniesioną szkodę.

WICEPREZES

Andrzej Frankowski

PREZES

Marian Stajuda

Do wiadomości:

1. Przewodniczący Rady Miejskiej w Łodzi Tomasz Kacprzak
90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104

p. P. Górnka
20.10.2016

Łódź, dnia 18 października 2016 r.

Bożena i Andrzej Bartosiak



Justyna Bartosiak



Bożena, Justyna, Andrzej Bartosiak



Pani Hanna Zdanowska
Prezydent Miasta Łodzi
Miejska Pracownia Urbanistyczna w Łodzi
ul. Wileńska 53/55
94-016 Łódź

UWAGA¹

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ul. A. Struga i Łąkowej.

Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Dz. ew. nr 12/15, 12/16, 12/32 ul. Łąkowa 7A/7B/7C, 90-562 Łódź;
cały obszar objęty zasięgiem planu.
(adres, nr działki, obręb)

Przedmiot uwagi

1. Wnioskuję się o dodanie w tekście projektu planu po §5 pkt. 1 lit. c nowego §5 pkt. 1 lit. c' o treści: „*dopuszczenie lokalizacji ściany budynku z otworami okiennymi i/lub drzwiowymi bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką, która nie jest działką budowlaną w rozumieniu definicji zawartej w §4 pkt. 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami*” lub w formie indywidualnego ustalenia w §19 „*dopuszczenie lokalizacji ściany budynku z otworami okiennymi i/lub drzwiowymi we wspólnej granicy z terenem oznaczonym symbolem 13KDW*” i odpowiednie zastrzeżenie dopuszczające powyższe w ustaleniach ogólnych (§5).
2. Wnioskuję się o dodanie w tekście projektu planu po §5 pkt 1 lit. c nowego §5 pkt. 1 lit. c' o treści „*dla stref wyższej zabudowy dopuszczenie lokalizacji ściany budynku z otworami okiennymi bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną jeżeli wzdłuż granicy na sąsiedniej działce budowlanej nie wyznaczono strefy wyższej zabudowy*”.

3. Wnioskuję się o preredagowanie §11 ust. 1 pkt. 1 tekstu projektu planu poprzez:

- a. Wskazanie, że zakaz lokalizacji budynków, dotyczy tylko nowych budynków, nieistniejących w dniu wejścia przedmiotowego miejscowego planu w życie.
- b. Doprecyzowanie, że zakaz lokalizacji budynków dla budynków już istniejących położonych poza liniami zabudowy nie narusza praw określonych w §5 pkt 1 lit d (remont, przebudowa, rozbiórka lub konieczne do doprowadzenia do zgodności z przepisami prawa budowlanego roboty budowlane).
- c. Doprecyzowanie, że zakaz lokalizacji budynków nie dotyczy budynków już istniejących położonych w liniach zabudowy i możliwości ich, zgodnego z szczegółowymi postanowieniami planu: remontu, przebudowy, rozbiórki, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy oraz koniecznych do doprowadzenia do zgodności z przepisami prawa budowlanego robót budowlanych.
- d. Ograniczenie strefy bezpieczeństwa od napowietrznej linii elektroenergetycznej do:
 - 14,5m (od skrajnego przewodu linii) w rzucie dla zabudowy mieszkaniowej wraz z zaznaczeniem, że strefa ochronna może ulec zmniejszeniu w przypadku kiedy natężenie pola elektromagnetycznego nie przekracza 1kV/m,
 - 6m w pionie dla zabudowy niemieszkaniowej,
- tj. do wartości zgodnych z pismem PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź-Miasto z dn. 18 września 2015 r., znak L.dz.RZ/ZU/PD/p.20514/w19806/2015 (w załączeniu).

Uzasadnienie

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. Ponadto pomimo, iż jest to już trzecie wyłożenie przedmiotowego projektu planu do publicznego wglądu, zostały w nim zawarte nowe, istotne ustalenia, których nie było w poprzednich projektach i do których składający uwagę nie mieli możliwości ustosunkować się na wcześniejszych etapach procedury planistycznej.

