

**ZARZĄDZENIE Nr 2942 /VIII/19**  
**PREZYDENTA MIASTA ŁODZI**  
**z dnia 23 grudnia 2019 r.**

**w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego  
wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części  
obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Przyjacielskiej, Zygmunta, Bałtyckiej,  
Lotnej, Sąsiedzkiej, do terenów kolejowych.**

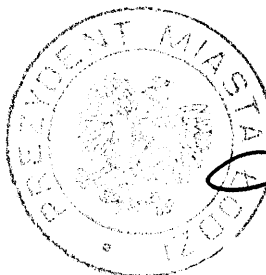
Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696 i 1815) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1696, 1716 i 1815), w wykonaniu uchwały Nr XXIV/392/11 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 5 października 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Przyjacielskiej, Zygmunta, Bałtyckiej, Lotnej, Sąsiedzkiej, do terenów kolejowych

**zarządzam, co następuje:**

§ 1. Rozpatruję uwagi złożone do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Przyjacielskiej, Zygmunta, Bałtyckiej, Lotnej, Sąsiedzkiej, do terenów kolejowych, zgodnie z rozstrzygnięciem, stanowiącym załącznik do niniejszego zarządzenia.

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

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.



**PREZYDENT MIASTA**

*Hanna Zdanowska*  
**Hanna ZDANOWSKA**

Załącznik  
do zarządzenia Nr 2942/VIII/19  
Prezydenta Miasta Łodzi  
z dnia 23 grudnia 2019 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi, położonej w rejonie ulic: Przyjacielskiej, Zygmunta, Bałtyckiej, Lotnej, Sąsiedzkiej, do terenów kolejowych.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Przyjacielskiej, Zygmunta, Bałtyckiej, Lotnej, Sąsiedzkiej, do terenów kolejowych został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 15 października 2019 r. do 15 listopada 2019 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 29 listopada 2019 r. wpłynęło 335 uwag.

**Uwaga Nr 1**

- wpłynęła 24 października 2019 r.,
- dotyczy działki nr 574/4 oraz fragmentu działek nr: 565/3 i 574/5 w obrębie G-30, przy ul. Jędrzejowskiej 13/17,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka:
  - nr 574/4 jest przeznaczona na tereny zieleni naturalnej (1ZN i 2ZN) oraz teren drogi publicznej (2KDL),
  - nr 565/3 jest przeznaczona na tereny zieleni naturalnej (1ZN),
  - nr 574/5 jest przeznaczona na tereny zieleni naturalnej (1ZN i 2ZN) oraz teren drogi publicznej (2KDL).

**2K** – złożył uwagę o następującej treści:

*„W aktualnym planie zagospodarowania obszar: część działki ewid. 574/4, fragmenty działek nr 565/3 i nr 574/5 w obrębie g-30 nie jest uwzględniony jako teren przemysłowy.*

*Informujemy, że w 2011 roku została wydana prawomocna Decyzja Prezydenta Miasta o NR DAR-UA-XIII.2169.2019, która zatwierdzała projekt budowlany i udzielała pozwolenia na budowę budynku produkcyjno-magazynowego z częścią biurowo-socjalną, na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Jędrzejowskiej 13, której odbiór jest przewidziany jeszcze na rok 2019.*

*Teren, na którym znajduje się ww. określony zakład przemysłowy i związana z nim infrastruktura, został zatwierdzony ww. decyzją jako teren przemysłowy. Prosimy o uwzględnienie ww. decyzji z 2011 r. w ustalaniu aktualnego planu zagospodarowania przemysłowego.”*

Do uwagi załączono:

- Decyzję Nr DAR-UA-XIII.2169.2019 z dnia 08 października 2019 r.

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.**

### **Wyjaśnienie:**

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi zatwierdzonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi, zmienionym uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r., zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie przedmiotowego planu miejscowego. Nieruchomość wskazana w uwadze położona jest w obrębie jednostki oznaczonej symbolem „O”, wyłączonej spod zabudowy i przeznaczonej pod tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Dla tej jednostki Studium wskazuje zatrzymanie procesów urbanizacji poprzez zakaz wyznaczania nowych terenów zabudowy poza terenami istniejącego zainwestowania.

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) ustalenia „Studium” są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Projekt planu honoruje występującą na tych terenach istniejącą zabudowę oraz przewiduje dla niej katalog możliwych działań budowlanych. W projekcie planu miejscowego w §4 ust. 1 pkt 25 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

### **Uwaga Nr 2**

- wpłynęła 13 listopada 2019 r.,
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu, w szczególności projektowanego przedłużenia ulicy Kurczaki,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, ulica Kurczaki jest przedłużana w kierunku wschodnim do ul. Jędrzejowskiej – oznaczona jest symbolami 1KDL i 2KDL.

**Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Chojny” działając w imieniu mieszkańców Spółdzielni** wyraża swoje głębokie zaniepokojenie projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Przyjacielskiej, Zygmunta, Bałtyckiej, Lotnej, Sądzińskiej, do terenów kolejowych „*umożliwiającym przedłużenie ulicy Kurczaki do ulicy Tomaszowskiej, w rejonie której wybudowane są wielkie hale magazynowe*”.

Zarząd Spółdzielni przedstawia również obawy spowodowane:

- „*umożliwieniem w przyszłości przejazdu ulicą Kurczaki ( usytuowaną pomiędzy blokami mieszkalnymi) bardzo dużej ilości samochodów ciężarowych z dostawami towarów do ww. magazynów oraz dużej ilości samochodów osobowych,*
- *bezpieczeństwem naszych dzieci w drodze do szkół,*
- *powietrzem o podwyższonym stężeniu ołowiu, emisji do powietrza tlenku azotu oraz innych toksycznych substancji,*
- *przekroczeniem norm poziomu hałasu.*”

Ponadto Zarząd Spółdzielni podnosi:

*[Już teraz w wyniku sąsiedztwa fabryki „Hutchinson” lokatorzy są narażeni na uciążliwy smród powstający w procesie produkcyjnym.*

*W przypadku zatwierdzenia projektu planu zagospodarowania bez wprowadzenia na ulicy Kurczaki, przebiegającej przez osiedle mieszkaniowe, ograniczeń dla ruchu pojazdów ciężarowych, będziecie działać Państwo wbrew interesom mieszkańców którym mają Państwo służyć.]*

## **Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.**

### **Wyjaśnienie:**

Budowanie w mieście nowych powiązań komunikacyjnych jest bardzo ważnym elementem z punktu widzenia jego rozwoju. Wyposażenie obszaru w nowe elementy ogólnodostępnego układu komunikacyjnego umożliwia jego użytkownikom alternatywny sposób dojazdu.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi zatwierdzone uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi, zmienione uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r., w ramach ogólnomiejskiego systemu transportowego, mając na względzie kierunki jego przestrzennego rozwoju, przewiduje realizację nowych elementów układu drogowego koniecznych do wybudowania w celu minimalizowania uciążliwości układów lokalnych, które przebiegają przez osiedla mieszkaniowe. Do takich dróg należą w pierwszej kolejności ulice zbiorcze (Z) i ulice główne (G), a następnie drogi główne ruchu przyspieszonego (GP), a także drogi ekspresowe i autostrady przedstawione na rysunku „Docelowy system transportowy: sieć drogowo-uliczna, kolejowa i tramwajowa” stanowiącym załączniku nr 16 do części „Kierunki” w dokumencie Studium.

Organizacja ruchu drogowego wykracza poza ustawowo określony zakres ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przez co plan miejscowy nie może wprowadzać regulacji dotyczących ograniczeń dla ruchu pojazdów ciężkich, w tym ustalać lokalizacji znaków drogowych dotyczących zakazu wjazdu pojazdów o określonej dopuszczalnej masie całkowitej.

**Poniższe uwagi o numerach: 3, 4 i 46 posiadają ten sam zakres merytoryczny i zostały rozpatrzone wspólnie.**

**Uwaga Nr 3 –** [REDAKOWANE] (data wpływu uwagi - 20 listopada 2019 r.)

- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 4 -** [REDAKOWANE] (data wpływu uwagi - 20 listopada 2019 r.)

- dotyczy obszaru położonego w sąsiedztwie osiedla Chojny Park I

**Uwaga Nr 46 -** [REDAKOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy obszaru położonego w sąsiedztwie osiedla Chojny Park I

Zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu uwagi odnoszą się do terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDG.

### **Przedmiot uwag:**

*[Nie zgadzam się na budowę ulicy Konstytucyjnej w formie mostu-wiaduktu-estakady wzdłuż obecnie przewidzianej rezerwy. Estakada tej drogi byłaby bowiem na poziomie pierwszego lub drugiego piętra budynków osiedla Chojny Park oraz bloków osiedla na ulicy Lotnej. Rezerwa pod tę drogę stwarzałaaby więc zagrożenie hałasem komunikacyjnym i ogromnym zanieczyszczeniem powietrza spalinami, co spowoduje znaczące pogorszenie komfortu życia mieszkańców osiedla Chojny. Zamiast tego, w tym samym śladzie powinna powstać lokalna ulica dojazdowa o parametrach takich, jak Ideowa, czy Chłodnikowa, ponieważ byłaby ona rezerwą parkingową i dojazdem dla osiedla Chojny Park, szczególnie dla wspólnoty Chojny-Park I, która to wspólnota nie ma dojazdu do osiedla od strony ulicy Kurczaki, a wjazd od ulicy Rolniczej nie jest wjazdem komfortowym z powodu nawierzchni z „kocich łbów” oraz małej szerokości tej ulicy. Brakuje też odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla mieszkańców tej wspólnoty przy ulicy Rolniczej. Te przesłanki mogłaby spełnić ulica Konstytucyjna, biegnąca*

*od ulicy Rolniczej do ulicy Kurczaki, zapewniając dogodny dojazd do osiedla Chojny Park oraz tworząc odpowiednią ilość miejsc parkingowych. Takie rozwiązanie wyeliminuje jednocześnie obecne nieporozumienia pomiędzy mieszkańcami osiedla Chojny Park i mieszkańcami sąsiednich ulic. Nadmieniam, że chodzi tu o zabezpieczenie potrzeb około 300 osób zamieszkujących osiedle Chojny Park I.*

*Ulica Konstytucyjna, stanowiąca zewnętrzny ring komunikacyjny dla centrum miasta, zaprojektowany w Studium, mogłaby być zrealizowana, jako droga główna biegnąca z północy tunelem rozpoczynającym się od ulicy Gojawiczyńskiej, a kończącym się przy ulicy Kolumny lub przy nowej drodze łączącej ulicę Przyjacielską z III etapem Trasy Górna, co jest zapisane w studium z 2018 r.]*

## **Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwag.**

### **Wyjaśnienie:**

Zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi. Projekt planu opracowany jest w oparciu o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjęte uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi, zmienione uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. Ulica Konstytucyjna tworzy wraz z innymi ulicami o przeważającej klasie G (ulice główne) powiązanie z układem zewnętrznym, w tym z obszarami położonymi poza granicami miasta.

Plan miejscowy nie wskazuje w jakiej formie przestrzennej będzie realizowana droga oznaczona symbolem 1KDG. Informacje te będą zawarte w projekcie budowlanym realizowanej inwestycji, który nie jest przedmiotem ani też nie mieści się w zakresie obligatoryjnych ustaleń planu miejscowego.

Rolą planu miejscowego jest zabezpieczenie obszaru pod realizację korytarza drogowego dla ulicy o klasie G – główna.

Nie znajduje uzasadnienia obniżenie klasy drogi głównej oznaczonej w projekcie planu symbolem 1KDG do klasy drogi lokalnej (L) czy dojazdowej (D) ze względu na jej rangę w skali miasta, potwierdzoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

Przebieg drogi oznaczonej symbolem 1KDG został wytrasowany w granicach od lat rezerwowanego na ten cel korytarza. Jej zadaniem, w części położonej w granicach obszaru objętego projektem planu, jest w szczególności rozwiązanie lokalnych problemów komunikacyjnych powodowanych dynamicznie powstającymi zespołami zabudowy mieszkaniowej. W celu ograniczenia uciążliwości drogi w projekcie planu, pomiędzy drogą a terenami zabudowy mieszkaniowej w jej południowej części wyznaczono tereny zieleni izolacyjnej, a w części północnej wprowadzono nakaz lokalizacji szpalerów drzew.

Zabezpieczenie miejsc parkingowych dla mieszkańców osiedla wielorodzinnego powinno być zagwarantowane przez inwestora w ramach realizacji inwestycji polegającej na budowie przedmiotowego osiedla, co nie należy do zadań publicznych.

**Poniższe uwagi o numerach 5, od 7 do 20, od 22 do 45 posiadają ten sam zakres merytoryczny i zostały rozpatrzone wspólnie.**

**Uwaga Nr 5 - [REDAKTOWANE]** (data wpływu uwagi - 22 listopada 2019 r.)  
- dotyczy ul. Rolniczej (okolice ul. Sąsiedzkiej)





**Uwaga Nr 41 - [REDAKTOWANE]** (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy ul. Rolniczej (okolice ul. Sąsiedzkiej)

**Uwaga Nr 42 - [REDAKTOWANE]** (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy ul. Rolniczej (okolice ul. Sąsiedzkiej)

**Uwaga Nr 43 - [REDAKTOWANE]** (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy ul. Rolniczej (okolice ul. Sąsiedzkiej)

**Uwaga Nr 44 - [REDAKTOWANE]** (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy ul. Rolniczej (okolice ul. Sąsiedzkiej)

**Uwaga Nr 45 - [REDAKTOWANE]** (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy ul. Rolniczej (okolice ul. Sąsiedzkiej)

Zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu uwagi odnoszą się do terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDG.

Przedmiot uwag:

*[Nie zgadzam się na budowę ulicy Konstytucyjnej projektowanej na odcinku od ulicy Śląskiej do II etapu trasy Górna w formie mostu-wiaduktu-estakady, a także drogi dwupasmowej wzdłuż obecnie przewidzianej rezerwy, między ulicami: Ideowa, a Sąsiedzka. Estakada tej drogi byłaby bowiem na poziomie pierwszego lub drugiego piętra budynków osiedla Chojny Park oraz bloków osiedla na ulicy Lotnej. Rezerwa pod tę estakadę/drogę stwarzałaby więc zagrożenie hałasem komunikacyjnym i ogromnym zanieczyszczeniem powietrza spalinami, co spowoduje znaczące pogorszenie komfortu życia mieszkańców osiedla Chojny. Obecnie mieszkańcy osiedla Chojny Park cieszą się widokiem na teren zielony, który powinno się pielęgnować m.in. sadząc nowe drzewa, zaprojektować dodatkowe chodniki, ławki lub parking. W dobie coraz większego zanieczyszczenia powietrza w Łodzi przyda się więcej parków i zieleni, niepotrzebne są nowe KDG między osiedlami zamkniętymi, a domkami jednorodzinnymi. Taka droga powinna powstać w miejscu oddalonym od zamieszkania, gdzie nie będzie zaburzała spokoju ludzi.*

*Ulica Konstytucyjna, stanowiąca zewnętrzny ring komunikacyjny dla centrum miasta, zaprojektowany w Studium, mogłaby być zrealizowana, jako droga główna biegnąca z północy tunelem rozpoczynającym się od ulicy Gojawiczyńskiej, a kończącym się przy ulicy Kolumny lub przy nowej drodze łączącej ulicę Przyjacielską z III etapem Trasy Górna, co jest zapisane w studium z 2018 r.]*

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwag.**

**Wyjaśnienie:**

Zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi. Projekt planu opracowany jest w oparciu o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjęte uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi, zmienione uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. Ulica Konstytucyjna tworzy wraz z innymi ulicami o przeważającej klasie G (ulice główne) powiązanie z układem zewnętrznym, w tym z obszarami położonymi poza granicami miasta.



Plan miejscowy nie wskazuje w jakiej formie przestrzennej będzie realizowana droga oznaczona symbolem 1KDG. Informacje te będą zawarte w projekcie budowlanym realizowanej inwestycji, który nie jest przedmiotem ani też nie mieści się w zakresie obligatoryjnych ustaleń planu miejscowego.

Rolą planu miejscowego jest zabezpieczenie obszaru pod realizację korytarza drogowego dla ulicy o klasie G – główna.

Przebieg drogi oznaczonej symbolem 1KDG został wytrasowany w granicach od lat rezerwowanego na ten cel korytarza. Jej zadaniem, w części położonej w granicach obszaru objętego projektem planu, jest w szczególności rozwiązanie lokalnych problemów komunikacyjnych powodowanych dynamicznie powstającymi zespołami zabudowy mieszkaniowej. W celu ograniczenia uciążliwości drogi w projekcie planu, pomiędzy drogą a terenami zabudowy mieszkaniowej w jej południowej części wyznaczono tereny zieleni izolacyjnej, a w części północnej wprowadzono nakaz lokalizacji szpalerów drzew.

### **Uwaga Nr 6**

- wpłynęła 22 listopada 2019 r.,
- dotyczy: działek nr 97/1, 98/1, 122/7 w obrębie G-30, ul. Ideowa 28,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka:
  - nr 97/1 jest przeznaczona na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN) oraz teren drogi publicznej (1KDG),
  - nr 98/1 jest przeznaczona na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN) oraz teren drogi publicznej (1KDG),
  - nr 122/7 jest przeznaczona na teren drogi publicznej (3KDD).

**[REDAKTOWANA]** – złożyli uwagę o następującej treści:  
*[Na wskazanych działkach, stanowiących naszą własność, nie zaktualizowano zabudowy mieszkalnej do stanu faktycznego.*

*Na podstawie pozwoleń na rozbiórkę starych budynków oraz budowę nowego, wydanych przez UMŁ powstała nowa zupełnie inaczej usytuowana zabudowa, tj. na obydwóch działkach, a nie jak to było do tej pory.*

*Proszę o uwzględnienie nowych okoliczności przy tworzeniu/zatwierdzaniu planu miejscowego, obawiamy się, iż obecna forma projektu bardzo mocno rzutuje na funkcjonalność, co za tym idzie wartość naszej nieruchomości.*

*W odniesieniu ogólnym do III wyłożenia projektu pod opinię publiczną, sprzeciwiamy się z żoną powstaniu proponowanej infrastruktury tego terenu w tym kształcie, ponieważ bardzo mocno zmieni to jego charakter i funkcjonalność, na co nie tylko my, ale również cała społeczność lokalna kategorycznie nie wyraża zgody.*

*Trasy typu "obwodnica", jak sama nazwa wskazuje, powinno się tworzyć po obwodzie miast a nie przez środek osiedla i to częściowo nowo powstałego w dodatku w sąsiedztwie terenów zielonych.*

*W imieniu naszym jak i całej społeczności prosimy o bardzo poważne podejście do tego tematu.]*

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.**

### **Wyjaśnienie:**

Kopia mapy zasadniczej, na której sporządzono projekt planu jest aktualna na dzień 12 października 2018 r. Przepisy prawa nie nakładają obowiązku każdorazowej aktualizacji mapy w związku z nową zabudową mieszkaniową, która powstała po dacie pozyskania mapy dla potrzeb sporządzenia planu. W myśl przepisów §10 ust. 2. Rozporządzenia Ministra

Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, kopia mapy sytuacyjnej stanowi materiał planistyczny sporządzany na podstawie przepisów odrębnych, wykorzystywany na potrzeby projektu planu miejscowego i powinien być aktualny na dzień przystąpienia do sporządzenia tego projektu.

Zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi. Projekt planu opracowany jest w oparciu o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjęte uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi, zmienione uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. Ulica Konstytucyjna tworzy wraz z innymi ulicami o przeważającej klasie G (ulice główne) powiązanie z układem zewnętrznym, w tym z obszarami położonymi poza granicami miasta.

Rolą planu miejscowego jest zabezpieczenie obszaru pod realizację korytarza drogowego, dla publicznego, ogólnodostępnego systemu komunikacyjnego obsługującego mieszkańców miasta, a także innych użytkowników ruchu drogowego. Realizacja dróg publicznych należy do zadań własnych gminy. Na częściach działek nr ewid. 97/1, 98/1 zaplanowano rezerwę pod korytarz pasa drogowego ulicy oznaczonej w projekcie planu symbolem 1KDG w celu zabezpieczenia niezbędnej przestrzeni pod realizację obiektu inżynierskiego związanego z potrzebą bezkolizyjnego przekroczenia terenów kolejowych. W myśl art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania zgodnie z planem.

Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

#### **Uwaga Nr 21**

- wpłynęła 26 listopada 2019 r.,
- dotyczy: działka nr 155 w obrębie G-30, ul. Chłodnikowa 28
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka jest przeznaczona na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (2MN).

██████████ – złożyła uwagę dotyczącą wyznaczonej na rysunku projektu planu linii zabudowy obowiązującej cyt.:

*„Linia zabudowy obowiązująca na tej działce nie pozwala mi na skorzystanie z §12.1 ustęp 1 punkt e. przy działce o szerokości niecałe 10 metrów, linia zabudowy obowiązująca 4 metry ogranicza mi swobodne korzystanie z niej przy budowie nowego budynku.*

*Istniejąca brama o szerokości minimalnej 3 metrów dwuskrzydłowa, otwierana według prawa tylko do środka działki, zabiera 1,5 metra od granicy frontowej by móc ją zamknąć i zostaje tylko 2,5 metra do nowo budowanego budynku. Średnia długość aut w moim przypadku to 4.5 do 5 metrów długości. Brakuje minimum 2 metrów. Nie ma możliwości zaparkowania auta jednego prostopadle do drogi tuż przy bramie, gdy budynek będzie stał w linii 4 metrów od drogi, nie mówiąc już o dwóch miejscach parkingowych, które według wyżej wymienionego paragrafu są uwzględnione dla nowo budowanego budynku.”*

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.**

### **Wyjaśnienie:**

Przedstawiona na rysunku planu linia zabudowy obowiązująca wskazuje miejsce sytuowania nowej zabudowy, która nie musi być respektowana w przypadku remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy na działce.