Ad. 1

Zgodnie z treścią §5 pkt. 1 lit. c tekstu projektu planu dopuszczono lokalizację ściany budynku bez otworów okiennych i drzwiowych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną. Należy jednak zaznaczyć, iż na terenie objętym zasięgiem przedmiotowego projektu planu występują sytuacje w których działka budowlana graniczy z działką niebudowlaną (rozumianej wg definicji z ustawy o gospodarce nieruchomościami), w szczególności z drogą wewnętrzną (por. dz. nr ew. 12/15 i droga wewnętrzna 13KDW). W takiej sytuacji należy dopuścić aby lokalizowana przy granicy z działką niebudowlaną ściana budynku mogła posiadać otwory drzwiowe i okienne (zarówno już istniejące jak i nowe) – ograniczenie powyższego stanowi niedopuszczalną ingerencję w prawo własności, nieopartą jakimikolwiek racjonalnymi przesłankami. Przytoczyć należy wypowiedzi orzecznictwa:

„Zasada proporcjonalności będzie naruszona zawsze, o ile dojdzie do ingerencji w prawo własności chronione w myśl art. 1 ust. 2 pkt 7 u.p.z.p. bez uzasadnienia innymi wytycznymi racjonalnego planowania, wskazanymi w art. 1 ust. 2 u.p.z.p. W razie braku uzasadnienia dla wprowadzenia określonych ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości, za utrzymaniem w obrocie prawnym regulacji je stanowiących nie przemawiają żadne racjonalne przesłanki a prowadziłyby to do utrzymania stanu sprzecznego z regulacjami rangi konstytucyjnej (art. 64 ust. 3 Konstytucji RP).”
– Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dn. 15 czerwca 2012 r., sygn. akt II OSK 710/12, tak samo wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dn. 21 marca 2012 r., sygn. akt IV SA/Wa 33/12.

Jeżeli dla danej działki budowlanej po przeciwnej stronie granicy znajduje się działka niebudowlana, żadne wytyczne racjonalnego planowania nie sprzeciwiają się aby przy granicy sytuować ścianę, wraz z otworami okiennymi, o co wnosi się niniejszą uwagą.

Ad. 2

Per analogiam do punktu poprzedniego należy zauważyć, iż w przedmiotowym projekcie planu występują sytuacje, w której na jednej z działek wyznaczono położoną wzdłuż granicy strefę zabudowy wysokiej (por. dz. ew. 12/15), tj. o wysokości maksymalnej 16,5m, natomiast na działce sąsiedniej wyznaczono wzdłuż tej samej granicy jedynie strefę zabudowy „zwykłej” (tj. innej niż wysoka) o maksymalnej wysokości zabudowy do 12,0m (por. dz. ew. 12/30). W konsekwencji jest oczywistym, iż skoro dopuszczono możliwość lokalizacji ścian budynku przy granicy to w opisanej powyżej sytuacji należy dopuścić możliwość realizacji otworów okiennych dla części zabudowy wysokiej, która będzie znajdowała się ponad zabudową na działce sąsiedniej. Brak jest jakiegokolwiek wytycznej racjonalnego planowania, która sprzeciwiała by się powyższemu, natomiast nieuwzględnienie wnioskowanej uwagi

będzie stanowiło nieuprawnioną ingerencję w prawo własności (por. cytowane orzecznictwo w punkcie poprzedzającym).

Ad. 3

W pierwszej kolejności należy zauważyć, że wyznaczenie strefy bezpieczeństwa dopiero w projekcie wyłożonym po raz trzeci do publicznego wglądu i przyjęcie dla niej w tekście projektu planu ustaleń ingerujących w prawo własności stanowi rażące naruszenie art. 8 ustawy z dn. 14 czerwca 1960 r. kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. 2016 nr 0 poz. 23):

„Art. 8. Organy administracji publicznej prowadzą postępowanie w sposób budzący zaufanie jego uczestników do władzy publicznej.”

Ponadto zgodnie z wypowiedziami orzecznictwa

„(...) plan miejscowy, jako przepis prawa miejscowego, zawarte w nim zagadnienia powinien regulować w sposób jednoznaczny, nienasuwający wątpliwości interpretacyjnych.” – wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dn. 22 lipca 2010 r., sygn. akt II SA/Łd 758/10:

Analogicznie wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dn. 8 sierpnia 2012, sygn. akt II OSK 1334/12:

„Określone w planie miejscowym przeznaczenie terenu powinno być jednoznaczne i nie może budzić wątpliwości co do sposobu zagospodarowania danego terenu już z chwilą wejścia planu w życie.”

Tymczasem w przedmiotowym projekcie planu w sposób całkowicie niejasny sformułowano §11 ust. 1 pkt. 1 pozostawiając bardzo istotne wątpliwości interpretacyjne, które, w świetle przytoczonych powyżej wypowiedzi judykatury, nie mogą się ostać.

Ad. a)

Zgodnie z zasadą ochrony praw nabytych, przedmiotowy zakaz powinien dotyczyć tylko i wyłącznie nowych budynków, nieistniejących w dniu wejścia planu w życie. Zgodnie z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 10 lipca 2000 r. sygn. akt SK 21/99:

„Treścią zasady ochrony praw nabytych jest zakaz pozbawiania obywateli praw podmiotowych i ich ekspektatyw, ukształtowanych przez obowiązujące ustawy oraz zakaz ich ograniczania w sposób arbitralny.

(...)

Wynikająca z niej zasada lex retro non agit oraz zasada ochrony praw słusznie nabytych mają charakter zasad przedmiotowych, wyznaczających granice ingerencji władzy publicznej w sferę praw podmiotowych. Naruszenie tych zasad może uzasadniać zarzut niedopuszczalnego wkroczenia przez tę władzę w sferę konstytucyjnie chronionych praw lub wolności jednostki, co w konsekwencji prowadzi do stwierdzenia sprzecznego z porządkiem konstytucyjnym naruszenia tych praw lub wolności.”

Składający uwagę, nabyli swoje działki jako tereny przemysłowe i od wielu lat na działkach tych prowadzona jest działalność produkcyjno-usługowa – także w budynkach, które objęte są zasięgiem wyznaczonej w §11 ust. 1 pkt 1 tekstu projektu planu strefy. Brak jest podstaw aby przedmiotowy plan, wprowadzał jakiegokolwiek ograniczenia, dla już istniejących budynków.

Ad. b)

Nie wskazano *expressis verbis* relacji pomiędzy §11 ust. 1 pkt. 1, a §5 pkt 1 lit d projektu tekstu planu przez co niejasnym jest czy dla budynków położonych równocześnie:

1. w strefie bezpieczeństwa od linii wysokiego napięcia,
2. poza liniami zabudowy

możliwe są: remont, przebudowa, rozbiórka lub konieczne do doprowadzenia do zgodności z przepisami prawa budowlanego roboty budowlane. Powyższe, zgodnie z przytoczonym orzecznictwem, winno zostać jednoznacznie doprecyzowane, w kierunku przedstawionym przez składających uwagę.

Ad. c)

Nie wskazano *expressis verbis relacji* pomiędzy §11 ust. 1 pkt. 1 projektu tekstu planu, a możliwością dla już istniejących budynków położonych w liniach zabudowy i możliwości ich, zgodnego z szczegółowymi postanowieniami planu: remontu, przebudowy, rozbiórki, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy oraz koniecznych do doprowadzenia do zgodności z przepisami prawa budowlanego robót budowlanych). Powyższe, zgodnie z przytoczonym orzecznictwem, winno zostać jednoznacznie doprecyzowane, w kierunku przedstawionym przez składających uwagę.