Projekt planu nie określa wymaganej minimalnej ilości miejsc postojowych dla istniejącej zabudowy.

Dla realizowanej nowej zabudowy miejsca postojowe mogą być zagwarantowane w kubaturze planowanego budynku. Projekt planu miejscowego nie nakłada obowiązku realizacji ogrodzenia nieruchomości, ani nie określa konstrukcji technicznej sposobu otwierania bramy, która może być również zrealizowana w formie rozsuwanej. Jednym z obowiązków wynikającym z ustaleń planu po jego wejściu w życie jest zakaz przekroczenia linii rozgraniczającej, stanowiącej granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania elementami i obiektami związanymi z zabudową jednorodzinną.

W myśl art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania zgodnie z planem.

Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

**Poniższe uwagi o numerach od 47 do 49 posiadają ten sam zakres merytoryczny i zostały rozpatrzone wspólnie.**

**Uwaga Nr 47 - [REDAKTOWANE]** (data wpływu uwagi - 28 listopada 2019 r.)

- dotyczy: obszaru osiedli Chojny Park I, Chojny Park II, Chojny Park III i Chojny Park IV

**Uwaga Nr 48 - [REDAKTOWANE]** (data wpływu uwagi - 28 listopada 2019 r.)

- dotyczy: obszaru osiedli Chojny Park I, Chojny Park II, Chojny Park III i Chojny Park IV

**Uwaga Nr 49 - [REDAKTOWANE]** (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy: obszaru osiedli Chojny Park I, Chojny Park II, Chojny Park III i Chojny Park IV

Zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu uwagi odnoszą się do terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDG.

### **Przedmiot uwag:**

*„Nie zgadzam się na budowę ulicy Konstytucyjnej w formie mostu-wiaduktu-estakady wzdłuż obecnie przewidzianej rezerwy. Estakada tej drogi byłaby bowiem na poziomie pierwszego lub drugiego piętra budynków osiedla Chojny Park oraz bloków osiedla na ulicy Lotnej. Rezerwa pod tę drogę stwarzałaby więc zagrożenie hałasem komunikacyjnym i ogromnym zanieczyszczeniem powietrza spalinami, co spowoduje znaczące pogorszenie komfortu życia mieszkańców osiedla Chojny. Zamiast tego, w tym samym śladzie powinna powstać lokalna ulica dojazdowa o parametrach takich, jak Ideowa, czy Chłodnikowa, ponieważ byłaby ona rezerwą parkingową i dojazdem dla osiedla Chojny Park, szczególnie dla wspólnoty Chojny-Park I, która to wspólnota nie ma dojazdu do osiedla od strony ulicy Kurczaki, a wjazd od ulicy Rolniczej nie jest wjazdem komfortowym z powodu nawierzchni z „kocich łbów” oraz małej*

*szerokości tej ulicy. Brakuje też odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla mieszkańców tej wspólnoty przy ulicy Rolniczej. Te przesłanki mogłaby spełnić ulica Konstytucyjna, biegnąca od ulicy Rolniczej do ulicy Kurczaki, zapewniając dogodny dojazd do osiedla Chojny Park oraz tworząc odpowiednią ilość miejsc parkingowych. Takie rozwiązanie wyeliminuje jednocześnie obecne nieporozumienia pomiędzy mieszkańcami osiedla Chojny Park i mieszkańcami sąsiednich ulic. Nadmieniam, że chodzi tu o zabezpieczenie potrzeb około 300 osób zamieszkujących osiedle Chojny Park I, kolejnych kilkuset z Chojny Park II, III i IV oraz około kilkuset z nowobudowanych etapów osiedla. Razem to ponad 1000 osób.*

*Ulica Konstytucyjna, stanowiąca zewnętrzny ring komunikacyjny dla centrum miasta, zaprojektowany w Studium, mogłaby być zrealizowana, jako droga główna biegnąca z północy tunelem rozpoczynającym się od ulicy Gojawiczyńskiej, a kończącym się przy ulicy Kolumny lub przy nowej drodze łączącej ulicę Przyjacielską z III etapem Trasy Górna, co jest zapisane w studium z 2018 r.”*

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwag.**

### **Wyjaśnienie:**

Zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi. Projekt planu opracowany jest w oparciu o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjęte uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi, zmienione uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. Ulica Konstytucyjna tworzy wraz z innymi ulicami o przeważającej klasie G (ulice główne) powiązanie z układem zewnętrznym, w tym z obszarami położonymi poza granicami miasta.

Plan miejscowy nie wskazuje w jakiej formie przestrzennej będzie realizowana droga oznaczona symbolem 1KDG. Informacje te będą zawarte w projekcie budowlanym realizowanej inwestycji, który nie jest przedmiotem ani też nie mieści się w zakresie obligatoryjnych ustaleń planu miejscowego.

Rolą planu miejscowego jest zabezpieczenie obszaru pod realizację korytarza drogowego dla ulicy o klasie G – główna.

Nie znajduje uzasadnienia obniżenie klasy drogi głównej oznaczonej w projekcie planu symbolem 1KDG do klasy drogi lokalnej (L) czy dojazdowej (D) ze względu na jej rangę w skali miasta, potwierdzoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

Przebieg drogi oznaczonej symbolem 1KDG został wytrasowany w granicach od lat rezerwowanego na ten cel korytarza. Jej zadaniem, w części położonej w granicach obszaru objętego projektem planu, jest w szczególności rozwiązanie lokalnych problemów komunikacyjnych powodowanych dynamicznie powstającymi zespołami zabudowy mieszkaniowej. W celu ograniczenia uciążliwości drogi w projekcie planu, pomiędzy drogą a terenami zabudowy mieszkaniowej w jej południowej części wyznaczono tereny zieleni izolacyjnej, a w części północnej wprowadzono nakaz lokalizacji szpalerów drzew.

Zabezpieczenie miejsc parkingowych dla mieszkańców osiedla wielorodzinnego powinno być zagwarantowane przez inwestora w ramach realizacji inwestycji polegającej na budowie przedmiotowego osiedla, co nie należy do zadań publicznych.

### **Uwaga Nr 50**

- wpłynęła 27 listopada 2019 r.,
- dotyczy: działki nr 123/2, 38/44 w obrębie G-30, ul. Ideowa 31

- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka:
  - nr 123/2 jest przeznaczona na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (2MN) oraz tereny dróg publicznych (3KDD i 10KDD),
  - nr 38/44 jest przeznaczona na teren drogi publicznej (10KDD).

██████████ – złożył uwagę w przedmiocie:

*„sprzeczności w/w projektu planu miejscowego z uchwalonym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, ograniczenia prawa własności w/w nieruchomości poprzez bardzo dużą i niezasadną ingerencję planistyczną, nie uwzględnia zasady zrównoważonego rozwoju”*

Składający uzasadnił uwagę w sposób następujący:

*[Zgodnie z obowiązującym studium teren oznaczony symbolem M3 przeznaczony jest pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne (od ul. Bałtyckiej do torów kolejowych). Natomiast znaczna część tego terenu od torów kolejowych w projekcie planu przeznaczona jest na IIKT i 10 KDD (o parametrach od 8,8m do 17,0m). W projekcie planu przewiduje się przesunięcie granicy pasa drogowego projektowanej drogi na część mojej nieruchomości, tak by pas ten obejmował istniejący wodociąg.*

*Na wielu działkach w tym obszarze przebiega istniejące różnego rodzaju uzbrojenie (ciepłociąg, linie energetyczne) a właściciele korzystają ze swoich działek w ograniczonym zakresie wykorzystując ten obszar na cele zieleni, która jest bardzo istotna w tym obszarze z uwagi na różnego rodzaju uciążliwości.*

*W projekcie planu miejscowego ogranicza się powierzchnie biologicznie czynne, natomiast w prognozie wskazuje się na zwiększenie powierzchni zielonych art.71 ustawy o ochronie środowiska.*

*Droga 10KDD ma być drogą dojazdową o parametrach 8,8m do 17,0 m, praktycznie jest to na odcinku od ul. Ideowej do ul. Chłodnikowej gdzie tej drogi nigdy nie było, ani też nigdy nie była ona urządzona. Obsługa komunikacyjna ul. Chłodnikowej odbywała się ul. Kurczaki i ul. Ireny, która przebiega jako ulica lokalna wzdłuż torów kolejowych do ul. Płaskiej.*

*Z tego względu kwestionuję celowość wprowadzenia na rysunku projektu planu odcinka w/w drogi 10KDD.*

*Na rysunku projektu planu miejscowego nie ujawniono tej ulicy a w jej miejsce wprowadzono granicę opracowania, świadomie wprowadzając w błąd i pomijając tę istotną okoliczność.*

*Wymuszenie tej realizacji spowoduje zwiększenie źródła uciążliwości, które jest już odczuwalne (duży ruch TIRów i osobowych do zakładów przemysłowych położonych na wschód od ul. Chłodnikowej).*

*Mieszkańcy ul. Chłodnikowej jak i ul. Ideowej wnoszą o zmianę układu komunikacyjnego zaproponowanego w projekcie planu w tym obszarze. Sprawa moja nie tylko moją sprawą indywidualną, jest sprawą społeczną, publiczną, bowiem dotyczy mieszkańców osiedli mieszkaniowych.*

*Ponadto na rysunku planu miejscowego na działkach położonych na odcinku od ul. Ideowej do ul. Chłodnikowej wprowadza się miejsca zmiany linii zabudowy wraz ze ścięciem narożników szczególnie przy skrzyżowaniach ulic, co sugeruje jeszcze większą ingerencję we własność prywatną i tym samym zwiększenie ruchu samochodowego do terenów przemysłowych. Jak wynika z oceny oddziaływania na środowisko tereny budownictwa mieszkaniowego podlegają ochronie z powodu uciążliwości transportowych (TIRy, kolej). Dbalność o te tereny zielone szczególnie przy planowaniu przestrzennym staje się zasadą dla urządzenia tych terenów i nieograniczania powierzchni biologicznie czynnej.*

*Prognoza oddziaływania na środowisko wraz z projektem planu miejscowego jest przedmiotem społecznej oceny i jej ustalenia powinny mieć wpływ na decyzje Rady Miejskiej w sprawie uchwalenia planu miejscowego.*

*Zasada zrównoważonego rozwoju musi być uwzględniona we wszystkich dokumentach mających wpływ na środowisko.*

*W związku z powyższym wnioskuję o nieingerowanie ustaleniami planu w teren mojej nieruchomości obejmującej działki nr ewid - tytuł prawny do nieruchomości potwierdza treść księgi wieczystej KW 00005410/6 w celu zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej.*

*Wprowadzenie drogi 10KDD spowoduje bezspornie znaczne zwiększenie ruchu samochodowego a tym samym uciążliwości - hałas, zanieczyszczenie powietrza, zwiększenie zagrożeń powodowanych ruchem pojazdów.*

*Wobec powyższego wnoszę o zmianę przeznaczenia terenu w tym obszarze, biorąc pod uwagę obszar 10KDD i 1KT.]*

Do uwagi załączono:

1. poparcie Stowarzyszenia Czyste Chojny,
2. wpis do KW,
3. propozycja zmiany układu komunikacyjnego,
4. poparcie mieszkańców zabudowy jednorodzinnej z ul. Ideowej i ul. Chłodnikowej dot. Propozycji zmiany układu komunikacyjnego – poparcie wyraziło 43 mieszkańców.

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.**

#### **Wyjaśnienie:**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjęte uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi, zmienione uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. jest dokumentem, który dopuszcza możliwość uściślenia wyznaczonych w Studium granic jednostek funkcjonalno-przestrzennych w oparciu między innymi o granice ewidencyjne działek, a także granice istniejącego zainwestowania nieruchomości. Działka nr ewid. 38/44 faktycznie wykorzystywana jest obecnie jako przedłużenie ul. Rolniczej w kierunku ulicy Chłodnikowej i stanowi użytek drogowy (dr). Dzięki temu fragmentowi drogi odbywa się dojazd nie tylko dla mieszkańców północnego odcinka ul. Chłodnikowej, ale również z tej drogi odbywa się wjazd na działkę nr ewid. 123/2 należącą do składającego uwagę. Działka, na której znajduje się obecnie budynek mieszkalny jednorodzinny jest ogrodzona i użytkowana w sposób nieuwzględniający działki drogowej nr ewid. 38/44.

Studium nie określa przebiegów dróg klas niższych niż zbiorcze (Z), dlatego ustalenie przebiegu dróg lokalnych (KDL) i dojazdowych (KDD) następuje na etapie sporządzania miejscowego planu. Skala dokumentu Studium nie pozwala na odniesienie się do każdej działki, co następuje w dokumencie planu miejscowego. Projekt planu sporządzany jest w zgodności z dokumentem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

Ulica Ireny położona jest poza granicami obszaru objętego projektem planu w związku z powyższym dokument nie zawiera ustaleń dla tej drogi.

Projekt planu nie ustala obsługi komunikacyjnej terenu oznaczonego symbolem 1P/U poprzez ulicę Rolniczą.

Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone właściciel

lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

### **Uwaga Nr 51**

- wpłynęła 28 listopada 2019 r.,
- dotyczy: działki nr 623/17, 311/5, 232/11, 232/12, 232/16, 232/17, 232/18, 232/19, 232/20, 232/21, 232/22, 232/23, 232/24, 232/25, 232/26, 232/27, 232/28, 232/29, 232/30, 232/31, 232/32, 136/16, 136/17, 136/18, 136/19, 136/20, 136/21, 579/6, 579/7, 579/8, 579/9, 579/10, 579/11, 579/12 w obrębie G-30 usytuowane przy ul. Kurczaki i Jędrzejowskiej,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu obszar, w którego skład wchodzi przedmiotowe działki, przeznaczony jest częściowo pod: tereny zabudowy produkcyjnej, składy, magazyny i tereny zabudowy usługowej (1P/U), tereny zabudowy usługowej (1U), tereny zieleni naturalnej (1ZN, 2ZN, 3ZN), tereny lasów (2ZL) oraz pod tereny dróg publicznych (2KDL i 1KDD).

██████████ – złożył uwagę do projektu planu w oparciu o Prognozę oddziaływania na środowisko następującej treści cyt.:

*[-kwestionowany obszar nie stanowi korytarza ekologicznego oraz ciągłości powiązań przyrodniczych gdyż został podzielony planowanymi drogami o planowanym dużym natężeniu ruchu z dwóch stron oraz torami kolejowymi z nasypem a także oddzielony od ekologicznie chronionego obszaru rzeki,*

*-według wyłożeń wcześniejszych planu planowane drogi przebiegały przez inny obszar co uzasadniało interes ochrony ekosystemu, obecny projekt planu w którym planowane drogi przecinają na pół planowany obszar w uzasadnieniu planu mający być przyrodniczo chroniony wskazują iż ta ochrona jest iluzoryczna gdyż planowane drogi zaburzają możliwość migracji flory i fauny (mówimy o terenie pomiędzy drogami planowanymi) str 33 środek Prognozy od słów "projektowane ciągi komunikacyjne .....*

*- przewidywana wycinka naturalnego drzewostanu na terenie przeznaczonym pod planowaną drogę wskazuje iż plan wskazuje na prymat celu publicznego w postaci chęci zurbanizowania tego terenu ponad potrzebę ochrony ekosystemu w tym zieleni naturalnej zapisanej jako funkcja wiodąca na działkach stanowiących własność prywatną,*

*-teren wskazany określony jako Zielen naturalna według zapisów Prognozy oddziaływania na środowisko nie posiada chronionych funkcji krajobrazowych,*

*-w zakresie przeznaczenia pod zielen naturalną jest sprzeczny ze Studium które przewidywało jednostkę O -tereny aktywne przyrodniczo w tym tereny rekreacyjno-wypoczynkowe z dopuszczeniem zabudowy związanej z produkcją rolną, teren zieleni otwartej, co zmienia jego charakter, nie jest to także teren zieleni izolacyjnej co uzasadnione było by koniecznością stworzenia pasa ochronnego od terenów przeznaczonych w planie jako 1P/U z którym bezpośrednio graniczy, nie stanowi też części terenu zalewowego (działki pomiędzy planowanymi drogami)*

*-teren ten pomiędzy planowanymi drogami przeznaczony jest pod 1P/U tego samego właściciela, teren zurbanizowany ograniczony nasypem kolejowym oraz zabudowaniami i domniemanym cmentarzem co w sposób zasadniczy ogranicza rozwój ekosystemów fauny i flory na tym terenie,*

*-plan opracowany narusza proporcje zadań celu publicznego wobec prawa własności prywatnego właściciela nie uzasadniając priorytetu tego celu-teren ten nie spełnia wymogu celu wskazanego w Studium w postaci "zapewnienia spójności systemu przyrodniczego miasta oraz umożliwienia migracji roślin, zwierząt i grzybów."(ograniczenie drogowe i kolejowe wyłącza ten cel)*

*-teren ten został zakwalifikowany jako ZN- są to tereny które obejmują (str. 12 dół Prognozy) obszary związane z obniżeniami dolinnymi, zwłaszcza obszarami den dolinnych, korytarzami*

*ekologicznymi oraz terenami otwartymi (obowiązuje zakaz zabudowy). Te zakresy nie dotyczą terenu Karnickiego pomiędzy planowanym drogami,*

*-zgodnie z Prognozą str 22 Fauna " Obszar opracowania należy do terenów o dość ubogich zasobach faunistycznych, co jest skutkiem istnienia fizycznych barier w postaci szlaków kolejowych i drogowych ograniczających możliwość przemieszczania się zwierząt-jedyną łączność zapewnia dolina rzeki Olechówki, co wskazuje iż ochrona terenu pomiędzy drogami i koleją jest iluzoryczna,*

*-str 23 Prognozy Powiązania ekologiczne" W granicach objętego opracowaniem i w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty przyrodnicze i krajobrazowa objęte prawnymi formami ochrony.*

*-str 24 Prognozy od góry od słów "Teren będący przedmiotem opracowania .....do słowa zabudowa mieszkaniowa i drogi .*

*Od słów "W granicach obszaru i w jego bezpośrednim sąsiedztwie..... do słów "zagospodarowania tego obszaru.*

*Od słów" Na znacznej części obszaru..... do słów .....dla lokalizacji zabudowy.*

*-plan nie jest nastawiony na ochronę przyrody gdyż jak wynika z prognozy str.26 "Realizacja ustaleń planu przyczyni się do zmniejszenia powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do stanu istniejącego.*

*-Str.27 góra Prognozy od słów "Przekształcenie obszaru .....do słów .....ukształtowana przez człowieka.*

*-str.34 środek Prognozy podkreślenie od słów "Żadna z planowanych inwestycji ..... Skoro tak to jaką uciążliwością była by zmiana przeznaczenia działek z ZN na U lub M/U które są na działkach bezpośrednio graniczących z terenem ZN a nie są zielenią izolacyjną,*

*-str 48 dół Prognozy od słów "Przyjęte w projekcie planu rozwiązania ..... do słów .....tereny otwarte mają podlegać urbanizacji.*

*-str 48 dół od słów "W wyniku realizacji ustaleń planu ..... góra strona 49 do słów .....na korzyść terenów zabudowanych i komunikacyjnych.*

*W tym kontekście niezrozumiałe jest pozostawienie terenu z funkcją ZN, gdy można określić jako U lub M/U z określeniem powierzchni pozostałego terenu jako funkcji biologicznie czynnej podobnie jak w zakresie terenów sąsiednich.*

*-zastrzeżenia dla terenów zalewowych rzeki należy oprzeć o posiadaną opinię specjalisty.]*

Do uwagi zostało załączone opracowanie pod nazwą: „ANALIZA HYDROLOGICZNO - HYDRAULICZNA KORYTA RZEKI OLECHOWKI OD KM 7+900 - DO KM 7 + 982”

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.**

#### **Wyjaśnienie:**

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi zatwierdzonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi, zmienionym uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r., zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie przedmiotowego planu miejscowego. Nieruchomość wskazana w uwadze położona jest w obrębie jednostki oznaczonej symbolem „O”, wyłączonej spod zabudowy i przeznaczonej pod tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Dla tej jednostki Studium wskazuje zatrzymanie procesów urbanizacji poprzez zakaz wyznaczania nowych terenów zabudowy poza terenami istniejącego zainwestowania.

W myśl art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) ustalenia „Studium” są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.





zagrożonymi zalaniem wodami. na następujących warunkach : a) maksymalna powierzchnia zabudowy: - budynków mieszkalnych i usługowych 200 m<sup>2</sup> , - budynków garażowych i gospodarczych 100 m<sup>2</sup> , b) maksymalna wysokość: - budynków mieszkalnych i usługowych 9,0 m , - budynków garażowych i gospodarczych 5,0m. c) dachy budynków dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 25° do 40°, dla budynków innych niż mieszkalne dopuszcza się dachy płaskie).