Ad. d)

Art. 11 ust. 1 pkt. 1 projektu tekstu planu w sposób arbitralny wyznaczył strefę bezpieczeństwa od napowietrznej linii elektroenergetycznej jako 18m od osi tej linii. Tymczasem zgodnie z pismem PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź-Miasto z dn. 18 września 2015 r., znak L.dz.RZ/ZU/PD/p.20514/w19806/2015 (w załączeniu) gestor sieci wskazał, że ww. strefa w rzucie dla zabudowy mieszkaniowej powinna wynosić 14,5m (z możliwością zmniejszenia strefy – por. cytaty poniżej) od skrajnego przewodu linii oraz 6m w pionie dla zabudowy niemieszkaniowej:

„(...) w odpowiedzi na Państwa pismo informuję, że przez działki 12/15 i 12/16, w Łodzi przy ul. Łąkowej 7A i 7C znajduje się linia dwutorowa 110kV (...)

Przy zagospodarowaniu terenu działek nr 12/15 i 12/16, w Łodzi przy ul. Łąkowej 7A i 7C, w pobliżu linii napowietrznych 110kV, należy kierować się następującymi wytycznymi:

- a) Odległość pozioma budynków mieszkalnych od skrajnego przewodu linii napowietrznej 110kV, nie może być mniejsza niż 14,5m. Strefa ochronna może ulec

zmniejszenie w przypadku kiedy natężenie pola elektromagnetycznego nie przekracza 1kV/m. (...)

- b) **Budynki niemieszkalne (gospodarcze, usługowe, produkcyjne itp.) w pobliżu linii napowietrznej 110kV, które nie będą przeznaczone dla stałego pobytu ludzi (powyżej 8 godzin na dobę), można lokalizować w dowolnym miejscu działki, z tym, że w przypadku lokalizacji obiektu bezpośrednio pod linią, należy zachować minimalną odległość pionową, wynoszącą 6m, pomiędzy najniższym zawieszonym przewodem, a konstrukcją budynku**".

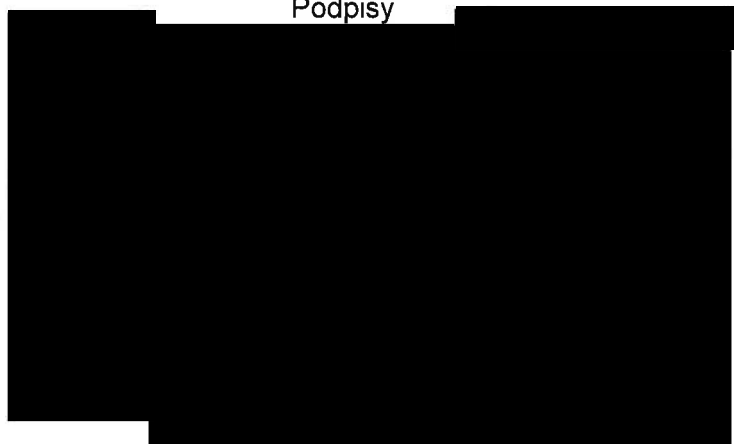
W konsekwencji wnosi się o wyznaczenie strefy spójnej z ww. pismem zarządcy infrastruktury, w szczególności podkreślając, że w przypadku zabudowy niemieszkaniowej brak jest jakichkolwiek podstaw do wyznaczenia tak rozległej strefy bezpieczeństwa jak to uczyniono w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu.

Zważywszy na powyższe oraz mając na uwadze treści przytoczonego powyżej pisma z dn. 18 września 2015 r. nieuwzględnienie niniejszej uwagi, będzie stanowiło jawną, nieuprawnioną, niemającą uzasadnienia w racjonalnych wytycznych planowania, istotną ingerencję w prawo własności (por. orzecznictwo cytowane w pkt. 1). Równocześnie nieuwzględnienie niniejszej uwagi wypełni m.in. dyspozycję art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dn. 27 marca 2003 r. (Dz.U. 2015 poz. 199 z późn. zm.):

3. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu (...)

wraz z istotnymi, negatywnymi konsekwencjami finansowymi dla Miasta Łódź.

Podpisy

A large black rectangular redaction box covering the signature area.

¹ termin składania uwag: do 18 października 2016 r.

Załączniki

Pismo PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź-Miasto z dn. 18 września 2015 r., znak L.dz.RZ/ZU/PD/p.20514/w19806/2015.

Łódź, dn. 18.09.2015 r.

L.dz.RZ/ZU/PD/p.20514/w.13806/2015

FOR RENT NIERUCHOMOŚCI

BOŻENA BARTOSIAK

ul. Łąkowa 7A

90-562 Łódź

FARBIARNIA

ANDRZEJ BARTOSIAK

ul. Łąkowa 7A

90-562 Łódź

Dotyczy: określenia strefy zabudowy względem linii WN 110kV w Łodzi przy ul. Łąkowej 7A dz. 12/15 i Łąkowej 7C dz. 12/16.

PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź-Miasto, w odpowiedzi na Państwa pismo informuje, że przez działki 12/15 i 12/16, w Łodzi przy ul. Łąkowej 7A i 7C, znajduje się linia dwutorowa 110kV relacji EC2-Łąkowa i Retkinia-Łąkowa. Odległość dolnych przewodów roboczych od powierzchni gruntu w pobliżu słupa nr 24 (słup narożny) wynosi około 22m. Przesła 24-25 (nad dz. 12/16) odległość dolnych przewodów roboczych od powierzchni gruntu w środku przęsła wynosi około 16,5m. Przedmiotowe linie są własnością PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź – Miasto. Szerokość pasa technologicznego potrzebna do eksploatacji linii wynosi +1m od skrajnego przewodu, po obu stronach linii.

Zabudowę w pobliżu i pod liniami regulują następujące przepisy:

- a) Polska Norma PN-E-05100-1 Elektroenergetyczne linie napowietrzne, PN-EN-05341-3-22 oraz Elektroenergetyczne linie napowietrzne prądu przemiennego powyżej 45kV,
- b) Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz.U. nr 192 poz. 1883 z 2003 r.).
- c) Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 29 listopada 2002r. w sprawie najwyższych dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych dla zdrowia w środowisku pracy (Dz.U. nr 2002 poz. 217 z 1833 z późniejszymi zmianami).
- d) Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 28 marca 2013r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy przy urządzeniach energetycznych (Dz.U. nr 4 poz. 492 z 2013 r.).
- e) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz.U. nr 47 poz. 401 z 2003 r.).

Przy zagospodarowaniu terenu działek nr 12/15 i 12/16, w Łodzi przy ul. Łąkowej 7A i 7C, w pobliżu linii napowietrznych 110kV, należy kierować się następującymi wytycznymi:

- a) Odległość pozioma budynków mieszkalnych od skrajnego przewodu linii napowietrznej 110kV, nie może być mniejsza niż 14,5m. Strefa ochronna może ulec zmniejszeniu w przypadku, kiedy natężenie pola elektromagnetycznego nie przekracza 1kV/m. W takim przypadku winna być wykonana odpowiednia ekspertyza określająca wartość natężenia pola elektromagnetycznego w pobliżu linii 110kV. Ekspertyzę tego typu mogą wykonywać wyspecjalizowane firmy, posiadające

odpowiednie urządzenia pomiarowe i certyfikaty. Ekspertyzę własnym kosztem i staraniem wykonuje zainteresowana strona.

- b) Budynki niemieszkalne (gospodarcze, usługowe, produkcyjne itp.) w pobliżu linii napowietrznej 110kV, które nie będą przeznaczone do stałego pobytu ludzi (powyżej 8 godzin na dobę), można lokalizować w dowolnym miejscu działki, z tym, że w przypadku lokalizacji obiektu bezpośrednio pod linią, należy zachować minimalną odległość pionową, wynoszącą 6m, pomiędzy najniżej zawieszonym przewodem, a konstrukcją budynku.
- c) Metalowe ogrodzenia, bramy, słupy, reklamy itp. o wysokości powyżej 2m lokalizowane w odległości poziomej mniejszej niż 14,5m od skrajnego przewodu linii napowietrznej 110kV oraz metalowe dachy budynków pokryte blachą, należy uziemić w taki sposób, aby ustalony prąd pojemnościowy nie przekroczył 4mA.
- d) **Przed rozpoczęciem prac budowlanych należy powiadomić Wydział Zarządzania Majątkiem Sieciowym - Dział Sieciowy Łódź.**
- e) **W przypadku użycia sprzętu budowlanego należy zachować odległość strefy działania tego sprzętu od skrajnego przewodu linii napowietrznej w kierunku:**
 - poziomym 10m,
 - pionowym 6m.