Żądam przywrócenia funkcji terenu zgodnie z poprzednim projektem planu z 2016 r., gdzie dla zdecydowanej większości moich działek plan zakładał funkcje 3P/U (§16. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 2P/U i 3P/U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu. 2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie terenu - zabudowa produkcyjna, składy i magazyny oraz zabudowa usługowa, z wyłączeniem placów ze składowaniem opałów i materiałów sypkich, zabudowy usług hotelarskich i gastronomii oraz usług kultury, oświaty, zdrowia, sportu i rekreacji; 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna. 3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się: wskaźniki zagospodarowania terenu: a) wskaźnik powierzchni zabudowy: - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2 P/U - maksimum 60%, - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3 P/U - maksimum 40%, b) intensywność zabudowy: - dla terenu oznaczonego na rysunku planu .symbolem 2 P/U- minimum 0,6, maksimum 0,8. -dla terenu oznaczonego na rysunku planu .symbolem 3 P/U - minimum 0,4, maksimum 0,8, c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 10%; 2) parametry kształtowania zabudowy: a) wysokość zabudowy- maksimum 9,5 m, do 2 kondygnacji, b) dachy płaskie lub spadowe o nachyleniu wynoszącym do 30°; 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji: a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2 P/U - zakaz lokalizacji wolno stojących budynków handlowych, - zakaz lokalizacji kominów, masztów, słupów o wysokości powyżej 50,0 m n. p. t., b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3 P/U dopuszczenie lokalizacji kominów, masztów, w tym anten telefonii komórkowej, słupów o wysokości powyżej 50,0 m n. p. t. z zachowaniem wymogów określonych w przepisach odrębnych. 4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2 P/U- minimum 1400 m<sup>2</sup>; 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3 P/U- minimum 2000 m<sup>2</sup> - parametry te nie dotyczą działek wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących oraz działek pod urządzenia infrastruktury technicznej. 5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się: 1) powierzchnię działek: a) minimum 1400 m<sup>2</sup> dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2 P/U, b) minimum 2000 m<sup>2</sup> dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3 P/U; 2) szerokość frontów działek- nie mniej niż 20,0 m; 3) kąt położenia granic działek na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2 P/U w stosunku do pasa drogowego - od 45° do 90° 4) kąt położenia granic działek na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3 P/U w stosunku do pasa drogowego - od 85° do 90°), w pozostałej części pod drogę IKDD, bądź też ustalenia dla tego terenu funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, ewentualnie mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług związanych z bytowaniem ludności (które to funkcje nie cechują się żadną uciążliwością dla terenów sąsiednich) wraz z ograniczeniem strefy ZN jedynie do minimalnego terenu uwarunkowanego prawem, położonego wzdłuż cieku wodnego. Obecnie procedowany projekt planu z przyjętymi założeniami, uniemożliwia jakiegokolwiek zagospodarowanie moich działek a zakłada ich przeznaczenie pod swoistą „strefą buforową” z korzyścią dla wszystkich, kosztem między innymi mojej nieruchomości.]

**Pod uwagą podpisy złożyły również następujące osoby:**

1. [REDACTED]

2. [REDACTED]

- |               |                |
|---------------|----------------|
| 3. [REDACTED] | 10. [REDACTED] |
| 4. [REDACTED] | 11. [REDACTED] |
| 5. [REDACTED] | 12. [REDACTED] |
| 6. [REDACTED] | 13. [REDACTED] |
| 7. [REDACTED] | 14. [REDACTED] |
| 8. [REDACTED] | 15. [REDACTED] |
| 9. [REDACTED] | 16. [REDACTED] |

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.**

**Wyjaśnienie:**

Projekt przedmiotowego planu był wcześniej dwukrotnie wykładany do publicznego wglądu. Po drugim wyłożeniu zmienione zostało Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miast Łodzi. Projekt planu został zweryfikowany po uchwaleniu nowego Studium, w którym między innymi zmianie uległa polityka miasta względem zasięgu granic terenów o funkcji przemysłowej (symbol jednostki AG1).

Konieczność weryfikacji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miast Łodzi nastąpiła na skutek złożonych uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu Studium w 2017 r., wyrażających sprzeciw wobec rozwoju terenów przemysłowych. W celu minimalizowania konfliktów w obszarze zabudowy o kolizyjnych przeznaczeniach Rada Miejska zdecydowała o przyjęciu dokumentu, w którym ograniczono rozwój zabudowy w tej części miasta.

Obecnie, zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miast Łodzi zatwierdzonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi, zmienionym uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r., działki wymienione w uwadze położone są w obrębie jednostki oznaczonej symbolem „O”, wyłączonej spod zabudowy i przeznaczonej pod tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Dla tej jednostki Studium wskazuje zatrzymanie procesów urbanizacji poprzez zakaz wyznaczania nowych terenów zabudowy poza terenami istniejącego zainwestowania.

W myśl art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) ustalenia „Studium” są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

**Uwaga Nr 53**

- wpłynęła 28 listopada 2019 r.,
- dotyczy: działki nr ewid. 222, 223/6 w obrębie G-30,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 222 przeznaczona jest pod teren zieleni naturalnej (1ZN), a działka 223/6 przeznaczona jest pod tereny zieleni naturalnej (1ZN i 2ZN) oraz pod teren drogi publicznej (2KDL).

[REDACTED] – złożyła uwagę o następującej treści:

*„zmiany zaproponowane w planie zagospodarowania przestrzennego nr 104, znacznie obniżą wartość działek, których jestem współwłaścicielką. Z uwagi na bliskie sąsiedztwo zabudowy jednorodzinnej oraz budynków o przeznaczeniu przemysłowym wnioskuję o zakwalifikowanie moich działek na tereny mieszkaniowo-usługowe lub przemysłowe. Uważam, że utworzenie drogi 2KDL jest zasadne, natomiast wnioskuję o utworzenie tej drogi w innej lokalizacji, którą przedstawiam na załączonym do wniosku wydruku. Uważam, że moje propozycje są zasadne, proszę o ich pozytywne rozpatrzenie.”*

Do uwagi załączono szkic, który ilustruje proponowany, nowy przebieg drogi oznaczonej symbolem 2KDL .

### **Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.**

#### **Wyjaśnienie:**

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi zatwierdzonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi, zmienionym uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r., działki wymienione w uwadze położone są w obrębie jednostki oznaczonej symbolem „O”, wyłączonej spod zabudowy i przeznaczonej pod tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Dla tej jednostki Studium wskazuje zatrzymanie procesów urbanizacji poprzez zakaz wyznaczania nowych terenów zabudowy poza terenami istniejącego zainwestowania. W myśl art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) ustalenia „Studium” są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Ponieważ obowiązujące Studium określa te obszary jako pozbawione możliwości realizacji nowej zabudowy, w projekcie planu nie wprowadzono terenów budowlanych. Projekt planu honoruje występującą na tych terenach istniejącą zabudowę oraz przewiduje dla niej katalog możliwych działań budowlanych. W projekcie planu miejscowego w §4 ust. 1 pkt 25 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

Przesunięcie drogi zgodnie z propozycją przedstawioną na załączniku może spowodować jej wydłużenie, co nie jest ekonomicznie uzasadnione.

W myśl art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

#### **Uwaga Nr 54**

- wpłynęła 28 listopada 2019 r.,
- dotyczy: działki nr ewid. 222, 223/6 w obrębie G-30,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 222 przeznaczona jest pod teren zieleni naturalnej (1ZN), a działka 223/6 przeznaczona jest pod tereny zieleni naturalnej (1ZN i 2ZN) oraz pod teren drogi publicznej (2KDL).

██████████ – złożyła uwagę o następującej treści:

*„przekształcenie działek nr 222 i 223/6 zgodnie z zaproponowanym przez Państwa planem zagospodarowania przestrzennego nr 104, w rażący sposób obniżą wartość przedmiotowych*

*działek. Nadmieniam, iż Łódź jest miastem rozwijającym się a proponowane przekształcenie obrębu G-30 na tereny zielone, spowoduje, iż przedmiotowe działki staną się bezwartościowe, a ich cenę będzie można porównać do cen ziemi rolnych na obszarach wiejskich. Jest to rażąco niesprawiedliwe potraktowanie właścicieli działek znajdujących się w obrębie G-30. Z uwagi na bliskie sąsiedztwo zabudowy jednorodzinnej oraz budynków o przeznaczeniu przemysłowym wnioskuję o zakwalifikowanie moich działek na tereny mieszkaniowo-usługowe lub przemysłowo-usługowe. Przedstawiona w rzeczonym planie zagospodarowania droga 2KDL również przemawia za przedstawionym przeze mnie rozwiązaniem i nijak ma się do terenów zielonych i ich ochrony.*

*Ponadto uważam, że droga 2KDL jest potrzebna, natomiast wnoszę o inną jej lokalizację, gdyż przedstawiona w planie lokalizacja drogi w sposób bardzo niekorzystny przecina moje działki jak również sąsiednie działki. Biorąc pod uwagę to, że ww. droga będzie łączyć się z nowym centrum logistycznym przy ul. Jędrzejowskiej, a co za tym idzie będzie się na niej odbywał ruch o dużym natężeniu, wnoszę o przeniesienie przedmiotowej drogi w granice niekolidujące z istniejącą już zabudową jednorodziną. Przedstawiam jej proponowany przebieg na załączonym do wniosku wydruku.”*

Do uwagi załączono szkic, który ilustruje proponowany, nowy przebieg drogi oznaczonej symbolem 2KDL .

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.**

#### **Wyjaśnienie:**

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi zatwierdzonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi, zmienionym uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r., działki wymienione w uwadze położone są w obrębie jednostki oznaczonej symbolem „O”, wyłączonej spod zabudowy i przeznaczonej pod tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Dla tej jednostki Studium wskazuje zatrzymanie procesów urbanizacji poprzez zakaz wyznaczania nowych terenów zabudowy poza terenami istniejącego zainwestowania. W myśl art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) ustalenia „Studium” są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Ponieważ obowiązujące Studium określa te obszary jako pozbawione możliwości realizacji nowej zabudowy, w projekcie planu nie wprowadzono terenów budowlanych. Projekt planu honoruje występującą na tych terenach istniejącą zabudowę oraz przewiduje dla niej katalog możliwych działań budowlanych. W projekcie planu miejscowego w §4 ust. 1 pkt 25 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

Przesunięcie drogi zgodnie z propozycją przedstawioną na załączniku może spowodować jej wydłużenie, co nie jest ekonomicznie uzasadnione.

W myśl art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

### **Uwaga Nr 55**

- wpłynęła 28 listopada 2019 r.,
- dotyczy: działki nr ewid. 222, 223/6 w obrębie G-30,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 222 przeznaczona jest pod teren zieleni naturalnej (1ZN), a działka 223/6 przeznaczona jest pod tereny zieleni naturalnej (1ZN i 2ZN) oraz pod teren drogi publicznej (2KDL).

██████████ złożył uwagę o następującej treści:

*„przekształcenie działek nr 222 i 223/6, których jestem współwłaścicielem, zaproponowane w przedmiotowym projekcie planu zagospodarowania przestrzennego nr 104 na tereny zieleni naturalnej uniemożliwi mi przeprowadzenie inwestycji, które planowałem przeprowadzić w przyszłości na tych działkach oraz znacząco obniży ich wartość. Sąsiedztwo terenów mieszkaniowo usługowych oraz przemysłowych, które występują chociażby przy ul. Przyjacielskiej w kierunku ul. Tomaszowskiej w Łodzi (teren przemysłowy - budowane hale Panattoni) lub tereny przy ul. Zygmunta w Łodzi wg przedmiotowego projektu planu zagospodarowania przestrzennego nr 104, gdzie występuje zabudowa mieszkaniowo usługowa, jednoznacznie wskazują, że działki nr 222 i 223/6 powinny być oznaczone i przekształcone na teren mieszkaniowo usługowy lub przemysłowo usługowy. Ponadto za takim rozwiązaniem przemawia zaproponowana droga 2KDL tj. przedłużenie ul. Kurczaki do ul. Jędrzejowskiej. Uważam, że taka droga jest konieczna w tym rejonie, jednak proponuje jej inną lokalizację. Zaproponowana w projekcie lokalizacja tej drogi w sposób niekorzystny przecina moją działkę nr 223/6. po skosie na dwie połowy. Proponuję lokalizację w innym miejscu, którą przedstawiam na załączonym do wniosku wydruku z oznaczonym ręcznie flamastrem jej przebiegiem. Ponadto informuję, że zaproponowana przeze mnie lokalizacja drogi 2KDL odpowiada właścicielowi działek, przez które droga ta miałaby przebiegać gdybyście uwzględnili Państwo mój wniosek. Gdy rozmawialiśmy o projekcie planu nr 104 on również nie był zadowolony z przecięcia jego działek przez drogę 2KDL - dlatego wspólnie szukaliśmy konsensusu który przedstawiam w załączniku. Biorąc powyższe pod uwagę proszę o pozytywne rozpatrzenie moich uwag.”*

Do uwagi załączono szkic, który ilustruje proponowany, nowy przebieg drogi oznaczonej symbolem 2KDL .

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.**

### **Wyjaśnienie:**

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi zatwierdzonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi, zmienionym uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r., działki wymienione w uwadze położone są w obrębie jednostki oznaczonej symbolem „O”, wyłączonej spod zabudowy i przeznaczonej pod tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Dla tej jednostki Studium wskazuje zatrzymanie procesów urbanizacji poprzez zakaz wyznaczania nowych terenów zabudowy poza terenami istniejącego zainwestowania. W myśl art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) ustalenia „Studium” są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Ponieważ obowiązujące Studium określa te obszary jako pozbawione możliwości realizacji nowej zabudowy, w projekcie planu nie wprowadzono terenów budowlanych. Projekt planu honoruje występującą na tych terenach istniejącą zabudowę oraz przewiduje dla niej katalog możliwych działań budowlanych. W projekcie planu miejscowego w §4 ust. 1 pkt 25 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także

budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

Przesunięcie drogi zgodnie z propozycją przedstawioną na załączniku może spowodować jej wydłużenie, co nie jest ekonomicznie uzasadnione.

W myśl art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

#### **Uwaga Nr 56**

- wpłynęła 28 listopada 2019 r.,
- dotyczy: działki nr ewid. 222, 223/6 w obrębie G-30,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 222 przeznaczona jest pod teren zieleni naturalnej (1ZN), a działka 223/6 przeznaczona jest pod tereny zieleni naturalnej (1ZN i 2ZN) oraz pod teren drogi publicznej (2KDL).

#### **Przedmiot uwagi:**

*„znaczne obniżenie wartości działek poprzez zmiany zaproponowane w planie zagospodarowania przestrzennego nr 104. Z uwagi na bliskie sąsiedztwo zabudowy jednorodzinnej oraz budynków o przeznaczeniu przemysłowym wnioskuję o zakwalifikowanie przedmiotowych działek na tereny mieszkaniowo-usługowe lub przemysłowo-usługowe.*

*Uważam, że utworzenie drogi 2KDL jest zasadne, natomiast wnioskuję o utworzenie jej w innej lokalizacji, którą przedstawiam na załączonym do wniosku wydruku. Proszę o pozytywne rozpatrzenie moich uwag.”*

Do uwagi załączono szkic, który ilustruje proponowany, nowy przebieg drogi oznaczonej symbolem 2KDL .

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.**

#### **Wyjaśnienie:**

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi zatwierdzonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi, zmienionym uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r., działki wymienione w uwadze położone są w obrębie jednostki oznaczonej symbolem „O”, wyłączonej spod zabudowy i przeznaczonej pod tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Dla tej jednostki Studium wskazuje zatrzymanie procesów urbanizacji poprzez zakaz wyznaczania nowych terenów zabudowy poza terenami istniejącego zainwestowania. W myśl art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) ustalenia „Studium” są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Ponieważ obowiązujące Studium określa te obszary jako pozbawione możliwości realizacji nowej zabudowy, w projekcie planu nie wprowadzono terenów budowlanych. Projekt planu honoruje występującą na tych terenach istniejącą zabudowę oraz przewiduje dla niej katalog możliwych działań budowlanych. W projekcie planu miejscowego w §4 ust. 1 pkt 25 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji

o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

Przesunięcie drogi zgodnie z propozycją przedstawioną na załączniku może spowodować jej wydłużenie, co nie jest ekonomicznie uzasadnione.

W myśl art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

#### **Uwaga Nr 57**

- wpłynęła 28 listopada 2019 r.,
- dotyczy: działki nr ewid. 565/1 w obrębie G-30,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka przeznaczona jest pod teren zieleni naturalnej (1ZN).

#### **Przedmiot uwagi:**

*„obniżenie wartości ww. działki poprzez przekształcenie jej z budowlano - rolnej na zielen naturalną. Wnioskuje o przekształcenie ww. obszaru na tereny mieszkaniowo-usługowe. Zaznaczam, że zaproponowane przez Państwa zmiany zupełnie odbiegają od poprzedniego projektu zagospodarowania, w którym to ww. obręb G-30 miał być terenem przemysłowym. Ponadto uważam, że zaproponowany w planie nr 104 przebieg drogi 2KDL będzie niekorzystnie wpływał na warunki bytowe w istniejących już tu budynkach mieszkalnych. Biorąc pod uwagę, to iż ww. droga będzie łączyć się z nowym centrum logistycznym przy ul. Jędrzejowskiej, co za tym idzie będzie się na niej odbywał ruch o dużym natężeniu, wnoszę o przeniesienie przedmiotowej drogi w granice niekolidujące z istniejącą już zabudową jednorodziną. Wnoszę o inną jej lokalizację, którą przedstawiam na załączonym do wniosku wydruku z oznaczonym mazakiem jej przebiegiem.”*

Do uwagi załączono szkic, który ilustruje proponowany, nowy przebieg drogi oznaczonej symbolem 2KDL .

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.**

#### **Wyjaśnienie:**

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi zatwierdzonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi, zmienionym uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r., działki wymienione w uwadze położone są w obrębie jednostki oznaczonej symbolem „O”, wyłączonej spod zabudowy i przeznaczonej pod tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Dla tej jednostki Studium wskazuje zatrzymanie procesów urbanizacji poprzez zakaz wyznaczania nowych terenów zabudowy poza terenami istniejącego zainwestowania. W myśl art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) ustalenia „Studium” są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Ponieważ obowiązujące Studium określa te obszary jako pozbawione możliwości realizacji nowej zabudowy, w projekcie planu nie wprowadzono terenów budowlanych. Projekt planu honoruje występującą na tych terenach istniejącą zabudowę oraz przewiduje dla niej katalog możliwych działań budowlanych. W projekcie planu miejscowego w §4 ust. 1 pkt 25 poprzez



zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

Przesunięcie drogi zgodnie z propozycją przedstawioną na załączniku może spowodować jej wydłużenie, co nie jest ekonomicznie uzasadnione.

W myśl art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

#### **Uwaga Nr 58**

- wpłynęła 28 listopada 2019 r.,
- dotyczy: działki nr ewid. 565/2 w obrębie G-30,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka przeznaczona jest pod teren zieleni naturalnej (1ZN).

██████████ – złożył uwagę o następującej treści:

*„Przekształcenie ww. działki z budowlano-rolnej na zielen naturalną nie tylko uniemożliwi mi planowanie inwestycji na tej działce, ale również oznacza spadek jej wartości, co spowoduje straty w razie konieczności relokacji tejże inwestycji. Warto wspomnieć, że sąsiednie działki mają już wydane warunki zabudowy. Sąsiedztwo budynków o przeznaczeniu przemysłowym i gospodarczym bardziej kwalifikuje tę działkę jako mieszkaniowo- jednorodzinna/usługową, w dodatku klóci się z poprzednim projektem, gdzie wspomniana działka jak i sąsiednie zakwalifikowane były jako tereny przemysłowe. Planowana droga przebiegająca przez sąsiednie działki również przemawia za przekształceniem tego obszaru w kierunku mieszkaniowo/usługowo/przemysłowym i nijak się ma do zasad ochrony środowiska wspomnianych w Rozdziale 2; par. 7; pkt 1, 3 b), c), 4 a); 7 b), c); 8 a), Rozdziale 3 pkt 1; 3; 4 c) projektu uchwały Rady Miejskiej w Łodzi do przedstawionego planu.*

*Ponadto uważam, że droga 2KDL jest potrzebna, natomiast wnoszę o inną jej lokalizację, którą przedstawiam na załączonym do wniosku wydruku z oznaczonym flamastrem jej przebiegiem. a który zaakceptowali właściciele działek przez które miałyby przebiegać. Proszę o pozytywne rozpatrzenie uwag.”*

Do uwagi załączono szkic, który ilustruje proponowany, nowy przebieg drogi oznaczonej symbolem 2KDL .

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.**

#### **Wyjaśnienie:**

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi zatwierdzonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi, zmienionym uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r., działki wymienione w uwadze położone są w obrębie jednostki oznaczonej symbolem „O”, wyłączonej spod zabudowy i przeznaczonej pod tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Dla tej jednostki Studium wskazuje zatrzymanie procesów urbanizacji poprzez zakaz wyznaczania nowych terenów zabudowy poza terenami istniejącego zainwestowania. W myśl art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) ustalenia „Studium” są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Ponieważ obowiązujące Studium określa te obszary jako pozbawione możliwości realizacji nowej zabudowy, w projekcie planu nie wprowadzono terenów budowlanych. Projekt planu honoruje występującą na tych terenach istniejącą zabudowę oraz przewiduje dla niej katalog możliwych działań budowlanych. W projekcie planu miejscowego w §4 ust. 1 pkt 25 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

Konieczność weryfikacji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi nastąpiła na skutek złożonych uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu Studium w 2017 r., wyrażających sprzeciw wobec rozwoju terenów przemysłowych. W celu minimalizowania konfliktów w obszarze zabudowy o kolizyjnych przeznaczeniach Rada Miejska zdecydowała o przyjęciu dokumentu, w którym ograniczono rozwój zabudowy w tej części miasta.