Należy wyznaczyć strefę niebezpieczną i znakować znakami informującymi o niebezpieczeństwie (tabliczka w kolorze żółtym z napisem „UWAGA! STREFA NIEBEZPIECZNA”).

- f) Prace budowlane w strefie znajdującej się w odległości poziomej mniejszej niż 15m od skrajnego przewodu linii 110kV, należy prowadzić pod nadzorem pracowników Działu Wysokich Napięć Wydziału Zarządzania Majątkiem Sieciowym PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź-Miasto (tel. kontaktowy 675-32-70).
- g) Zapewnić pracownikom PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź-Miasto dostęp do linii w ciągu całej doby.

Powyższe warunki nie są tożsame z zakresem korzystania przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź-Miasto z nieruchomości, w zakresie zlokalizowanej na niej sieci elektroenergetycznej

Z poważaniem

Wydział Zarządzania Majątkiem Sieciowym
Dział Utrzymania Sieci
Kierownik Działu
Michał Dybowski

Adres do korespondencji:

PGE Dystrybucja S.A.

Oddział Łódź-Miasto

90-021 Łódź, ul. Tuwima 58

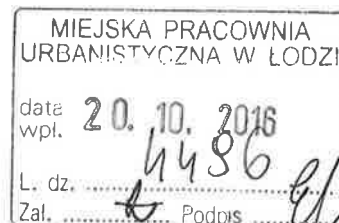
Sprawę prowadzi: Wydział Zarządzania Majątkiem Sieciowym,
Dział Utrzymania Sieci

P. P. Gońka
20.10.2016

Uwaga 3

Łódź, dnia... 18.10.2016r.

BRAND Sp.J. Łukasz Broniarczyk
90-562 Łódź, ul. Łąkowa 3/5
pełnomocnik:
mgr inż. arch. Jadwiga Wardecka



(imię, nazwisko/nazwa)

(adres zamieszkania, kod)

Pani Hanna Zdanowska
Prezydent Miasta Łodzi
Miejska Pracownia Urbanistyczna w Łodzi
94-016 Łódź, ul. Wileńska 53/55

UWAGA¹

**DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA
CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC ANDRZEJA
STRUGA I ŁĄKOWEJ.**

Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy (adres, nr działki, obręb)

Łódź, ul. Łąkowa 3/5 działki nr ew. 12/29 12/30 12/18 obręb P-18 12/29

Przedmiot uwagi: **wyznaczenie na rysunku planu dla działki 12/30 strefy wyższej zabudowy**

Jako właściciel działek, które nabyłem z podziału przedsiębiorstwa państwowego składałem wnioski (wniosek w aktach sprawy, kopia w załączeniu) do Miejskiej Pracowni Urbanistycznej dotyczący zapisów w projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru położonego w Rejonie ulic Andrzeja Struga i Łąkowej. Przedmiotowy wniosek stanowił jedyne możliwe warunki zagospodarowania w przywołanej jednostce planistycznej, które pozwolą na funkcjonowanie mojego zakładu. Działania inwestycyjne muszę podjąć, aby utrzymać się na rynku i rozwijać swoją firmę obecnie i w przyszłości; Nieuwzględnienie mojego wniosku doprowadzi do upadłości spółki, której jestem właścicielem i pozbawi pracy zatrudnionych w spółce ludzi, a Gminę Łódź dochodu z tytułu podatków;