Przesunięcie drogi zgodnie z propozycją przedstawioną na załączniku może spowodować jej wydłużenie, co nie jest ekonomicznie uzasadnione.

W myśl art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

#### **Uwaga Nr 59**

- wpłynęła 29 listopada 2019 r.,
- dotyczy: działka nr ewid. 221/2 w obrębie G-30,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka przeznaczona jest pod teren zieleni naturalnej (1ZN), pod tereny zabudowy produkcyjnej, składy, magazyny i zabudowy usługowej (1P/U) oraz pod teren drogi publicznej (1KDD).

██████████ – złożył uwagę o następującej treści:

*[1) Postuluję zmianę przeznaczenia działki 221/2, w części w jakiej w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (mpzp) została przewidziana na tereny zieleni naturalnej 1ZN, które są obszarem wyłączonym z zabudowy, na rzecz przeznaczenia umożliwiającego zabudowę i tym samym racjonalne, gospodarcze wykorzystanie nieruchomości.*

*W powyższym zakresie należy ponowić prace nad Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, w celu jego zmiany w taki sposób i zakresie, aby umożliwiło to uwzględnienie niniejszej uwagi, tj. zgodność mpzp ze Studium.*

*Należy wziąć pod uwagę całokształt okoliczności faktycznych, w tym niekonsekwentne postępowanie Miasta w kwestii analizy potrzeb i funkcji oraz komunikacji dla analizowanego terenu, co doprowadziło do obecnej sytuacji i spowodowało, iż jako właściciel nie miałem realnych możliwości przeciwdziałania grożącej mi szkodzie związanej z uniemożliwieniem zabudowy. W poprzednio wykładanych wersjach projektu mpzp działka 221/2 i tereny przyległe były przeznaczone na funkcję przemysłową w takim właśnie kierunku przygotowywałem się do zagospodarowania nieruchomości po wprowadzeniu planu. Rozbudowa przemysłu rodziła jednak obawy okolicznych mieszkańców odnośnie potencjalnych uciążliwości, które groziłyby z tytułu realizacji takiej funkcji. Protestującym chodziło jednak o posadowienie wielkich zakładów typu Hutchison, które stanowiłyby źródło emisji odorów,*

hałasu lub zanieczyszczeń, a nie w ogóle o ukształtowanie tego obszaru jako wyłączonego z zabudowy. W reakcji na te sprzeciwy, Miasto dokonało zmiany Studium, wskazując aktualnie dla przeważającej powierzchni działki 221/2 przeznaczenie oznaczone jako O - tereny aktywne przyrodniczo w tym użytkowane rolniczo ( bez prawa do zabudowy). Taka zmiana nie była jednak dostatecznie konsultowana ze mną i innymi właścicielami gruntów o podobnej sytuacji, w efekcie czego Studium zmieniło charakter obszaru zbyt gwałtownie, ignorując słuszne interesy właścicieli nieruchomości objętych modyfikacją.

Należy podkreślić, iż nowo ustalone zagospodarowanie jest zbyt rygorystyczne i nie spełnia wymogów proporcjonalności, gdyż pożądaný skutek (także postulowany przez mieszkańców) można by osiągnąć bez wprowadzania całkowitego zakazu zabudowy, np. wprowadzając przeznaczenie usługowe o niskim stopniu uciążliwości lub przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, a przy tym, przewidując dodatkowe kryteria dotyczące choćby powierzchni aktywnej biologicznie działek, zakazów odprowadzania ścieków do gruntów, emisji innych zanieczyszczeń oraz pasów buforowych zielni itp.

Jeśli prześledzimy uwagi do poprzednich wersji projektu mpzp okazuje się, że liczne zastrzeżenia dotyczyły instalacji na opisywanym terenie funkcji przemysłowej, ale jako alternatywę zgłaszający uwagi wskazywali właśnie funkcje mieszkaniowe lub rekreacyjne, nie domagając się wprowadzania całkowitych zakazów zabudowy. Co więcej w uwagach tych podnoszono częstokroć, że tereny objęte analizowanym mpzp są idealne pod budownictwo jednorodzinne, posiadając walory w zakresie lokalizacji ogólnej, odległości od centrum, dostatecznego wyposażenia w infrastrukturę, a przede wszystkim spokoju jakiego poszukują mieszkańcy. Z tego względu niezrozumiałe jest całkowite rezygnowanie z potencjalnie bardzo korzystnych terenów mieszkalnictwa. Tak chociażby uwagi nr 7 [redacted] dla działki 222 i 223/6, uwagi nr 8 [redacted] właścicielki działki 324/1 (rozpatrzone uchwałą VII.4904), czy też zastrzeżenia dyskusji z publicznej [redacted], [redacted] spisane 25 października 2016 r.

Należy również zwrócić uwagę, iż działka 221/2 leży w przestrzeni, na zachód od rzeki Olechówki, która nie jest już dziewicza jeśli chodzi o osadnictwo mieszkaniowe, a nawet lokalizację zabudowy o przeznaczeniu usługowym i przemysłowym. Zarówno od ul. Zygmunta (od zachodu), Klasowej (od południa), i Jędrzejowskiej (od północy wzdłuż terenów kolejowych) realizowane są już takie funkcje, a ponadto dla wielu działek w przedstawionym trójkącie ulic wydane zostały kolejne decyzje o warunkach zabudowy. W efekcie powyższego założenia mpzp co do zachowania tego terenu bez zabudowy są kontrfaktyczne i w praktyce niemożliwie do spełnienia.

Poza tym, jeśli Miasto chciałoby utworzyć w tym rejonie enklawę terenów zielonych, to bardziej racjonalne byłoby usytuowanie ich w przestrzeni po wschodniej stronie rzeki Olechówki, gdzie nie ma jeszcze rozwiniętego osadnictwa, względnie także na południe od projektowanego przedłużenia ulicy Kurczaki (2KDL) gdzie struktura działek (wąskie paski gruntu jako pozostałość korzystania na cele rolnicze) i tak znacznie utrudniałaby ich racjonalne zagospodarowanie na cele budowlane, gdyż wymagałoby to scalenia i ponownego podziału gruntów.

Z kolei dla zachodniej strony rzeki Olechówki uzasadnione byłoby kontynuowanie funkcji realizowanych w sąsiedztwie - ul. Zygmunta, Kurczaki, Bałtyckiej, Ideowej.

Tymczasem zaproponowany mpzp arbitralnie ingeruje w prawa właścicieli działek leżących w pasie gruntów po zachodniej stronie rzeki Olechówki. Faktycznie bowiem ustalone przeznaczenie ZN, czyni działki te niemożliwymi do racjonalnego gospodarczego zainwestowania, a przy tym niezbywalnymi (z powodu braku zainteresowania ze strony nabywców) i w efekcie prowadzi do powstania znacznej szkody po stronie ich właścicieli.

Proponowany mpzp zakłada zbyt szeroką strefę wolną od zabudowy po zachodniej stronie rzeki Olechówki, co nie znajduje żadnego uzasadnienia także w świetle potrzeb zachowania

nienaruszonych obszarów wód powierzchniowych, ani potencjalnych terenów zalewowych, jak również w świetle tworzenia buforów zieleni i pasów zieleni izolacyjnej. Takich form ochrony na działce 221/2 ani w bezpośrednim jej sąsiedztwie nie przewidziano (co wynika z samego rysunku projektu), a obszary maksymalnego stanu wody znajdują się w znacznej odległości od tej działki, nie grozi zatem niebezpieczeństwo powodzi. Ponadto z dokumentów na podstawie których opracowywano projekty mpzp wynika, że działka 221/1 nie znajduje się w strefie inżyniersko - geologicznej o niekorzystnych warunkach posadowienia budynków, gdyż tak strefa występuje dopiero od mniej więcej 1/3 szerokości działek 574/6 i 223/6. Wydaje się więc, iż w zasadzenie jedynym uzasadnieniem dla wprowadzenie tak rozległego terenu o przeznaczeniu ZN jest chęć stworzenia swoistego rezerwatu zieleni nieurządzonej, z którego korzystać mają wszyscy mieszkańcy miasta. Takie zaś działanie nie powinno odbywać się kosztem pojedynczych właścicieli nieruchomości bez rekompensaty ze strony władzy publicznej. Pragnę przy tym zauważyć, że jako właściciel działki 221/2, która została pozbawiona wiele lat wcześniej łączności z drogą publiczną na skutek działań Miasta polegających na likwidacji istniejącej drogi publicznej obsługującej wówczas moją nieruchomość, nie mogłem jej swobodnie zagospodarować bez swojej winy. Dlatego też z zainwestowaniem czekałem na wprowadzenie miejscowego planu, który był procedowany od 2011 r. według informacji podawanych na konsultacjach społecznych miał rozwiązać także istniejące problemy komunikacyjne. Mając natomiast na uwadze, że wcześniejsze projekty planów dawały mojej nieruchomości prawo do inwestycyjnej zabudowy, nie miałem podstaw, aby zakładać, że muszę podejmować nagle działania związane z przygotowaniem lub realizacją inwestycji (np. wystąpić o warunki zabudowy). Potrzeba taka wynikła dopiero po zmianie Studium i gdy okazało się, że nowy projekt mpzp zabrania mi inwestycyjnego wykorzystania mojej nieruchomości. Jeśli zatem plan w proponowanym kształcie zostałby uchwalony pozostałoby z działką, za którą będę musiał ponosić ciężary, a której nie będę w stanie w żaden sposób wykorzystać, czego nie mogłem się spodziewać jeszcze kilka lat temu.

1) Droga kategorii dojazdowej przebiegająca m.in. przez działkę 221/2 z północy na południe, oznaczona jako IKDD powinna być przesunięta na wschód i zlokalizowana w pasie ograniczeń korzystania z gruntów powodowanych przez linie energetyczne 15kV. Dzięki temu:

- a) optymalnie skomasowane zostaną funkcje infrastrukturalne, co może mieć znaczenie np. przy usuwaniu awarii urządzeń i w ogóle swobodzie dostępu do nich przez zakład energetyczny;
- b) odzyskana zostanie powierzchnia działki, na która nie oddziałują ograniczenia wywoływane przez infrastrukturę techniczną.

Uwaga ta powinna być także brana pod uwagę łącznie z uwagą nr 1, w tym znaczeniu, że dopiero droga w zaproponowanym alternatywnym przebiegu stanowiłaby granicę oddzielającą różne przeznaczenia gruntów. A więc po zachodniej stronie drogi plan winien przewidywać zabudowę mieszkaniową lub usługową o niskim stopniu uciążliwości, bądź też funkcję mieszaną, zaś pod wschodniej jej stronie mógłby zostać utrzymany zakaz zabudowy, podyktowany względami m.in. ochrony przeciwpowodziowej i ochrony koryta rzeki.]

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.**

#### **Wyjaśnienie:**

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi zatwierdzonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi, zmienionym uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r., działki wymienione w uwadze położone są w obrębie jednostki oznaczonej symbolem „O”, wyłączonej spod zabudowy i przeznaczonej pod tereny aktywne

przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Dla tej jednostki Studium wskazuje zatrzymanie procesów urbanizacji poprzez zakaz wyznaczania nowych terenów zabudowy poza terenami istniejącego zainwestowania. W myśl art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) ustalenia „Studium” są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Ponieważ obowiązujące Studium określa te obszary jako pozbawione możliwości realizacji nowej zabudowy, w projekcie planu nie wprowadzono terenów budowlanych. Projekt planu honoruje występującą na tych terenach istniejącą zabudowę oraz przewiduje dla niej katalog możliwych działań budowlanych. W projekcie planu miejscowego w §4 ust. 1 pkt 25 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

Konieczność weryfikacji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi nastąpiła na skutek złożonych uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu Studium w 2017 r., wyrażających sprzeciw wobec rozwoju terenów przemysłowych. W celu minimalizowania konfliktów w obszarze zabudowy o kolizyjnych przeznaczeniach Rada Miejska zdecydowała o przyjęciu dokumentu, w którym ograniczono rozwój zabudowy w tej części miasta. W wyniku zmiany dokumentu tereny wskazane dla rozwoju funkcji przemysłowych zostały ograniczone do adaptacji istniejących obiektów wraz z najbliższym otoczeniem.

Zmiana dokumentu Studium następuję w trybie w jakim zostało uchwalone. Uwaga dotycząca zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi nie podlega rozstrzygnięciu w trybie dotyczącym rozpatrzenia uwag do przedmiotowego projektu planu.

Przesunięcie drogi zgodnie z propozycją może spowodować jej wydłużenie, co nie jest ekonomicznie uzasadnione.

W myśl art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, które nie jest prawem nieograniczonym. 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.

Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

**Poniższe uwagi o numerach 60, od 65 do 70, 73, 74, od 76 do 115, od 118 do 326 oraz od 329 do 332 posiadają ten sam zakres merytoryczny i zostały rozpatrzone wspólnie.**

**Uwaga Nr 60 – 134 osoby** (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

– dotyczy całego obszaru projektu planu

- |     |                          |     |            |
|-----|--------------------------|-----|------------|
| 1.  | [REDACTED]               | 33. | [REDACTED] |
| 2.  | [REDACTED]               | 34. | [REDACTED] |
| 3.  | [REDACTED]               | 35. | [REDACTED] |
| 4.  | [REDACTED]               | 36. | [REDACTED] |
| 5.  | [REDACTED]               | 37. | [REDACTED] |
| 6.  | [REDACTED]               | 38. | [REDACTED] |
| 7.  | [REDACTED]               | 39. | [REDACTED] |
| 8.  | [REDACTED]               | 40. | [REDACTED] |
| 9.  | [REDACTED]               | 41. | [REDACTED] |
| 10. | [REDACTED]               | 42. | [REDACTED] |
| 11. | [REDACTED]               | 43. | [REDACTED] |
| 12. | [REDACTED]               | 44. | [REDACTED] |
| 13. | [REDACTED]               | 45. | [REDACTED] |
| 14. | [REDACTED]               | 46. | [REDACTED] |
| 15. | [REDACTED]               | 47. | [REDACTED] |
| 16. | [REDACTED]               | 48. | [REDACTED] |
| 17. | [REDACTED]               | 49. | [REDACTED] |
| 18. | [REDACTED]               | 50. | [REDACTED] |
| 19. | [REDACTED]               | 51. | [REDACTED] |
| 20. | [REDACTED]               | 52. | [REDACTED] |
| 21. | [REDACTED]               | 53. | [REDACTED] |
| 22. | [REDACTED]               | 54. | [REDACTED] |
| 23. | [REDACTED]<br>[REDACTED] | 55. | [REDACTED] |
| 24. | [REDACTED]               | 56. | [REDACTED] |
| 25. | [REDACTED]               | 57. | [REDACTED] |
| 26. | [REDACTED]               | 58. | [REDACTED] |
| 27. | [REDACTED]               | 59. | [REDACTED] |
| 28. | [REDACTED]               | 60. | [REDACTED] |
| 29. | [REDACTED]               | 61. | [REDACTED] |
| 30. | [REDACTED]               | 62. | [REDACTED] |
| 31. | [REDACTED]               | 63. | [REDACTED] |
| 32. | [REDACTED]               | 64. | [REDACTED] |
|     |                          | 65. | [REDACTED] |

- 66. [REDACTED]
- 67. [REDACTED]
- 68. [REDACTED]
- 69. [REDACTED]
- 70. [REDACTED]
- 71. [REDACTED]
- 72. [REDACTED]
- 73. [REDACTED]
- 74. [REDACTED]
- 75. [REDACTED]
- 76. [REDACTED]
- 77. [REDACTED]
- 78. [REDACTED]
- 79. [REDACTED]
- 80. [REDACTED]
- 81. [REDACTED]
- 82. [REDACTED]
- 83. [REDACTED]
- 84. [REDACTED]
- 85. [REDACTED]
- 86. [REDACTED]
- 87. [REDACTED]
- 88. [REDACTED]
- 89. [REDACTED]
- 90. [REDACTED]
- 91. [REDACTED]
- 92. [REDACTED]
- 93. [REDACTED]
- 94. [REDACTED]
- 95. [REDACTED]
- 96. [REDACTED]
- 97. [REDACTED]
- 98. [REDACTED]
- 99. [REDACTED]
- 100. [REDACTED]
- 101. [REDACTED]
- 102. [REDACTED]
- 103. [REDACTED]
- 104. [REDACTED]
- 105. [REDACTED]
- 106. [REDACTED]
- 107. [REDACTED]
- 108. [REDACTED]
- 109. [REDACTED]
- 110. [REDACTED]
- 111. [REDACTED]
- 112. [REDACTED]
- 113. [REDACTED]
- 114. [REDACTED]
- 115. [REDACTED]
- 116. [REDACTED]
- 117. [REDACTED]
- 118. [REDACTED]
- 119. [REDACTED]
- 120. [REDACTED]
- 121. [REDACTED]
- 122. [REDACTED]
- 123. [REDACTED]
- 124. [REDACTED]
- 125. [REDACTED]
- 126. [REDACTED]
- 127. [REDACTED]
- 128. [REDACTED]
- 129. [REDACTED]
- 130. [REDACTED]
- 131. [REDACTED]
- 132. [REDACTED]
- 133. [REDACTED]
- 134. [REDACTED]







**Uwaga Nr 100** – ██████████ (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 101** – ██████████ (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 102** – ██████████ (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 103** – ██████████ (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 104** – ██████████ (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 105** – ██████████ (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 106** – ██████████ (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu, działka nr 336, obręb G-30, ul. Zygmunta 77

**Uwaga Nr 107** – ██████████ (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 108** – ██████████ (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 109** – ██████████ (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 110** – ██████████ (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu, działka nr 375/5, ul. Świetna 3

**Uwaga Nr 111** – ██████████ (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 112** – ██████████ (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu, działka nr 369, ul. Witolda 19

**Uwaga Nr 113** – ██████████ (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 114** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi – 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 115** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 118** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 119** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy działki nr 377/11, obręb G-30, ul. Świetna 9, niemniej z treści uwagi wynika, że uwaga dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 120** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy działki nr 377/11, obręb G-30, ul. Świetna 9, niemniej z treści uwagi wynika, że uwaga dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 121** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy działki nr 377/11, obręb G-30, ul. Świetna 9, niemniej z treści uwagi wynika, że uwaga dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 122** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu,

**Uwaga Nr 123** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 124** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 125** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 126** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 127** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 128** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 129** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu





- dotyczy działki nr 377/14, obręb G-30, ul. Świetna 7, niemniej z treści uwagi wynika, że uwaga dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 163** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy działki nr 377/14, obręb G-30, ul. Świetna 7, niemniej z treści uwagi wynika, że uwaga dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 164** - [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy działki nr 377/14, obręb G-30, ul. Świetna 7, niemniej z treści uwagi wynika, że uwaga dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 165** - [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy działki nr 377/14, obręb G-30, ul. Świetna 7, niemniej z treści uwagi wynika, że uwaga dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 166** - [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy działki nr 377/11, obręb G-30, ul. Świetna 9, niemniej z treści uwagi wynika, że uwaga dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 167** - [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy działki nr 377/11, obręb G-30, ul. Świetna 9, niemniej z treści uwagi wynika, że uwaga dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 168** - [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy działki nr 377/11, obręb G-30, ul. Świetna 9, niemniej z treści uwagi wynika, że uwaga dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 169** - [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy działki nr 377/11, obręb G-30, ul. Świetna 9, niemniej z treści uwagi wynika, że uwaga dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 170** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy działki nr 377/11, obręb G-30, ul. Świetna 9, niemniej z treści uwagi wynika, że uwaga dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 171** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy działki nr 377/14, obręb G-30, ul. Świetna 7, niemniej z treści uwagi wynika, że uwaga dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 172** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy działki nr 377/11, obręb G-30, ul. Świetna 9, niemniej z treści uwagi wynika, że uwaga dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 173** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy działki nr 377/11, obręb G-30, ul. Świetna 9, niemniej z treści uwagi wynika, że uwaga dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 174** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy działki nr 377/11, obręb G-30, ul. Świetna 9, niemniej z treści uwagi wynika, że uwaga dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 175** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy działki nr 377/11, obręb G-30, ul. Świetna 9, niemniej z treści uwagi wynika, że uwaga dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 176** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 177** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 178** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 179** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 180** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy ul. Kurczaki 43 m 9, niemniej z treści uwagi wynika, że uwaga dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 181** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 182** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy ul. Kurczaki 43 m 9, niemniej z treści uwagi wynika, że uwaga dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 183** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 184** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 185** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 186** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 187** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 188** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 189** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 190** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 191** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 192** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 193** – [REDACTED] (data wpływu uwagi – 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 194** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 195** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 196** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy ul. Bałtycka 32b m 23, niemniej z treści uwagi wynika, że uwaga dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 197** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 198** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 199** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 200** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 201** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 202** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 203** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 204** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 205** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 206** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)



- dotyczy ul. Bałtycka 32/10, niemniej z treści uwagi wynika, że uwaga dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 207** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy ul. Bałtycka 32b, niemniej z treści uwagi wynika, że uwaga dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 208** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy ul. Bałtycka 32, niemniej z treści uwagi wynika, że uwaga dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 209** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 210** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 211** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 212** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 213** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 214** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 215** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 216** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 217** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 218** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 219** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 220** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 221** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 222** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 223** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 224** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 225** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 226** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 227** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 228** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 229** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 230** – [REDACTED] (data wpływu uwagi – 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 231** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 232** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 233** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 234** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 235** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 236** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 237** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 238** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 239** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 240** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 241** – [REDACTED] (data wpływu uwagi – 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 242** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 243** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 244** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 245** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 246** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 247** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 248** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 249** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 250** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 251** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 252** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 253** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 254** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 255** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 256** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 257** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 258** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 259** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 260** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 261** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 262** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 263** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 264** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 265** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 266** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 267** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 268** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 269** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy działki nr 377/14, obręb G-30, ul. Świetna 7, niemniej z treści uwagi wynika, że uwaga dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 270** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy działki nr 377/7, ul. Kurczaki 145, niemniej z treści uwagi wynika, że uwaga dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 271** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy działki nr 377/7, ul. Kurczaki 145, niemniej z treści uwagi wynika, że uwaga dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 272** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy działki nr 377/14, obręb G-30, ul. Świetna 7, niemniej z treści uwagi wynika, że uwaga dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 273** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy działki nr 377/11, obręb G-30, ul. Świetna 9, niemniej z treści uwagi wynika, że uwaga dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 274** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy działki nr 377/11, obręb G-30, ul. Świetna 9, niemniej z treści uwagi wynika, że uwaga dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 275** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy działki nr 377/14, obręb G-30, ul. Świetna 7, niemniej z treści uwagi wynika, że uwaga dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 276** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 277** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 278** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 279** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 280** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 281** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- brak oznaczenia obszaru lub nieruchomości, której dotyczy uwaga

**Uwaga Nr 282** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- brak oznaczenia obszaru lub nieruchomości, której dotyczy uwaga

**Uwaga Nr 283** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 284** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 285** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 286** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 287** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 288** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 289** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 290** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 291** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 292** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 293** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 294** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 295** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 296** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 297** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 298** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 299** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 300** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 301** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 302** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 303** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 304** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 305** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 306** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 307** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 308** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 309** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 310** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 311** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 312** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 313** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 314** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 315** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 316** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 317** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 318** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 319** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 320** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 321** – [REDACTED] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 322** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 323** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 324** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 325** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 326** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy działki nr 377/14, obręb G-30, ul. Świetna 7, niemniej z treści uwagi wynika, że uwaga dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 329** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 03 grudnia 2019 r.)

- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 330** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 03 grudnia 2019 r.)

- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 331** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 03 grudnia 2019 r.)

- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 332** – [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 03 grudnia 2019 r.)

- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

#### **Przedmiot uwag:**

1. *[Działki niezabudowane zlokalizowane przy ulicy Jędrzejowskiej o nr: 588, 589, 623/14, 627, 628 w obrębie G-30 za zakładem produkcyjnym firmy Hutchinson Poland sp. z o.o. zakład ul. Kurczaki 130.*

*Ze względu na małą odległość pomiędzy budynkami jednorodzinnymi na ul. Chłodnikowej (odległość linii zabudowy dla projektowanych w przyszłości budynków przemysłowo-usługowych do istniejących budynków mieszkalnych wynosi obecnie ok. 46 m, a są to tereny chronione (budownictwo jednorodzinne) wnioskuje o przeniesienie linii zabudowy o 54 m, w taki sposób, aby stworzyć pas o szerokości 100 m, o czym mówi Ustawa z dnia 3.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko Dz.U. 2008Nr 199 poz. 1227 par. 74 ust. 3a pkt.1 stworzenie na tym terenie strefy - ochronnej bariery zielonej pomiędzy potencjalnym budynkiem o charakterze przemysłowo-usługowym, a zabudową jednorodzinną.*

2. *Połączenie ulicy Kurczaki z ulicą Jędrzejowską.*

*Nie zgadzam się na takie rozwiązanie, ponieważ spowoduje ono zwiększenie natężenia ruchu samochodów osobowych i ciężarowych przez środek osiedla, czyli ulicę Kurczaki, o planowane dodatkowe 5 tysięcy samochodów na dobę, gdzie ulica Kurczaki jest dziś już bardzo obciążona jeżdżącymi samochodami, jest ulicą wąską, nie przystosowaną do takiego ruchu i tak ciężkiego transportu, a po obu jej stronach znajdują się szkoły i przedszkola, więc również dzieci z niej muszą skorzystać. Każdego dnia samochody ciężarowe blokują przejazd tą ulicą, czekając na*



wjazd na teren fabryki Hutchinson. Trzeba koniecznie rozwiązać ten problem przez zbudowanie obwodnicy osiedla dla ruchu kołowego, jak było przyjęte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi - w 2018 roku. Tylko nowa obwodnica projektowana w Studium pomiędzy ulicą Bałtycką i ulicą Kolumny, biegnąca od projektowanego ronda przy ulicy Przyjacielskiej do III etapu trasy Górna jest w stanie przenieść ruch z osiedla zarówno dla samochodów ciężarowych i osobowych. Tworzenie rozwiązania zastępczego w postaci połączenia ulicy Kurczaki z ulicą Jędrzejowską nie rozwiąże tematu wyprowadzenia samochodów ciężarowych z osiedla do autostrady A1. Znaki drogowe, ograniczające ruch transportu ciężkiego niestety nie działają i samochody ciężarowe, w tym ogromne tiry wjeżdżają w wąskie uliczki osiedlowe, mimo zakazu ruchu dla takich pojazdów, niszcząc zaparkowane samochody osobowe i ogrodzenia posesji. Zaproponowane połączenie tych dwóch ulic posiada również negatywny aspekt ekologiczny, gdyż zniszczy ekosystem dla terenów zielonych podzielonych zaproponowaną drogą. Podczas budowy ulicy Jędrzejowskiej od ulicy Tomaszowskiej do rzeki Olechówki oraz centrów logistycznych na terenie od ulicy Tomaszowskiej do ulicy Przyjacielskiej, z wykarczowanych terenów dzikiego lasu schowało się na istniejących jeszcze terenach zielonych mnóstwo zwierząt, w tym gatunków chronionych takich, jak: rak rzeczny, dudek, sójka, rudzik, sikorka bogatka, dzięcioł zielony, dzięcioł gawron, kruk, sroka, wrona siwa, przepiórka, wiewiórka pospolita, kiełb białopłetwy, jeże, sarny, lisy i inne. Po kolejnej ingerencji w tereny zielone na tym terenie, zwierzęta zostaną pozbawione swoich siedlisk i prawdopodobnie nastąpi ich całkowity exodus, gdyż nie będzie już terenów, na które mogłyby się przenieść.

Obecny stan dróg na osiedlu jest co najmniej niezadowolający. Wiele ulic nie ma utwardzonej nawierzchni, przez co nie można z nich korzystać w takim zakresie, jak w przypadku ulicy z nawierzchnią utwardzoną. To jest priorytetem dla naszego osiedla, a nie nowa droga, która w znaczny sposób pogorszy nasze warunki życia na osiedlu, gdyż wzrośnie ilość pyłów zawieszonych i hałas od transportu samochodowego.

3. Nie zgadzam się na budowę ulicy Konstytucyjnej w formie mostu-wiaduktu-estakady wzdłuż obecnie przewidzianej rezerwy. Estakada tej drogi byłaby bowiem na poziomie pierwszego lub drugiego piętra budynków osiedla Chojny Park oraz bloków osiedla na ulicy Lotnej. Rezerwa pod tę drogę stwarzałaby więc zagrożenie hałasem komunikacyjnym i ogromnym zanieczyszczeniem powietrza spalinami, co spowoduje znaczce pogorszenie komfortu życia mieszkańców osiedla Chojny. Zamiast tego, w tym samym śladzie powinna powstać lokalna ulica dojazdowa o parametrach takich, jak Ideowa, czy Chłodnikowa, ponieważ byłaby ona rezerwą parkingową i dojazdem dla osiedla Chojny Park, szczególnie dla wspólnoty Chojny-Park I, która to wspólnota nie ma dojazdu do osiedla od strony ulicy Kurczaki, a wjazd od ulicy Rolniczej nie jest wjazdem komfortowym z powodu nawierzchni z „kocich łbów” oraz małej szerokości tej ulicy. Brakuje też odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla mieszkańców tej wspólnoty przy ulicy Rolniczej. Te przesłanki mogłaby spełnić ulica Konstytucyjna, biegnąca od ulicy Rolniczej do ulicy Kurczaki, zapewniając dogodny dojazd do osiedla Chojny Park oraz tworząc odpowiednią ilość miejsc parkingowych. Takie rozwiązanie wyeliminuje jednocześnie obecne nieporozumienia pomiędzy mieszkańcami osiedla Chojny Park i mieszkańcami sąsiednich ulic.

Nadmieniam, że chodzi tu o zabezpieczenie potrzeb około 300 osób zamieszkujących osiedle Chojny Park I., gdzie ulica Konstytucyjna, stanowiąca zewnętrzny ring komunikacyjny dla centrum miasta, zaprojektowany w Studium, mogłaby być zrealizowana, jako droga główna biegnąca z północy tunelem rozpoczynającym się od ulicy Gojawiczyńskiej, a kończącym się przy ulicy Kolumny lub przy nowej drodze łączącej ulicę Przyjacielską z III etapem Trasy Górna, co jest zapisane w studium z 2018 r.

4. Nie zgadzam się z zapisami dotyczącymi stref ochronnych A i B w rejonie fabryki Hutchinson Poland.

*Proponuję zmianę zapisów dotyczących zagospodarowania tych stref na następujące:*

- W strefie A zieleni wysoka stanowiąca barierę dla potencjalnego budynku logistycznego o wysokości do 20m, pomieszana z zielenią niską, najlepiej wał ziemny obsadzony taką roślinnością o wysokości zapewniającej tłumienie hałasu od hali logistycznej oraz ekrany tłumiące hałas na granicy działki.*
- Dla strefy B proponuję zmiany dotyczące obsadzeń zielenią. Dotychczasowy zapis: „1 drzewo na 400m<sup>2</sup>„ jest niewystarczający, aby osłonić znajdujące się przy ulicy Kurczaki budownictwo mieszkaniowe. Propozycja nasadzenia np. drzew tlenowych co 40m :*

*Drzewo liściaste o rocznym przyroście ok. 3 m (po 6 latach osiąga 16 m wysokości), szerokiej, parasolowatej koronie i dużych liściach. Pień smukły, prosty, o gładkiej, szarej korze. Po ścięciu tworzy odrosty. Liście-Bardzo duże, o długości często przekraczającej 30 cm, sercowate, aksamitnie owłosione. Kwiaty-Zimują w rudobrunatnych, owłosionych pąkach. Rozwijają się w maju. Kwiaty naparstkowo-dzwonkowate, bladofioletowe, tworzą duże, wiechowate kwiatostany, o długości ok. 40 cm. Owoce-owalne, o długości ok. 4 cm, zielono-szare. Nasiona płonne. Korzeń Palowy, osiągający głębokość do 9 metrów. Takie rośliny stworzą po kilku latach parasol z gałęzi i liści, a tym samym stworzą naturalną barierę dla rozprzestrzeniającego się smogu, odorów i pyłów, produkując życiodajny tlen do powietrza.]*

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwag.**

#### **Wyjaśnienie:**

Ad. 1. Przytoczony art. 74 ust. 3a pkt 1 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. z 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.) nie ma zastosowania przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przepis ten służy ustaleniu stron postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, podczas którego prowadzona jest ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Jest to odrębne postępowanie administracyjne. Wskazana linia zabudowy jest linią nieprzekraczalną, określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania. Oznacza to, że zabudowa może powstać w bezpośrednim zbliżeniu do niej, jak również w odsunięciu od niej np. o 60,0 m, ponieważ nie ma obowiązku sytuowania zabudowy wzdłuż jej przebiegu.

Ad. 2. Budowanie nowych publicznych elementów systemu komunikacyjnego w mieście jest niezwykle ważnym aspektem w dążeniu do umożliwienia alternatywnego sposobu obsługi obszaru. Zaproponowane połączenie ul. Kurczaki z ul. Jędrzejowską nie wyklucza budowy ulicy zbiorczej w południowej części obszaru objętego projektem planu. Planowana ulica zbiorcza pomiędzy ulicami Bałtycką i Kurczaki zgodnie z systemem transportowym przedstawionym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjęte uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi, zmienione uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. będzie miała za zadanie odciążenie ulic osiedlowych z transportu ciężkiego.

Organizacja ruchu drogowego wykracza poza ustawowo określony zakres ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przez co plan miejscowy nie może wprowadzać regulacji dotyczących ograniczeń dla ruchu pojazdów ciężkich, w tym ustalać lokalizacji znaków drogowych dotyczących zakazu wjazdu pojazdów o określonej dopuszczalnej masie całkowitej.

Rozwiązania służące swobodnemu przemieszczaniu się dziko żyjących zwierząt powinny zostać zawarte w projekcie budowlanym dotyczącym realizacji inwestycji drogowej, będącej inwestycją liniową.

Plan miejscowy nie reguluje oraz nie odpowiada za obecny stan dróg, a także nie wskazuje, które z nich powinny zyskać nową, utwardzoną nawierzchnię, lub powinny podlegać remontowi.

Ad. 3. Zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi. Projekt planu opracowany jest w oparciu o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjęte uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi, zmienione uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. Ulica Konstytucyjna tworzy wraz z innymi ulicami o przeważającej klasie G (ulice główne) powiązanie z układem zewnętrznym, w tym z obszarami położonymi poza granicami miasta.

Plan miejscowy nie wskazuje w jakiej formie przestrzennej będzie realizowana droga oznaczona symbolem 1KDG. Informacje te będą zawarte w projekcie budowlanym realizowanej inwestycji, który nie jest przedmiotem ani też nie mieści się w zakresie obligatoryjnych ustaleń planu miejscowego.

Rolą planu miejscowego jest zabezpieczenie obszaru pod realizację korytarza drogowego dla ulicy o klasie G – główna.

Nie znajduje uzasadnienia obniżenie klasy drogi głównej oznaczonej w projekcie planu symbolem 1KDG do klasy drogi lokalnej (L) czy dojazdowej (D) ze względu na jej rangę w skali miasta, potwierdzoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

Przebieg drogi oznaczonej symbolem 1KDG został wytrasowany w granicach od lat rezerwowanego na ten cel korytarza. Jej zadaniem, w części położonej w granicach obszaru objętego projektem planu, jest w szczególności rozwiązanie lokalnych problemów komunikacyjnych powodowanych dynamicznie powstającymi zespołami zabudowy mieszkaniowej. W celu ograniczenia uciążliwości drogi w projekcie planu, pomiędzy drogą a terenami zabudowy mieszkaniowej w jej południowej części wyznaczono tereny zieleni izolacyjnej, a w części północnej wprowadzono nakaz lokalizacji szpalerów drzew.

Zabezpieczenie miejsc parkingowych dla mieszkańców osiedla wielorodzinnego powinno być zagwarantowane przez inwestora w ramach realizacji inwestycji polegającej na budowie przedmiotowego osiedla, co nie należy do zadań publicznych.

Ad. 4. Oczekiwane przez składających uwagi rozwiązania w strefie buforowej A mogą zostać zrealizowane na podstawie ustaleń zawartych w projekcie planu. Realizacja wałów ziemnych, ekranów akustycznych i zieleni wysokiej możliwa jest poprzez realizację zapisów projektu planu.

Zaproponowany zapis dotyczący strefy B w ocenie organu jest mniej restrykcyjny niż ustalenia zawarte w §16 tekstu projektu planu. Strefa B ma powierzchnię przekraczającą 1,5 ha, co oznacza, że na jej obszarze powinno zostać posadzonych co najmniej 37 drzew. Wprowadzenie zaproponowanej zmiany polegającej na sadzeniu drzewa co 40,0 m skutkowałoby, przy szerokości strefy ok. 400,0 m, pojawieniem się tylko 10 drzew. Projekt planu nie zawiera ustaleń dotyczących gatunku drzew, co umożliwia sadzenie również drzew tlenowych.

**Poniższe uwagi o numerach: 71, 72 i 75 posiadają ten sam zakres merytoryczny i zostały rozpatrzone wspólnie.**

**Uwaga Nr 71 – [REDAKTOWANE]** (data wpływu uwagi – 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 72 –** [redacted] (data wpływu uwagi – 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 75 –** [redacted] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)  
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Przedmiot uwag:**

1. *[Działki niezabudowane zlokalizowane przy ulicy Jędrzejowskiej o nr: 588, 589, 623/14, 627, 628 w obrębie G-30 za zakładem produkcyjnym firmy Hutchinson Poland sp. z o.o. zakład ul. Kurczaki 130.*

*Ze względu na małą odległość pomiędzy budynkami jednorodzinnymi na ul. Chłodnikowej (odległość linii zabudowy dla projektowanych w przyszłości budynków przemysłowo-usługowych do istniejących budynków mieszkalnych wynosi obecnie ok. 46 m, a są to tereny chronione - budownictwo jednorodzinne) wnioskuję o przeniesienie linii zabudowy o 54 m, w taki sposób, aby stworzyć pas o szerokości 100m, o czym mówi Ustawa z dnia 3.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko Dz.U. 2008Nr 199 poz. 1227 par. 74 ust. 3a pkt.1 stworzenie na tym terenie strefy- ochronnej bariery zielonej pomiędzy potencjalnym budynkiem o charakterze przemysłowo-usługowym, a zabudową jednorodzinną.*

2. *Połączenie ulicy Kurczaki z ulicą Jędrzejowską.*

*Nie zgadzam się na takie rozwiązanie, ponieważ spowoduje ono zwiększenie natężenia ruchu samochodów osobowych i ciężarowych przez środek osiedla, czyli ulicę Kurczaki, o planowane dodatkowe 5 tysięcy samochodów na dobę, gdzie ulica Kurczaki jest dziś już bardzo obciążona jeżdżącymi samochodami, jest ulicą wąską, nie przystosowaną do takiego ruchu i tak ciężkiego transportu, a po obu jej stronach znajdują się szkoły i przedszkola, więc również dzieci z niej muszą skorzystać. Każdego dnia samochody ciężarowe blokują przejazd tą ulicą, czekając na wjazd na teren fabryki Hutchinson. Trzeba koniecznie rozwiązać ten problem przez zbudowanie obwodnicy osiedla dla ruchu kołowego, jak było przyjęte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi - w 2018 roku. Tylko nowa obwodnica projektowana w Studium pomiędzy ulicą Bałtycką i ulicą Kolumny, biegnąca od projektowanego ronda przy ulicy Przyjacielskiej do III etapu trasy Górna jest w stanie przenieść ruch z osiedla zarówno dla samochodów ciężarowych i osobowych. Tworzenie rozwiązania zastępczego w postaci połączenia ulicy Kurczaki z ulicą Jędrzejowską nie rozwiąże tematu wyprowadzenia samochod ciężarowych z osiedla do autostrady A1. Znaki drogowe, ograniczające ruch transportu ciężkiego niestety nie działają i samochody ciężarowe, w tym ogromne tiry wjeżdżają w wąskie uliczki osiedlowe, mimo zakazu ruchu dla takich pojazdów, niszcząc zaparkowane samochody osobowe i ogrodzenia posesji. Zaproponowane połączenie tych dwóch ulic posiada również negatywny aspekt ekologiczny, gdyż zniszczy ekosystem dla terenów zielonych podzielonych zaproponowaną drogą. Podczas budowy ulicy Jędrzejowskiej od ulicy Tomaszowskiej do rzeki Olechówki oraz centrów logistycznych na terenie od ulicy Tomaszowskiej do ulicy Przyjacielskiej, z wykarczowanych terenów dzikiego lasu schowało się na istniejących jeszcze terenach zielonych mnóstwo zwierząt, w tym gatunków chronionych takich, jak: rak rzeczny, dudek, sójka, rudzik, sikorka bogatka, dzięcioł zielony, dzięcioł gawron, kruk, sroka, wrona siwa, przepiórka, wiewiórka pospolita, kiełb białopłetwy, jeże, sarny, lisy i inne. Po kolejnej ingerencji w tereny zielone na tym terenie, zwierzęta zostaną pozbawione swoich siedlisk i prawdopodobnie nastąpi ich całkowity exodus, gdyż nie będzie już terenów, na które mogłyby się przenieść.*

*Obecny stan dróg na osiedlu jest co najmniej niezadowolający. Wiele ulic nie ma utwardzonej nawierzchni, przez co nie można z nich korzystać w takim zakresie, jak w przypadku ulicy z nawierzchnią utwardzoną. To jest priorytetem dla naszego osiedla, a nie nowa droga, która*

w znaczny sposób pogorszy nasze warunki życia na osiedlu, gdyż wzrośnie ilość pyłów zawieszonych i hałas od transportu samochodowego.