W związku z powyższym wnioskuję o wyznaczenie na rysunku planu dla działki 12/30 strefy wyższej zabudowy;

Moje plany inwestycyjne obejmują rozbudowę obecnie istniejących budynków produkcyjno magazynowych zarówno w szersz, jak i w wyż do 3 kondygnacji naziemnych, jednakże ze względu na specyfikę procesu produkcyjnego planowana wysokość zabudowy przekroczy 12 m

Zważywszy na doktryny i orzecznictwo sądowe w podobnych sprawach, powyższe oznacza, iż przedmiotowa uwaga jest zasadna i powinna zostać uwzględniona:

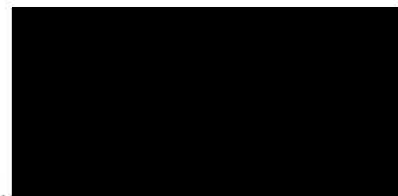
„Uwzględnienie prawa własności nieruchomości (art. 1 ust. 2 pkt 7 u.p.z.p.) nie oznacza zakazu ograniczania tego prawa, gdy weźmie się pod uwagę treść art. 6 u.p.z.p. Regulacja ta wyklucza z pewnością dopuszczalność ingerencji w istotę prawa własności, a także nieuzasadnione z punktu widzenia interesu publicznego ograniczenie tego prawa w drodze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.” – Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie, z dnia 27 października 2011 r. sygn. akt II SA/Kr 1104/11

Analogicznie wyrok NSA z dnia 27 stycznia 2011 r. sygn. akt II OSK 83/10, zgodnie z którym niedopuszczalne jest nadmierne ograniczenie chronionych konstytucyjnie (m.in. prawo własności) praw obywateli:

„Postanowienia planów miejscowych powinny być realistyczne, możliwe do zrealizowania, a nie ograniczające nadmiernie prawa obywateli chronione konstytucyjnie.”.

W świetle powyższego wnoszę jak na wstępie, podkreślając równocześnie, że moje zamierzenia inwestycyjne umożliwią rozwój firmy, stworzą nowe miejsca pracy oraz pozostają w zgodzie z pozostałymi ustaleniami planu, w tym przede wszystkim ze wskaźnikiem powierzchni zabudowy oraz wskaźnikiem intensywności zabudowy.

Podpis.



¹ termin składania uwag: **do 18 października 2016 r.**

Załączniki:

1. kopia wniosku.
2. komentarz dr inż. arch. Danuty Mirowskiej Walas do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Andrzeja Struga i Łąkowej

Łódź, 04.04.2016r.

BRAND Sp.J. Łukasz Broniarczyk
90-562 Łódź, ul. Łąkowa 3/5
pełnomocnik:
mgr inż. arch. Jadwiga Wardecka

Miejska Pracownia Urbanistyczna w Łodzi
94-016 Łódź, ul. Wileńska 53/55

dotyczy:

sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Andrzeja Struga i Łąkowej

WNIOSEK
o zmianę zapisu w tekście planu

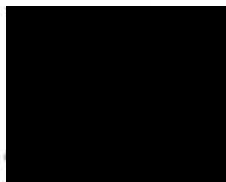
W związku ze sprecyzowaniem zamierzeń inwestycyjnych Inwestora w zakresie przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejącego budynku produkcyjno – usługowego na terenie Firmy BRAND zlokalizowanej przy ul. Łąkowej 3/5 ; oraz po wykonaniu ekspertyzy konstrukcyjnej istniejącego obiektu dotyczącej możliwości nadbudowy 2 kondygnacji przemysłowych ;

Proszę o wprowadzenie zmiany zapisu w tekście planu : Rozdział 3 §16 ;
w tekście jest" - *dla pozostałej części terenu maksimum 12,0 m – do trzech kondygnacji naziemnych...."*

proszę o przyjęcie zapisu maksymalnej wysokości budynku **14,5 m** lub ujednolicenie z wysokością zabudowy sąsiedniej i przyjęcie **16,5 m**;

Istniejący obiekt – parterowy ma wysokość 5,5 m , a ograniczenie maksymalnej wysokości budynku do 12,0 m uniemożliwi sporządzenia dokumentacji projektowej zgodnej z warunkami technicznymi i projektowaną technologią zakładu , co spowoduje brak możliwości realizacji inwestycji

Z poważaniem;



Łódź, dn. 16 października 2016 r.