3. Nie zgadzam się z zapisami dotyczącymi stref ochronnych A i B w rejonie fabryki Hutchinson Poland.

Proponuję zmianę zapisów dotyczących zagospodarowania tych stref na następujące:

- W strefie A zieleni wysoka stanowiąca barierę dla potencjalnego budynku logistycznego o wysokości do 20m, pomieszana z zielenią niską, najlepiej wał ziemny obsadzony taką roślinnością o wysokości zapewniającej tłumienie hałasu od hali logistycznej oraz ekrany tłumiące hałas na granicy działki.
- Dla strefy B proponuję zmiany dotyczące obsadzeń zielenią. Dotychczasowy zapis: „1 drzewo na 400m<sup>2</sup>„ jest niewystarczający, aby osłonić znajdujące się przy ulicy Kurczaki budownictwo mieszkaniowe. Propozycja nasadzenia np. drzew tlenowych co 40m :

*Drzewo liściaste o rocznym przyroście ok. 3 m (po 6 latach osiąga 16 m wysokości), szerokiej, parasolowatej koronie i dużych liściach. Pień smukły, prosty, o gładkiej, szarej korze. Po ścięciu tworzy odrosty. Liście-Bardzo duże, o długości często przekraczającej 30 cm, sercowate, aksamitnie owłosione. Kwiaty-Zimują w rudobrunatnych, owłosionych pąkach. Rozwijają się w maju. Kwiaty naparstkowo-dzwonkowate, bladofioletowe, tworzą duże, wiechowate kwiatostany, o długości ok. 40 cm. Owoce-owalne, o długości ok. 4 cm, zielono-szare. Nasiona płonne. Korzeń Palowy, osiagający głębokość do 9 metrów.*

*Takie rośliny stworzą po kilku latach parasol z gałęzi i liści, a tym samym stworzą naturalną barierę dla rozprzestrzeniającego się smogu, odorów i pyłów, produkując życiodajny tlen do powietrza.]*

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwag.**

#### **Wyjaśnienie:**

Ad. 1. Przytoczony art. 74 ust. 3a pkt 1 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. z 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.) nie ma zastosowania przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przepis ten służy ustaleniu stron postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, podczas którego prowadzona jest ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Jest to odrębne postępowanie administracyjne. Wskazana linia zabudowy jest linią nieprzekraczalną, określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania. Oznacza to, że zabudowa może powstać w bezpośrednim zbliżeniu do niej, jak również w odsunięciu od niej np. o 60,0 m, ponieważ nie ma obowiązku sytuowania zabudowy wzdłuż jej przebiegu.

Ad. 2. Budowanie nowych publicznych elementów systemu komunikacyjnego w mieście jest niezwykle ważnym aspektem w dążeniu do umożliwienia alternatywnego sposobu obsługi obszaru. Zaproponowane połączenie ul. Kurczaki z ul. Jędrzejowską nie wyklucza budowy ulicy zbiorczej w południowej części obszaru objętego projektem planu. Planowana ulica zbiorcza pomiędzy ulicami Bałtycką i Kurczaki zgodnie z systemem transportowym przedstawionym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjętym uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi, zmienionym uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. będzie miała za zadanie odciążenie ulic osiedlowych z transportu ciężkiego.

Organizacja ruchu drogowego wykracza poza ustawowo określony zakres ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przez co plan miejscowy nie może wprowadzać regulacji dotyczących ograniczeń dla ruchu pojazdów ciężkich, w tym ustalać lokalizacji

znaków drogowych dotyczących zakazu wjazdu pojazdów o określonej dopuszczalnej masie całkowitej.

Rozwiązania służące swobodnemu przemieszczaniu się dziko żyjących zwierząt powinny zostać zawarte w projekcie budowlanym dotyczącym realizacji inwestycji drogowej, będącej inwestycją liniową.

Plan miejscowy nie reguluje oraz nie odpowiada za obecny stan dróg, a także nie wskazuje, które z nich powinny zyskać nową, utwardzoną nawierzchnię, lub powinny podlegać remontowi.

Ad. 3. Oczekiwane przez składających uwagi rozwiązania w strefie buforowej A mogą zostać zrealizowane na podstawie ustaleń zawartych w projekcie planu. Realizacja wałów ziemnych, ekranów akustycznych i zieleni wysokiej możliwa jest poprzez realizację zapisów projektu planu.

Zaproponowany zapis dotyczący strefy B w ocenie organu jest mniej restrykcyjny niż ustalenia zawarte w §16 tekstu projektu planu. Strefa B ma powierzchnię przekraczającą 1,5 ha, co oznacza, że na jej obszarze powinno zostać posadzonych co najmniej 37 drzew. Wprowadzenie zaproponowanej zmiany polegającej na sadzeniu drzewa co 40,0 m skutkowałoby, przy szerokości strefy ok. 400,0 m, pojawieniem się tylko 10 drzew. Projekt planu nie zawiera ustaleń dotyczących gatunku drzew, co umożliwia sadzenie również drzew tlenowych.

#### **Uwaga Nr 61**

- wpłynęła 29 listopada 2019 r.,
- dotyczy terenów zieleni naturalnej oznaczonych symbolem 3ZN położonych po zachodniej stronie ul. Przyjacielskiej,

██████████ – złożył uwagę o następującej treści:

*[W związku z trzecim wyłożeniem planu miejscowego numer 104 i ciągłą debatą nad jego końcowym wyglądem popieram dalsze zurbanizowanie przyległych terenów poprzez tworzenie i modernizowanie kolejnych ulic dojazdowych, co przyszłościowo umożliwi rozwinięcie w tej części Łodzi zasięgu komunikacji miejskiej.*

*Cyt. „Żadna z planowanych inwestycji uciążliwych dla środowiska nie wiąże się z oddziaływaniem na wartościowe przyrodniczo, ekologicznie lub krajobrazowo obszary, w tym Natura 2000 lub inne chronione na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r o ochronie przyrody, gdyż takie w granicach badanego obszaru ani jego bezpośrednim sąsiedztwie - strefie potencjalnego oddziaływania - nie występują.” - jaką uciążliwością była by zmiana przeznaczenia działek z zieleni naturalnej na budowlano-usługowe (opcjonalnie M/U) tym bardziej iż zabudowa już istnieje, a przyjęty w obecnym stanie projekt planu jest bardzo krzywdzący dla obecnych już mieszkańców.*

*„Przyjęte w projekcie planu rozwiązania są konsekwencją ustaleń zawartych w dokumentach strategicznych, a w szczególności w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wskazujących tę część miasta (obszar opracowania i pobliskie tereny) jako terany aktywności gospodarczej - przewidziane pod nowe inwestycje produkcyjno-magazynowe. Potrzeby rozwojowe miasta zostały w tym przypadku uznane za priorytetowe, wobec czego tereny otwarte mają podlegać urbanizacji.”*

*„W wyniku realizacji ustaleń planu będzie miało miejsce przekształcenie terenów obecnie aktywnych przyrodniczo w tereny zainwestowane i komunikacyjne. Planu ten nie wyznacza żadnych terenów wyłączonych z możliwości inwestycyjnych: docelowo wszystkie tereny mogą się stać terenami zurbanizowanymi - antropogenicznie przekształconymi przez człowieka. Będzie miała miejsce radykalna zmiana funkcji. Tereny obecnie aktywne przyrodniczo przekształcą się w tereny zabudowane i o uszczelnionej powierzchni. Nastąpi*

*całkowite odwrócenie dotychczasowych proporcji pomiędzy terenami czynnymi biologicznie, a przekształconymi antropogenicznie, na korzyść terenów zabudowanych i komunikacyjnych."*

*W kontekście powyższych słów zaczerpniętych z Prognozy czerwiec 2019 niezrozumiale jest pozostawienie bardzo dużej ilości terenu z funkcją zieleni naturalnej w szczególności na pograniczu z ulicami, gdyż spokojnie można je określić jako usługowe. Inne sformułowania czytamy w prognozie a co innego widzimy na utworzonym projekcie planu. Słyszymy o potrzebie rozwoju i braku terenów, a w tym przypadku chcemy zaprzepaścić i zmarnować ogromne ilości metrażowe na iluzję ochrony flory i fauny. Jeśli naprawdę uważają Państwo, że potrzebna jest tu zieleń, to niech będzie ona zadbana np. w postaci parku w bliskim sąsiedztwie rzeki Olechówki, o który będzie miasto dbać i połączmy go zgodnie z obecnymi już zabudowaniami - w sposób samoistny jak w innych częściach miasta. Przecież w obecnych czasach możliwy jest obopólny kompromis, a natura pozostawiona sama sobie na tej przestrzeni nie będzie żadnym pozytywnym rozwiązaniem - teren ten, będzie zaniedbany i zarośnięty najbardziej inwazyjną roślinnością między innymi barszczem sosnowskiego, który jest sukcesywnie usuwany przez lokalnych mieszkańców w okolicach własnych działek w związku z zagrożeniem zdrowia i życia dla ludzi i zwierząt jak i innymi chwastami.]*

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.**

#### **Wyjaśnienie:**

We wschodniej części projektu planu, działki położone wzdłuż ulicy Przyjacielskiej zostały przeznaczone pod tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolem 3ZN. Są to tereny otwarte, związane z ochroną elementów systemu przyrodniczego miasta, w tym w szczególności związane z ochroną korytarza ekologicznego ciągnącego się wzdłuż doliny rzeki Olechówki. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjętym uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi, zmienionym uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r., tereny te zostały określone jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo oznaczone symbolem „O”. W myśl art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) ustalenia „Studium” są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Ponieważ obowiązujące Studium określa te obszary jako pozbawione możliwości realizacji nowej zabudowy w projekcie planu nie wprowadzono terenów budowlanych. Projekt planu honoruje występującą na tych terenach istniejącą zabudowę oraz przewiduje dla niej katalog możliwych działań budowlanych. W projekcie planu miejscowego w §4 ust. 1 pkt 25 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

Czwarty akapit uwagi będący cytatem z Prognozy oddziaływania na środowisko nie odnosi się do przedmiotowego projektu planu. Dotyczy on uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położonego po wschodniej stronie ulicy Przyjacielskiej, wobec powyższego nie zachodzi sprzeczność projektu planu z treścią prognozy oddziaływania na środowisko.

Gmina Miasto Łódź nie jest właścicielem działek położonych w obrębie terenu oznaczonego symbolem 3ZN, więc obowiązki związane z utrzymaniem nieruchomości w należyтым stanie należą do ich właścicieli. Ustalenia projektu planu nie wykluczają możliwości zlokalizowania na tych obszarach terenów zieleni urządzonej ogólnodostępnej.

#### **Uwaga Nr 62**

- wpłynęła 29 listopada 2019 r.,
- dotyczy działki 228/2, obręb G-30
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka jest przeznaczona na teren zieleni naturalnej oznaczony symbolem 3ZN.

██████████ – złożyła uwagę o następującej treści:

*[Jako osoba zamieszkała wraz z rodziną w rejonie objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr.104 w związku z jego trzecim już wyłożeniem przede wszystkim nie zgadzam się z planowanymi terenami zielonymi.*

*W Zarządzeniu nr 4904/VII/16 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 28 listopada 2016 r.(cyt. „Decyzje te podyktowane były również zasadami powszechnie obowiązującymi, które mówią o izolowaniu odmiennych przeznaczeń terenów, między którymi może dochodzić do konfliktów.”), jak również podczas dyskusji publicznej dn. 22.10 2019r. uzasadniają Państwo swoją decyzję kolizyjnością przeznaczeń pomiędzy istniejącym już przemysłem po wschodniej stronie ulicy Przyjacielskiej, a ewentualnym terenem mieszkaniowo-usługowym po jej zachodniej stronie - głównie z obawy przed ewentualnym konfliktem. Czy taki konflikt nie istnieje w uchwalonych niedawno planach miejscowych numer 88 i numer 122, gdzie na tyłach już istniejących domów jednorodzinnych zlokalizowanych przy ulicy Tomaszowskiej powstał teren inwestycyjny - przemysł? Czy uważacie Państwo, że wraz z uchwaleniem planu nasze istniejące już tu domostwa nagle znikną? Nie, nadal będą jak i będzie istniał i nasilał się konflikt. Poprzez zatwierdzenie w tym miejscu terenów zielonych uniemożliwią Państwo tutejszym mieszkańcom: przede wszystkim dalszy ewentualny rozwój, jak również zamykają Państwo ewentualną możliwość zamiany działek, czy sprzedaży posiadanych terenów i możliwość wyniesienia się z tego bagna, które nam tu zgotowaliście. Gdyż niepodważalne będzie stwierdzenie, iż każdy właściciel działki miał i ma wobec swoich terenów własne plany i zamierzenia. W moim przypadku planowałam tu przede wszystkim mieszkać, jak i nie wykluczałam w przyszłości prowadzenia jakiegś działalności. Dowód: posiadana decyzja o warunkach zabudowy na budowę budynku mieszkalnego oraz budynku gospodarczego. Nie sposób napomknąć tu, iż w tych samych warunkach widnieje zapis o możliwości zabudowania 20% całej powierzchni działki co umożliwiałoby mi również ewentualną dalszą rozbudowę oprócz tej już zaplanowanej i zatwierdzonej w trakcie której jestem. W momencie zakupu działki oczywisty był dla mnie fakt, że tereny te którymś momencie się bardziej zurbanizują - w końcu znajdują się na terenie miasta, natomiast nigdy nie spodziewałam się zablokowania moich planów poprzez tereny zieleni naturalnej. Pod uwagę brałam w momencie zakupu również usytuowanie istniejącej rzeki Olechówki, ale ze względu na odległość pomiędzy działką a jej biegiem po uzyskaniu warunków zabudowy a następnie pozwolenia na budowę byłam wręcz przekonana, że nie jest ona zagrożeniem - po licznych powodziach w naszym kraju raczej żaden urząd nie powinien wyrazić takowej zgody. Potwierdzeniem na to może być również stwierdzenie z Państwa prognozy czerwiec 2019 „Na znacznej części obszaru opracowania nie występują istotne przeciwwskazania w zakresie warunków geologiczno-inżynierskich dla lokalizacji zabudowy.” Jak i sporządzone opracowanie pn. Zagrożenia powodziowe doliny Olechówki w Łodzi z 2012r.o którym Państwo wspominać również w swojej prognozie.*

*Oczywiście poinformowali mnie Państwo , iż „Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części, - ale czy nie lepiej znaleźć złoty środek już na etapie projektowania na zasadzie wzajemnych kompromisów lub umożliwienia wyjścia z tej kłopotliwej sytuacji zamieszkujących tą okolicę mieszkańców?*



W Zarządzeniu nr 4904/VII/16 prezydenta miasta łodzi z dnia 28 listopada 2016 r., jak również prognozie oddziaływania na środowisko z obecnego wyłożenia tj. czerwiec 2019 nie ciężko odnaleźć zapisów iż kwestionowany obszar nie stanowi korytarza ekologicznego oraz ciągłości powiązań przyrodniczych, gdyż został podzielony planowanymi drogami z dużym natężeniem ruchu („Projektowane ciągi komunikacyjne, ze względu na swoją rangę, będą znacząco obciążone ruchem” „Dodatkowo, realizacja ustaleń projektu planu spowoduje wzrost emisji gazów i pyłów”) oraz torami kolejowymi z nasypem. Istniejąca już infrastruktura na tym i sąsiednim terenie zaburza możliwość migracji flory i fauny, a ochrona terenu poprzez utworzenie terenów zieleni naturalnej pomiędzy zabudowaniami, drogami i koleją jest iluzoryczna.

„Obszar objęty projektem planu należy do terenów o dość ubogich zasobach faunistycznych, co jest skutkiem istnienia fizycznych barier, w postaci szlaków kolejowych i drogowych, ograniczających możliwość przemieszczania się zwierząt.”

„Teren, będący przedmiotem opracowania, jest jednak w znacznym stopniu ograniczony barierami, które przerywają połączenia przyrodnicze. Od strony północnej są to tereny kolejowe (z wysokim nasypem), a od strony zachodniej i południowej - zabudowa mieszkaniowa i drogi „Nie powinno umknąć tu uwadze, iż nie wymieniona strona wschodnia to zabudowa przemysłowo - mieszkaniowa wraz z drogami.

„W granicach obszaru i w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty ani obszary objęte prawną formą ochrony przyrody, jako szczególnie cenne pod względem przyrodniczym i krajobrazowym, które stwarzałyby ograniczenia co do możliwości zagospodarowania tego obszaru.,,

„W granicach obszaru objętego opracowaniem i w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty przyrodnicze i krajobrazowe objęte prawnymi formami ochrony w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody.,,

„Przekształcenie obszaru zgodnie z ustaleniami projektu planu spowoduje negatywne zmiany dla florystycznej i faunistycznej bioróżnorodności analizowanego obszaru. W miejsce obecnej bioróżnorodności pojawi się przede wszystkim flora antropogenicznie ukształtowana przez człowieka”

„Realizacja ustaleń projektu planu przyczyni się do zmniejszenia powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do stanu istniejącego „ - wniosek nasuwa się sam plan nie jest nastawiony na ochronę przyrody. Oczywiście w tym momencie nie sposób nie napisać, iż przewidywana jak i już częściowo wykonana wycinka naturalnego drzewostanu na terenach przeznaczonych pod planowane i istniejące już drogi wskazuje na pryzmat celu publicznego w postaci chęci zurbanizowania tego terenu ponad potrzebę ochrony ekosystemu w tym zieleni naturalnej zapisanej jako funkcja wiodąca na działkach stanowiących własność prywatną. Tak, zgadzam się z Państwem iż istniejąca już asfaltowa droga Jędrzejowska aż prosi się o połączenie z ul. Kurczaki ,ale czemu nie ma być ona zlokalizowana po krawężniach granic działek będących własnością osób prywatnych tak, aby w jak największym stopniu nie naruszała poszczególnych praw własności. Plan opracowany narusza proporcje zadań celu publicznego wobec prawa własności prywatnego właściciela nie uzasadniając priorytetu tego celu-teren ten nie spełnia wymogu celu wskazanego w Studium w postaci „zapewnienia spójności systemu przyrodniczego miasta oraz umożliwienia migracji roślin, zwierząt i grzybów.”(ograniczenia drogowe i kolejowe wyłącza ten cel).

Tak, jestem za „a) doprowadzenie sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy, b) doprowadzenie sieci kanalizacji deszczowej do terenów przeznaczanych na cele zabudowy oraz terenów dróg, c) włączanie uruchamianych terenów inwestycyjnych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych.” Prowizoryczny teren zielony nie powinien

w obecnej sytuacji hamować rozwoju miasta, uważam iż w obecnej sytuacji należało by wykorzystać już wszystkie tereny, które można zurbanizować.

*W związku w powyższym nie widzę przeciwwskazań aby tereny możliwe do zabudowania nie miałyby zostać terenami budowlano-usługowymi bądź nawet i z możliwością przemysłu mało szkodliwego czy też mało uciążliwego. Po tym jak pozostawiliście nas pomiędzy nowo powstałymi halami przemysłowymi od strony wschodniej, a coraz bardziej rozwijającą się częścią przemysłową po stronie zachodniej nie pozbawiajcie nas naszego prawa własności ofiarując nam prowizoryczne tereny zieleni naturalnej - ona i tak pozostanie tam gdzie nie ma jakiegokolwiek sposobności na zabudowę. Dlatego też wnoszę o ponowne przeanalizowanie przedmiotowego planu przez Radę Miejską w Łodzi, jak i Urbanistów z MPU Łódź z uwzględnieniem dobra ogółu i rozwoju miasta patrząc przez perspektywę wszelkich uwag jak i różnicę poszczególnych projektów.]*

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.**

**Wyjaśnienie:**

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi zatwierdzonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi, zmienionym uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r., zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie przedmiotowego planu miejscowego. Nieruchomość wskazana w uwadze położona jest w obrębie jednostki oznaczonej symbolem „O”, wyłączonej spod zabudowy i przeznaczonej pod tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Dla tej jednostki Studium wskazuje zatrzymanie procesów urbanizacji poprzez zakaz wyznaczania nowych terenów zabudowy poza terenami istniejącego zainwestowania.

W myśl art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) ustalenia „Studium” są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Projekt planu honoruje występującą na tych terenach istniejącą zabudowę oraz przewiduje dla niej katalog możliwych działań budowlanych. W projekcie planu miejscowego w §4 ust. 1 pkt 25 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

Nadal zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

**Uwaga Nr 63**

- wpłynęła 29 listopada 2019 r.,
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu,

**W imieniu Stowarzyszenia Czyste Chojny przedstawiciel [REDAKTOR] złożył uwagę o następującej treści cyt.:**

1. [Działki niezabudowane zlokalizowane przy ulicy Jędrzejowskiej o nr: 588, 589, 623/14, 627, 628 w obrębie G-30 za zakładem produkcyjnym firmy Hutchinson Poland sp. z o.o. zakład ul. Kurczaki 130.

*Ze względu na małą odległość pomiędzy budynkami jednorodzinnymi na ul. Chłodnikowej (odległość linii zabudowy dla projektowanych w przyszłości budynków przemysłowo-usługowych do istniejących budynków mieszkalnych wynosi obecnie ok. 46 m, a są to tereny chronione (budownictwo jednorodzinne) wnioskuję o przeniesienie linii zabudowy o 54 m, w taki sposób, aby stworzyć pas o szerokości 100 m, o czym mówi Ustawa z dnia 3.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko Dz.U. 2008Nr 199 poz. 1227 par. 74 ust. 3a pkt.1 stworzenie na tym terenie strefy - ochronnej bariery zielonej pomiędzy potencjalnym budynkiem o charakterze przemysłowo-usługowym, a zabudową jednorodzinną.*

## *2. Połączenie ulicy Kurczaki z ulicą Jędrzejowską.*

*Nie zgadzam się na takie rozwiązanie, ponieważ spowoduje ono zwiększenie natężenia ruchu samochodów osobowych i ciężarowych przez środek osiedla, czyli ulicę Kurczaki, o planowane dodatkowe 5 tysięcy samochodów na dobę., gdzie ulica Kurczaki jest dziś już bardzo obciążona jeżdżącymi samochodami, jest ulicą wąską, nie przystosowaną do takiego ruchu i tak ciężkiego transportu, a po obu jej stronach znajdują się szkoły i przedszkola, więc również dzieci z niej muszą korzystać . Każdego dnia samochody ciężarowe blokują przejazd tą ulicą, czekając na wjazd na teren fabryki Hutchinson. Trzeba koniecznie rozwiązać ten problem przez zbudowanie obwodnicy osiedla dla ruchu kołowego, jak było przyjęte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi - w 2018 roku. Tylko nowa obwodnica projektowana w Studium pomiędzy ulicą Bałtycką i ulicą Kolumny, biegnąca od projektowanego ronda przy ulicy Przyjacielskiej do III etapu trasy Górna jest w stanie przenieść ruch z osiedla zarówno dla samochodów ciężarowych i osobowych. Tworzenie rozwiązania zastępczego w postaci połączenia ulicy Kurczaki z ulicą Jędrzejowską nie rozwiąże tematu wyprowadzenia samochod ciężarowych z osiedla do autostrady A1. Znaki drogowe, ograniczające ruch transportu ciężkiego niestety nie działają i samochody ciężarowe, w tym ogromne TIRy wjeżdżają w wąskie uliczki osiedlowe, mimo zakazu ruchu dla takich pojazdów, niszcząc zaparkowane samochody osobowe i ogrodzenia posesji. Zaproponowane połączenie tych dwóch ulic posiada również negatywny aspekt ekologiczny, gdyż zniszczy ekosystem dla terenów zielonych podzielonych zaproponowaną drogą. Podczas budowy ulicy Jędrzejowskiej od ulicy Tomaszowskiej do rzeki Olechówki oraz centrów logistycznych na terenie od ulicy Tomaszowskiej do ulicy Przyjacielskiej, mnóstwo zwierząt z wykarczowanych terenów dzikiego lasu schowało się na istniejących jeszcze terenach zielonych. Wśród nich jest wiele gatunków chronionych takich, jak: rak rzeczny, dudek, sójka, rudzik, sikorka bogatka, dzięcioł zielony, dzięcioł gawron, kruk, sroka, wrona siwa, przepiórka, wiewiórka pospolita, kielb białopłetwy, jeże, sarny, lisy i inne. Po kolejnej ingerencji w tereny zielone na tym terenie, zwierzęta zostaną pozbawione swoich siedlisk i prawdopodobnie nastąpi ich całkowity exodus, gdyż nie będzie już terenów, na które mogłyby się przenieść.*

*Obecny stan dróg na osiedlu jest co najmniej niezadowolający. Wiele ulic nie ma utwardzonej nawierzchni, przez co nie można z nich korzystać w takim zakresie, jak w przypadku ulicy z nawierzchnią utwardzoną. To jest priorytetem dla naszego osiedla, a nie nowa droga, która w znaczny sposób pogorszy nasze warunki życia na osiedlu, gdyż wzrośnie ilość pyłów zawieszonych i hałas od transportu samochodowego.*

## *3. Nie zgadzam się z zapisami dotyczącymi stref ochronnych A i B w rejonie fabryki Hutchinson Poland.*

*Proponuję zmianę zapisów dotyczących zagospodarowania tych stref na następujące:*

- a) W strefie A zieleń wysoka stanowiąca barierę dla potencjalnego budynku logistycznego o wysokości do 20 m, pomieszana z zielenią niską, najlepiej wał ziemny obsadzony taką roślinnością o wysokości zapewniającej tłumienie hałasu od hali logistycznej oraz ekrany tłumiące hałas na granicy działki.*
- b) Dla strefy B proponuję zmiany dotyczące obsadzeń zielenią. Dotychczasowy zapis:*

„1 drzewo na 400m<sup>2</sup>” jest niewystarczający, aby osłonić znajdujące się przy ulicy Kurczaki budownictwo mieszkaniowe. Propozycja nasadzenia np. drzew tlenowych co 40m: za [www.wikipedia.com](http://www.wikipedia.com) (dostęp 28.11.2019 r.): drzewo tlenowe - drzewo liściaste o rocznym przyroście ok. 3 m (po 6 latach osiąga 16 m wysokości), szerokiej, parasolowatej koronie i dużych liściach. Pień smukły, prosty, o gładkiej, szarej korze. Po ścięciu tworzy odrosty. Liście-Bardzo duże, o długości często przekraczającej 30 cm, sercowate, aksamitnie owłosione. Kwiaty zimują w rudobrunatnych, owłosionych pąkach. Rozwijają się w maju. Kwiaty naparstkowo-dzwonkowate, bladofioletowe, tworzą duże, wiechowate kwiatostany, o długości ok. 40 cm. Owoce-owalne, o długości ok. 4 cm, zielono-szare. Nasiona płonne. Korzeń Palowy, osiągający głębokość do 9 metrów.

Takie rośliny stworzą po kilku latach parasol z gałęzi i liści, a tym samym stworzą naturalną barierę dla rozprzestrzeniającego się smogu, odorów i pyłów, produkując życiodajny tlen do powietrza.

4. Kwestionujemy aktualność i wiarygodność urzędowych kopii map zasadniczych do projektu planu zagospodarowania przestrzennego nr 104.

Data wykonania podkładu, to 12.10.2018 r., a wyłożenie było w dacie 15.10.2019r., Zgodnie z §10. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - materiały planistyczne, sporządzone na potrzeby projektu planu miejscowego, powinny być aktualne na dzień przekazania tego projektu do opiniowania i uzgodnienia. W stanie przypadku doszło do szeregu niezgodności:

- a) Na projekcie planu jest naniesiony budynek drewniany na działce przy ul. Zygmunta 80, którego nie ma już od ponad 2 lat.
- b) Nie ma naniesionych budynków z prawomocnym pozwoleniem na budowę (np. budynki na działkach przy zbiegu ulic Przyjacielskiej i Jędrzejowskiej, budynku na rogu ulic Rolniczej i Ideowej) itp.

Takie braki podważają wiarygodność i aktualność mapy zasadniczej projektu planu.

Prosimy o ponowne zinwentaryzowanie mapy zasadniczej I naniesienie na niej wszystkich korekt.

5. Pozostałe uwagi:

1) Projekt planu nie spełnia wymagań zawartych w z Ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (z późniejszymi zmianami) w następującym zakresie:

- a) Art. 15 punkt 2 ppkt. 1): W planie miejscowym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- b) Art. 15 punkt 2 ppkt. 5): wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych; Brak w projekcie planu takiego zapisu.
- c) Art. 15 punkt 2 ppkt. 12): stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

W projekcie planu jest podana jedna stawka, która nie różnicuje sposobu zagospodarowania terenu. Tereny, które są już zurbanizowane w niemal 100 % nie będą miały stawki 30%, ponieważ ich status się nie zmienił, zaś zaproponowane w tym projekcie planu rozwiązania drogowe i środowiskowe (wzrost hałasu komunikacyjnego i przemysłowego, odorów i pyłów zawieszonych PM10 i PM 2,5, atakże zubożenie fauny i flory na tym terenie) jedynie może obniżyć atrakcyjność tego terenu i obniżyć wartość nieruchomości na tym terenie. Tak więc, zgodnie z ustawą powinny być wyszczególnione wszystkie sposoby zagospodarowania funkcjonujące

*lub projektowane na tym terenie oraz do nich dostosowane indywidualnie stawki wzrostu lub obniżenia opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy.*

*d) Art. 15 punkt 3 ppkt. 7: granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;*

*Brak w projekcie planu wskazanych granic stref ochronnych dla terenu zamkniętego (PKP), która wchodzi w obszar objęty planem.*

*2). Z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego paragraf 4 punkt 1). ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów powinny zawierać określenie przeznaczenia poszczególnych terenów lub zasad ich zagospodarowania, a także symbol literowy i numer wyróżniający go spośród innych terenów.*

*Brak jest oznaczenia graficznego strefy odmiennego zagospodarowania na działce nr 628. Określenie „Odmienny sposób zagospodarowania” użyte w opisie do planu nie ma odniesienia do rysunku. W Studium uwarunkowań z 28.03.2018 r. Jest oznaczony graficznie ten obszar, jako AGI natomiast nie ma tego oznaczenia graficznego, ani na zakreślonym obszarze na rysunku, ani w legendzie projektu planu zagospodarowania.*

*Wynika z tego fakt, że projekt planu nie jest tożsamy ze Studium.*

*2) Brak stref ochronnych od linii energetycznych na terenach zielonych.*

*3) Ulica Jędrzejowska jest techniczną ulicą PKP I znajduje się na terenach zamkniętych, a na projekcie planu jest umieszczona poza terenem zamkniętym, tak, jakby wchodziła w obszar objęty planem. Nie jest to prawda. Błąd w oznaczeniach*

*4) Otoczenie obszaru objętego projektem planu zagospodarowania nie jest opisane, co zaciemnia obraz tego, gdzie zlokalizowany jest teren planu. Utrudnia to lokalizację terenu dla mieszkańców. Do uzupełnienia.*

*5) Tekst planu zawiera określenie: „usługi uciążliwe”, które nie mają odzwierciedlenia w obowiązującym prawodawstwie. Natomiast w Prognozie jest użyte określenie: "przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko". Brak jest zatem spójności pomiędzy tymi dwoma dokumentami, opisem do projektu planu i prognozą. Dokumenty należy skorygować tak, aby jednoznacznie określały ten sam rodzaj usług, zgodnie z obowiązującymi przepisami.*

*6) Na obszarze objętym planem zagospodarowania nr 104 jest projektowany zakaz lokalizacji inwestycji handlowych o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup>, natomiast pozwala się na lokalizację obiektów przemysłowych w strefie 1P/U o powierzchni 5500m<sup>2</sup> Kwestionujemy takie rozwiązanie, ponieważ tak duży budynek przemysłowy, usytuowany w odległości ok.50m od zabudowań mieszkaniowych jednorodzinnych, które objęte są strefą chronioną z podwyższonymi normami hałasu w porze nocy i w dzień. Jakakolwiek inwestycja przemysłowa zlokalizowana na tym terenie będzie negatywnie wpływać na budynki mieszkalne.*

*Proponujemy zmianę wskaźnika zabudowy do 30% przy wskaźniku intensywności zabudowy od 0,3 do 0,7, oraz zmianę wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do 30%, zgodnie z nowymi standardami ekologicznymi oraz walki ze smogiem.*

*7) W projekcie planu brak jest podanych gabarytów obiektów.*

*8) Ulica Przyjacielska znajduje się w obszarze planu zagospodarowania nr 88 . Ma ona podane inne parametry niż te z planu 88. Należy dokonać korekty parametrów ulicy Przyjacielskiej w planie 104.*

*9) Ciąg pieszy KDX jest nieczytelny, nie widać jego przebiegu ze względu na zbyt dużą ilość oznaczeń. Prosimy o czytelne pokazanie jego trasy, lub opisanie po jakich działkach przebiega.*

*10) W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 104 podane jest, że teren objęty tym planem sięga on do terenów kolejowych. Domagamy się precyzyjnego użycia*

określenia w opisie i pokazania na rysunku czy teren sięga do torów kolejowych, czy do strefy ochronnej dla tych torów .

11) Dnia 12.11.2019r., a więc na trzy dni przed zakończeniem okresu, w którym był wyłożony plan nr 104, MPU opublikowało "Sprostowanie" do prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu nr 104. Sprostowanie dotyczyło usunięcia z treści prognozy drugiego akapitu ze strony nr 35, ponieważ dnia 7.11.2019r. wpłynęła do MPU uwaga od spółki Hutchinson Poland Poland sp. z o.o., dotycząca zapisu znajdującego się na stronie nr 35 . Sprostowanie nie miało daty wystawienia, ani podpisów osób je sporządzających. Wg naszej oceny, nie było to sprostowanie, lecz zmiana treści prognozy, ponieważ autor sprostowania nie dokonał korekty tego zdania, lecz całkowicie usunął, a powinno ono brzmieć następująco : „Zakład Hutchinson Poland emituje rocznie poniżej 10 ton pyłów do atmosfery", bo tak wynika z opracowania, na które się autor sprostowania powołuje. Ponadto należy stwierdzić, że źródło powyższej informacji, Atlas Łodzi z roku 2012 jest już bardzo przestarzałym opracowaniem, zaś bardziej aktualnym jest coroczny raport wykonywany przez WIOŚ pt. "Roczna ocena jakości powietrza", który daje perspektywę prawidłowych pomiarów z okresu roku, a nie, jak w przypadku Atlasu Łodzi 2012r., z 7 lat, z takiego opracowania autor prognozy nie skorzystał. Dlaczego MPU dokonała zmiany w treści Prognozy w trakcie wyłożenia planu? Ustawa nie wskazuje możliwości zastosowania takiego działania w trakcie trwania okresu wyłożenia. Uwaga spółki powinna być, naszym zdaniem, potraktowana, jako jedna z uwag do projektu planu, i powinna być na nią udzielona odpowiedź zgodnie z obowiązującą procedurą wyłożeniową.

Budzi to wątpliwość, czy taka sytuacja jest zgodna z obowiązującą procedurą wyłożenia planu i czy przewidują taki scenariusz obowiązujące przepisy.

12) Projekt nie przewiduje terenów dla rekreacji i wypoczynku dla mieszkańców, co jest niezgodne z ze standardami urbanistycznymi. Projekt jest wykonany jedynie na korzyść funkcjonowania dla wielkich korporacji i fabryk działających na tym terenie, a nie zawiera niczego, co poprawiłoby byt mieszkańców osiedla. Domagamy się zmian w tym zakresie i wyznaczenia działek, które mogą stać się miejscami do wypoczynku i rekreacji dla mieszkańców osiedla. To mieszkańcy są podmiotem tego miasta, a nie korporacje.

13) Domagamy się zastosowania zasad zrównoważonego rozwoju na terenie objętym planem nr 104. Wg Prognozy oddziaływania na środowisko, realizacja tego planu poniesie za sobą szkody w postaci: zwiększonego hałasu od przemysłu, od komunikacji, zwiększonej ilości odorów oraz smogu, czyli pyłów zawieszonych PM 10 i PM 2,5. Zniknie część flory i fauny na tym terenie, zmniejszy się powierzchnia terenów czynnych biologicznie. Mieszkańcom tego terenu znacznie pogorszy się stan zdrowia oraz standardy życia na osiedlu, a zmiany wprowadzane przez plan nr 104 będą miały negatywny wpływ również na tereny znajdujące się w pobliżu terenu objętego planem. Ucierpi całe osiedle Chojny, a to ilość ponad 30 tysięcy mieszkańców. Jak to się ma do organizacji przez Łódź Zielonego Expo? Czy rzeczywistość będzie szara i chora, a dla potrzeb Zielonego Expo zostanie zakłamana na zieloną i zdrową?

Projekt planu nr 104 nie równoważy żadnej z tych uciążliwości ani straty. Dlatego domagamy się ponownego wykonania projektu planu nr 104, po zastosowaniu zasady zrównoważonego rozwoju do nowej wersji planu i ponownego jego wyłożenia po zmianach, opisanych powyżej.

14) W Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie ujęto ewentualnych strat finansowych z tytułu odszkodowań za zmianę sposobu użytkowania gruntów,

z tytułu wydanych WZ dla następujących działek: 232/14; 232/15; 628; 627; 589; 588, co podważa wiarygodność obliczonych dochodów i strat z tytułu uchwalenia powyższego planu zagospodarowania.]

## **Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.**

### **Wyjaśnienie:**

Ad. 1. Przytoczony art. 74 ust. 3a pkt 1 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. z 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.) nie ma zastosowania przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przepis ten służy ustaleniu stron postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, podczas którego prowadzona jest ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Jest to odrębne postępowanie administracyjne. Wskazana linia zabudowy jest linią nieprzekraczalną, określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania. Oznacza to, że zabudowa może powstać w bezpośrednim zbliżeniu do niej, jak również w odsunięciu od niej np. o 60,0 m, ponieważ nie ma obowiązku sytuowania zabudowy wzdłuż jej przebiegu.

Ad. 2. Budowanie nowych publicznych elementów systemu komunikacyjnego w mieście jest niezwykle ważnym aspektem w dążeniu do umożliwienia alternatywnego sposobu obsługi obszaru. Zaproponowane połączenie ul. Kurczaki z ul. Jędrzejowską nie wyklucza budowy ulicy zbiorczej w południowej części obszaru objętego projektem planu. Planowana ulica zbiorcza pomiędzy ulicami Bałtycką i Kurczaki zgodnie z systemem transportowym przedstawionym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjętym uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi, zmienionym uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. będzie miała za zadanie odciążenie ulic osiedlowych z transportu ciężkiego.

Organizacja ruchu drogowego wykracza poza ustawowo określony zakres ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przez co plan miejscowy nie może wprowadzać regulacji dotyczących ograniczeń dla ruchu pojazdów ciężkich, w tym ustalać lokalizacji znaków drogowych dotyczących zakazu wjazdu pojazdów o określonej dopuszczalnej masie całkowitej.

Rozwiązania służące swobodnemu przemieszczaniu się dziko żyjących zwierząt powinny zostać zawarte w projekcie budowlanym dotyczącym realizacji inwestycji drogowej, będącej inwestycją liniową.

Plan miejscowy nie reguluje oraz nie odpowiada za obecny stan dróg, a także nie wskazuje, które z nich powinny zyskać nową, utwardzoną nawierzchnię, lub powinny podlegać remontowi.

Ad. 3. Oczekiwane przez składających uwagi rozwiązania w strefie buforowej A mogą zostać zrealizowane na podstawie ustaleń zawartych w projekcie planu. Realizacja wałów ziemnych, ekranów akustycznych i zieleni wysokiej możliwa jest poprzez realizację zapisów projektu planu.

Zaproponowany zapis dotyczący strefy B w ocenie organu jest mniej restrykcyjny niż ustalenia zawarte w §16 tekstu projektu planu. Strefa B ma powierzchnię przekraczającą 1,5 ha, co oznacza, że na jej obszarze powinno zostać posadzonych co najmniej 37 drzew. Wprowadzenie zaproponowanej zmiany polegającej na sadzeniu drzewa co 40,0 m skutkowałoby, przy szerokości strefy ok. 400,0 m, pojawieniem się tylko 10 drzew. Projekt planu nie zawiera ustaleń dotyczących gatunku drzew, co umożliwia sadzenie również drzew tlenowych.

Ad. 4. W myśl przepisów §10 ust. 2. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, kopia mapy sytuacyjnej stanowi materiał planistyczny sporządzany na podstawie przepisów odrębnych, wykorzystywany na potrzeby projektu planu miejscowego i powinien być aktualny na dzień przystąpienia do sporządzenia tego projektu. Kopia mapy

zasadniczej, na której sporządzono projekt planu jest aktualna na dzień 12 października 2018 r. Przepisy prawa nie nakładają obowiązku każdorazowej aktualizacji mapy w związku z nową zabudową mieszkaniową, która powstała po dacie pozyskania mapy dla potrzeb sporządzenia planu.

Ad. 5. 1) Projekt planu wypełnia wymagania przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie art. 15 ust. 2:

- pkt 1 ustawy – poprzez określenie w tekście projektu planu jak i na rysunku przeznaczeń terenów oraz wskazując linie rozgraniczające;
- pkt 5 ustawy – poprzez ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawartych w §6 projektu planu;
- pkt 12 ustawy – poprzez ustalenie wysokości stawki procentowej w §14 projektu planu. Należy zwrócić uwagę, że w planie nie określa się wartości nieruchomości, lecz wysokość stawki procentowej służącej ustaleniu opłaty, wynikającej z różnicy wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu. Z tego powodu, mimo ustalenia jednakowej stawki w projekcie planu, wysokość opłaty na rzecz gminy będzie zróżnicowana i uzależniona od przeznaczenia terenu w planie i indywidualnej wyceny bieglego w dacie sprzedaży nieruchomości. W przypadku obniżenia wartości nieruchomości mają zastosowanie przepisy art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazujące, że jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części;
- pkt 7 ustawy – poprzez ustalenia projektu planu, które uwzględniają wymagania wynikające z przepisów odrębnych dotyczących transportu kolejowego co potwierdza pozytywne uzgodnienie projektu z Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego wyrażone w postanowieniu z dnia 21 listopada 2019 r. Należy podkreślić, że ww. organ dla terenu zamkniętego nie wskazał granic strefy ochronnej. Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów przyległych do terenów zamkniętych wynikają z obowiązku stosowania przepisów odrębnych.

Ad. 5. 2) Strefa odmiennego zagospodarowania jest oznaczeniem graficznym na rysunku projektu planu w obrębie terenu oznaczonego symbolem 1P/U i stanowi ustalenie obowiązujące. Dla obszaru, na którym została wskazana określono w ustaleniach szczegółowych projektu planu odmienny sposób zagospodarowania w obrębie tego samego terenu. Rysunek planu miejscowego stanowi integralną część uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego, w związku z powyższym tekst planu i rysunek należy czytać łącznie, co wynika z §3 ust. 3 projektu uchwały.