BRAND Sp.J. Łukasz Broniarczyk
90-562 Łódź, ul. Łąkowa 3/5

dotyczy: **uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Andrzeja Struga i Łąkowej**

Informacje podane przez inwestora (email z dn. 28 września 2016 r.)

- Działka ew. nr 12/30
- Stan istniejący
 - powierzchnia zabudowy w rzucie – 800m²
 - zatrudnienie – ok. 28 osób
 - zabudowa produkcyjno-magazynowa
- Stan docelowy
 - 3 kondygnacje
 - wysokość – do 16,5m
 - całkowita powierzchnia zabudowy – ok. 3200m²
 - zatrudnienie – max. 50 osób
 - zabudowa produkcyjno-magazynowa

Komentarz

Działka nr ew. 12/30, zgodnie z projektem planu znajduje się na terenie oznaczonym symbolem 3P/U, zdecydowanie większa część jej powierzchni jest objęta liniami zabudowy. Zgodnie z podanymi przez Inwestora informacjami – docelowa całkowita powierzchnia zabudowy zostanie rozmieszczona na 3 kondygnacjach i łącznie powinna wynieść ok. 3200m². Powyższe oznacza, iż powierzchnia zabudowy w rzucie wyniesie ok. $3200/3 \approx 1100$ m². Należy zauważyć, że powierzchnia działki Inwestora wynosi ok. 2500m², zaś dla terenu oznaczonego symbolem 3 P/U:

- wskaźnik powierzchni zabudowy ustalono na maksymalnym poziomie 65% (por. §19 ust. 3 pkt 2 lit. a tekstu projektu planu)
- wskaźnik intensywności zabudowy ustalono na maksymalnym poziomie 2,5 (por. 19 ust. 3 pkt 2 lit. b tekstu projektu planu).

Powyższe oznacza, że zamierzenia Inwestora mieszczą się z bezpiecznym zapasem w wartościach określonych przez ww. wskaźniki i wnoszenie o ich zmianę jest bezcelowe.

Równocześnie projekt planu w obecnej wersji obniżył (w części znacząco) wymogi dotyczące miejsc parkingowych – dla zabudowy produkcyjno-usługowej należy zabezpieczyć minimum 5 miejsc na 100 zatrudnionych (por. §13 pkt. 1 lit j.), natomiast w przypadku zabudowy biurowej 3 miejsca parkingowe na 1000m² powierzchni użytkowej (por. §13 pkt. 1 lit. f). Zaznaczyć należy, że powyższe wartości są skrajnie niskie i z urbanistycznego punktu widzenia nie sposób się z nimi zgodzić, natomiast z punktu widzenia Inwestora oznaczają one, iż przy planowanym zatrudnieniu do 50 osób, zapewnienie wymaganej przez plan liczby miejsc parkingowych nie będzie stanowiło żadnego problemu.

W świetle uzyskanych od Inwestora informacji dotyczących charakteru przeznaczenia (powierzchnie produkcyjno – magazynowe) wskazać należy na sprzeczność pomiędzy zamierzeniami inwestycyjnymi, a dopuszczoną wysokością zabudowy – dla działki Inwestora wynosi ona do trzech kondygnacji, maksymalnie 12,0m (por. §19 ust. 3 pkt. 3 lit. a tiret drugi tekstu projektu planu). Przygotowano uwagę, wnoszącą o włączenie działki Inwestora do strefy wyższej zabudowy, co wiązałoby się z podwyższeniem maksymalnej wysokości zabudowy do 16,5m – por. §19 ust. 3 pkt. 3 lit. a tiret pierwszy tekstu projektu planu).

dr inż. arch. Danuta Mirowska-Walas