W projekcie planu zastosowano standardowe oznaczenia symbolami liczbowymi i literowymi wynikające z przyjętej praktyki, które nie muszą odpowiadać oznaczeniom graficznym zawartym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. W zakresie merytorycznym projekt planu czyni zadość ustaleniom Studium.

Stefy ochronne od linii napowietrznych stanowią ograniczenie w użytkowaniu terenów budowlanych. W obrębie terenów zieleni naturalnej oznaczonych symbolem ZN występują linie napowietrzne o napięciu 15 kV. Projekt planu w §10 ustala szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, polegające na zakazie lokalizowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi w strefach ochronnych od linii napowietrznych. Na terenach zieleni naturalnej projekt planu w ogóle nie przewiduje realizacji nowych budynków, w związku z tym wprowadzanie stref ochronnych od linii napowietrznych nie znajduje uzasadnienia.



Ad. 5. 3) Istniejąca na terenach kolejowych droga o nazwie ul. Jędrzejowska nie jest drogą publiczną. Projekt planu miejscowego określa przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenów, między innymi wyznaczając tereny przeznaczone pod drogi publiczne. W projekcie planu należą do nich między innymi tereny oznaczone symbolami 2KDL i 1KDD stanowiące elementy publicznego układu drogowego. Projekt planu nie ingeruje w sposób zagospodarowania terenu zamkniętego.

Ad. 5. 4) Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenie w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wymagają opisu najbliższego otoczenia terenów objętych projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obszar objęty projektem planu należy lokalizować w oparciu o oznaczenia i treść mapy zasadniczej, na której został sporządzony.

Ad. 5. 5) Pojęcie „usługi uciążliwe” zostało zdefiniowane w §4 projektu uchwały i zastosowane w §5 pkt 3 lit. d. Służy ono wykluczeniu, z szerokiego katalogu pojęcia usług, działalności powodujących przekroczenie standardów i norm środowiskowych obowiązujących dla przeznaczenia podstawowego poszczególnych terenów. Określenie „przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko” nie jest tożsame z tą definicją. Projekt uchwały jest spójny i zgodny z zasadami techniki prawodawczej.

Ad. 5. 6) Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> są szczególnymi obiektami ze względu na system planowania przestrzennego, których realizacja wymaga budowy na podstawie ustaleń planu miejscowego i dla których nie można ubiegać się o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Zakaz został wprowadzony, ponieważ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi nie dopuszcza lokalizacji tego typu obiektów w obszarze objętym sporządzeniem projektu planu. O uciążliwości obiektów decyduje przede wszystkim rodzaj prowadzonej działalności, wobec której projekt planu nakłada określone ograniczenia. Wielkość obiektu może mieć tu znaczenie drugorzędne.

Ustalony wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu 1P/U oraz pozostałe wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu określone zostały z uwzględnieniem istniejącego zainwestowania działek budowlanych. Należy zwrócić uwagę, że charakter przewidywanej zabudowy lokalizowanej w obrębie terenu oznaczonego symbolem 1P/U wymaga określenia wskaźników i parametrów odmiennych od wskaźników i parametrów stosowanych dla terenów przeznaczonych pod inny typ zabudowy.

Ad. 5. 7) Gabaryty obiektów zostały określone w projekcie planu poprzez wskazanie maksymalnej wysokości zabudowy i formy dachu oraz wynikają z uwzględnienia pozostałych parametrów i wskaźników zawartych w ustaleniach szczegółowych dla terenów tj.: powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej. W tym zakresie projekt planu czyni zadość wymaganiom ustawowym.

Ad. 5. 8) Granicami opracowania przedmiotowego projektu planu nie jest objęty cały pas drogowy ul. Przyjacielskiej. Fragmenty ul. Przyjacielskiej oznaczone symbolem 3KDL w projekcie planu stanowią dopełnienie korytarza tej ulicy wyznaczonego w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Przyjacielskiej, Małego Rycerza, Tomaszowskiej do terenów kolejowych. Ul. Przyjacielska w obydwóch dokumentach planistycznych posiada tę samą klasę lokalną (L).

Ad. 5. 9) Teren oznaczony symbolem 1KDX (ciąg pieszy) przebiega częściowo po działkach o nr ewid. 38/25, 38/27, 195, 623/2, 214/3 (obr. geod. G-30). Działki o numerach ewid. 38/26 i 624 (obr. geod. G-30) mieszczą się w całości w tym terenie.

Ad. 5. 10) Północna granica obszaru objętego projektem planu przebiega wzdłuż południowych granic działek o nr ewid. 141/1 (obr. geod. G-19) i 557/21 (obr. geod. G-17), które jednocześnie

stanowią granicę terenu zamkniętego. Granica terenu zamkniętego nie pokrywa się z usytuowaniem skrajnego toru kolejowego.

Ad. 5. 11) Sprostowanie treści Prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Przyjacielskiej, Zygmunta, Bałtyckiej, Lotnej, Sąsiedzkiej, do terenów kolejowych polegało na usunięciu, na wniosek, z treści prognozy zapisu nie odnoszącego się do aktualnego stanu środowiska i niemającego wpływu merytorycznego na ustalenia projektu planu miejscowego. W sprostowaniu nie zostały zmienione zapisy prognozy dotyczące oceny skutków realizacji ustaleń planu po jego przyjęciu, które mogą być podstawą do podjęcia przez Radę Miejską ostatecznej decyzji o jego uchwaleniu.

Ad. 5. 12) W terenach zieleni naturalnej oznaczonych symbolem ZN projekt planu w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza lokalizację obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych, a także ścieżek pieszo-rowerowych.

Ad. 5. 13) W ustaleniach ogólnych projektu planu, jako zasadę przyjęto kształtowanie elementów zagospodarowania i użytkowania terenów z uwzględnieniem: zapewnienia relacji przestrzennych i środowiskowych zgodnych z zasadami zrównoważonego rozwoju pomiędzy terenami przeznaczonymi pod zabudowę związaną z aktywnością gospodarczą a terenami sąsiednimi oraz ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych doliny rzeki Olechówki i jej otoczenia, jako terenów wspierających system ekologiczny miasta. Wszystkie ustalenia planistyczne zawarte w projekcie planu zmierzają do ograniczenia ekspansji zabudowy o funkcjach uciążliwych na rzecz zachowania terenów zielonych oraz minimalizowania konfliktów na styku kolizyjnych przeznaczeń, a także wskazują czytelne zasady rozwoju poszczególnych funkcji: mieszkalnych, aktywności gospodarczej, komunikacji i infrastruktury, stosownie do obecnego i przyszłego zagospodarowania, z uwzględnieniem współczesnych zasad urbanizacji i rozwoju miast.

Ad. 5. 14) Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Przyjacielskiej, Zygmunta, Bałtyckiej, Lotnej, Sąsiedzkiej, do terenów kolejowych, została sporządzona w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. W punkcie 6.2.4. *Wydatki związane z odszkodowaniami* uwzględniono art. 37 ust. 11. pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**Poniższe uwagi o numerach: 64, 116 i 117 posiadają ten sam zakres merytoryczny i zostały rozpatrzone wspólnie.**

**Uwaga Nr 64 –** [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

– dotyczy całego obszaru objętego projektem planu,

**Uwaga Nr 116 –** [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi - 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Uwaga Nr 117 –** [REDAKTOWANE] (data wpływu uwagi

- 29 listopada 2019 r.)

- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu

**Przedmiot uwag:**

1. *[Działki niezabudowane zlokalizowane przy ulicy Jędrzejowskiej o nr: 588, 589, 623/14, 627, 628 w obrębie G-30 za zakładem produkcyjnym firmy Hutchinson Poland sp. z o.o. zakład ul. Kurczaki 130.*

*Ze względu na małą odległość pomiędzy budynkami jednorodziennymi na ul. Chłodnikowej (odległość linii zabudowy dla projektowanych w przyszłości budynków przemysłowo-usługowych do istniejących budynków mieszkalnych wynosi obecnie ok. 46 m, a są to tereny chronione - budownictwo jednorodzinne) wnioskuję o przeniesienie linii zabudowy o 54 m, w taki sposób, aby stworzyć pas o szerokości 100 m, o czym mówi Ustawa z dnia 3.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko Dz. U. 2008Nr 199 poz. 1227 par. 74 ust. 3a pkt.1 stworzenie na tym terenie strefy - ochronnej bariery zielonej pomiędzy potencjalnym budynkiem o charakterze przemysłowo-usługowym, a zabudową jednorodzienną.*

## *2. Połączenie ulicy Kurczaki z ulicą Jędrzejowską.*

*Nie zgadzam się na takie rozwiązanie, ponieważ spowoduje ono zwiększenie natężenia ruchu samochodów osobowych i ciężarowych przez środek osiedla, czyli ulicę Kurczaki, o planowane dodatkowe 5 tysięcy samochodów na dobę., gdzie ulica Kurczaki jest dziś już bardzo obciążona jeżdżącymi samochodami, jest ulicą wąską, nie przystosowaną do takiego ruchu i tak ciężkiego transportu, a po obu jej stronach znajdują się szkoły i przedszkola, więc również dzieci z niej muszą skorzystać. Każdego dnia samochody ciężarowe blokują przejazd tą ulicą, czekając na wjazd na teren fabryki Hutchinson. Trzeba koniecznie rozwiązać ten problem przez zbudowanie obwodnicy osiedla dla ruchu kołowego, jak było przyjęte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi - w 2018 roku. Tylko nowa obwodnica projektowana w Studium pomiędzy ulicą Bałtycką i ulicą Kolumny, biegnąca od projektowanego ronda przy ulicy Przyjacielskiej do III etapu trasy Górna jest w stanie przenieść ruch z osiedla zarówno dla samochodów ciężarowych i osobowych. Tworzenie rozwiązania zastępczego w postaci połączenia ulicy Kurczaki z ulicą Jędrzejowską nie rozwiąże tematu wyprowadzenia samochodów ciężarowych z osiedla do autostrady A1. Znaki drogowe, ograniczające ruch transportu ciężkiego niestety nie działają i samochody ciężarowe, w tym ogromne tiry wjeżdżają w wąskie uliczki osiedlowe, mimo zakazu ruchu dla takich pojazdów, niszcząc zaparkowane samochody osobowe i ogrodzenia posesji. Zaproponowane połączenie tych dwóch ulic posiada również negatywny aspekt ekologiczny, gdyż zniszczy ekosystem dla terenów zielonych podzielonych zaproponowaną drogą. Podczas budowy ulicy Jędrzejowskiej od ulicy Tomaszowskiej do rzeki Olechówki oraz centrów logistycznych na terenie od ulicy Tomaszowskiej do ulicy Przyjacielskiej, z wykarczowanych terenów dzikiego lasu schowało się na istniejących jeszcze terenach zielonych mnóstwo zwierząt, w tym gatunków chronionych takich, jak: rak rzeczny, dutek, sójka, rudzik, sikorka bogatka, dzięcioł zielony, dzięcioł gawron, kruk, sroka, wrona siwa, przepiórka, wiewiórka pospolita, kiełb białopłetwy, jeże, sarny, lisy i inne. Po kolejnej ingerencji w tereny zielone na tym terenie, zwierzęta zostaną pozbawione swoich siedlisk i prawdopodobnie nastąpi ich całkowity exodus, gdyż nie będzie już terenów, na które mogłyby się przenieść.*

*Obecny stan dróg na osiedlu jest co najmniej niezadowolający. Wiele ulic nie ma utwardzonej nawierzchni, przez co nie można z nich korzystać w takim zakresie, jak w przypadku ulicy z nawierzchnią utwardzoną. To jest priorytetem dla naszego osiedla, a nie nowa droga, która w znaczny sposób pogorszy nasze warunki życia na osiedlu, gdyż wzrośnie ilość pyłów zawieszonych i hałas od transportu samochodowego.*

*3. Nie zgadzam się na budowę ulicy Konstytucyjnej w formie mostu-wiaduktu-estakady wzdłuż obecnie przewidzianej rezerwy. Estakada tej drogi byłaby bowiem na poziomie pierwszego lub drugiego piętra budynków osiedla Chojny Park oraz bloków osiedla na ulicy Lotnej. Rezerwa pod tę drogę stwarzałaby więc zagrożenie hałasem komunikacyjnym i ogromnym zanieczyszczeniem powietrza spalinami, co spowoduje znaczące pogorszenie komfortu życia mieszkańców osiedla Chojny. Zamiast tego, w tym samym śladzie powinna powstać lokalna ulica dojazdowa o parametrach takich, jak Ideowa, czy Chłodnikowa, ponieważ byłaby ona rezerwą parkingową i dojazdem dla osiedla Chojny Park, szczególnie dla*

wspólnoty Chojny-Park I, która to wspólnota nie ma dojazdu do osiedla od strony ulicy Kurczaki, a wjazd od ulicy Rolniczej nie jest wjazdem komfortowym z powodu nawierzchni z „kocich łbów” oraz małej szerokości tej ulicy. Brakuje też odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla mieszkańców tej wspólnoty przy ulicy Rolniczej. Te przesłanki mogłaby spełnić ulica Konstytucyjna, biegnąca od ulicy Rolniczej do ulicy Kurczaki, zapewniając dogodny dojazd do osiedla Chojny Park oraz tworząc odpowiednią ilość miejsc parkingowych. Takie rozwiązanie wyeliminuje jednocześnie obecne nieporozumienia pomiędzy mieszkańcami osiedla Chojny Park i mieszkańcami sąsiednich ulic. Nadmieniam, że chodzi tu o zabezpieczenie potrzeb około 300 osób zamieszkujących osiedle Chojny Park I., gdzie ulica Konstytucyjna, stanowiąca zewnętrzny ring komunikacyjny dla centrum miasta, zaprojektowany w Studium, mogłaby być zrealizowana, jako droga główna biegnąca z północy tunelem rozpoczynającym się od ulicy Gojawiczyńskiej, a kończącym się przy ulicy Kolumny lub przy nowej drodze łączącej ulicę Przyjacielską z III etapem Trasy Górna, co jest zapisane w studium z 2018 r.

4. Nie zgadzam się z zapisami dotyczącymi stref ochronnych A i B w rejonie fabryki Hutchinson Poland.

Proponuję zmianę zapisów dotyczących zagospodarowania tych stref na następujące:

- W strefie A zieleń wysoka stanowiąca barierę dla potencjalnego budynku logistycznego o wysokości do 20m, pomieszana z zielenią niską, najlepiej wał ziemny obsadzony taką roślinnością o wysokości zapewniającej tłumienie hałasu od hali logistycznej oraz ekrany tłumiące hałas na granicy działki.
- Dla strefy B proponuję zmiany dotyczące obsadzeń zielenią. Dotychczasowy zapis: „1 drzewo na 400m<sup>2</sup>„ jest niewystarczający, aby osłonić znajdujące się przy ulicy Kurczaki budownictwo mieszkaniowe. Propozycja nasadzenia np. drzew tlenowych co 40m:

Drzewo liściaste o rocznym przyroście ok. 3 m (po 6 latach osiąga 16 m wysokości), szerokiej, parasolowatej koronie i dużych liściach. Pień smukły, prosty, o gładkiej, szarej korze. Po ścięciu tworzy odrosty. Liście-Bardzo duże, o długości często przekraczającej 30 cm, sercowate, aksamitnie owłosione. Kwiaty-Zimują w rudobrunatnych, owłosionych pąkach. Rozwijają się w maju. Kwiaty naparstkowo-dzwonkowate, bladofioletowe, tworzą duże, wiechowate kwiatostany, o długości ok. 40 cm. Owoce-owalne, o długości ok. 4 cm, zielono-szare. Nasiona płonne. Korzeń Palowy, osiągający głębokość do 9 metrów.

Takie rośliny stworzą po kilku latach parasol z gałęzi i liści, a tym samym stworzą naturalną barierę dla rozprzestrzeniającego się smogu, odorów i pyłów, produkując życiodajny tlen do powietrza.

5. Proszę aby w planie zagospodarowania przestrzennego ujęta została ul. Klasowa. We wszystkich opracowaniach, które były dotychczas procedowane ul. Klasowa jest pomijana. Jest ona integralną częścią osiedla i powinna być we właściwy sposób określona. Na jednym ze spotkań w MPU padło stwierdzenie, że „nie jest to w interesie miasta” a czy w interesie miasta nie jest też, aby nowi mieszkańcy zamieszkiwali na terenie tegoż miasta i aby podatki przez nich płacone zasilaly miejską kasę? Wnioskuje aby w ramach projektu planu 104 określić parametry ul. Klasowej.

6. Wnioskuje o uregulowania stanu prawnego drogi dojazdowej znajdującej się na działce 311/6 obszar G-30, nadanie jej statusu drogi publicznej.

W planie zagospodarowania przestrzennego ponownie zabrakło informacji na temat drogi dojazdowej do działek pomiędzy ul. Zygmunta a wspomnianą drogą na odcinku od ul. Klasowej do ul. Kurczaki. Jest to droga niezbędna dla dojazdu do w/w posesji. Jest to atrakcyjny rejon na zabudowę mieszkalną jednorodzinną a z powodu braku unormowanego dojazdu zupełnie nie do użytku. Niezbędne jest określenie parametrów drogi. Podobnie jak ul. Klasowa na spotkaniu w MPU, droga na działce 311/6 określona została jako „niebędąca w interesie miasta”.

*Jednakże gdyby miasto zadbało o godziwe warunki na rozwój swoich terenów na pewno pozytywnie by to wpłynęło na miejską kasę poprzez napływ nowych mieszkańców.]*

### **Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwag.**

#### **Wyjaśnienie:**

Ad. 1. Przytoczony art. 74 ust. 3a pkt 1 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. z 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.) nie ma zastosowania przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przepis ten służy ustaleniu stron postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, podczas którego prowadzona jest ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Jest to odrębne postępowanie administracyjne. Wskazana linia zabudowy jest linią nieprzekraczalną, określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania. Oznacza to, że zabudowa może powstać w bezpośrednim zbliżeniu do niej, jak również w odsunięciu od niej np. o 60,0 m, ponieważ nie ma obowiązku sytuowania zabudowy wzdłuż jej przebiegu.

Ad. 2. Budowanie nowych publicznych elementów systemu komunikacyjnego w mieście jest niezwykle ważnym aspektem w dążeniu do umożliwienia alternatywnego sposobu obsługi obszaru. Zaproponowane połączenie ul. Kurczaki z ul. Jędrzejowską nie wyklucza budowy ulicy zbiorczej w południowej części obszaru objętego projektem planu. Planowana ulica zbiorcza pomiędzy ulicami Bałtycką i Kurczaki zgodnie z systemem transportowym przedstawionym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjęte uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi, zmienione uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. będzie miała za zadanie odciążenie ulic osiedlowych z transportu ciężkiego.

Organizacja ruchu drogowego wykracza poza ustawowo określony zakres ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przez co plan miejscowy nie może wprowadzać regulacji dotyczących ograniczeń dla ruchu pojazdów ciężkich, w tym ustalać lokalizacji znaków drogowych dotyczących zakazu wjazdu pojazdów o określonej dopuszczalnej masie całkowitej.

Rozwiązania służące swobodnemu przemieszczaniu się dziko żyjących zwierząt powinny zostać zawarte w projekcie budowlanym dotyczącym realizacji inwestycji drogowej, będącej inwestycją liniową.

Plan miejscowy nie reguluje oraz nie odpowiada za obecny stan dróg, a także nie wskazuje, które z nich powinny zyskać nową, utwardzoną nawierzchnię, lub powinny podlegać remontowi.

Ad. 3. Zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi. Projekt planu opracowany jest w oparciu o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjęte uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi, zmienione uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. Ulica Konstytucyjna tworzy wraz z innymi ulicami o przeważającej klasie G (ulice główne) powiązanie z układem zewnętrznym, w tym z obszarami położonymi poza granicami miasta.

Plan miejscowy nie wskazuje w jakiej formie przestrzennej będzie realizowana droga oznaczona symbolem 1KDG. Informacje te będą zawarte w projekcie budowlanym realizowanej inwestycji, który nie jest przedmiotem ani też nie mieści się w zakresie obligatoryjnych ustaleń planu miejscowego.

Rolą planu miejscowego jest zabezpieczenie obszaru pod realizację korytarza drogowego dla ulicy o klasie G – główna.

Nie znajduje uzasadnienia obniżenie klasy drogi głównej oznaczonej w projekcie planu symbolem 1KDG do klasy drogi lokalnej (L) czy dojazdowej (D) ze względu na jej rangę w skali miasta, potwierdzoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

Przebieg drogi oznaczonej symbolem 1KDG został wytrasowany w granicach od lat rezerwowanego na ten cel korytarza. Jej zadaniem, w części położonej w granicach obszaru objętego projektem planu, jest w szczególności rozwiązanie lokalnych problemów komunikacyjnych powodowanych dynamicznie powstającymi zespołami zabudowy mieszkaniowej. W celu ograniczenia uciążliwości drogi w projekcie planu, pomiędzy drogą a terenami zabudowy mieszkaniowej w jej południowej części wyznaczono tereny zieleni izolacyjnej, a w części północnej wprowadzono nakaz lokalizacji szpalerów drzew.

Zabezpieczenie miejsc parkingowych dla mieszkańców osiedla wielorodzinnego powinno być zagwarantowane przez inwestora w ramach realizacji inwestycji polegającej na budowie przedmiotowego osiedla, co nie należy do zadań publicznych.

Ad. 4. Oczekiwane przez składających uwagi rozwiązania w strefie buforowej A mogą zostać zrealizowane na podstawie ustaleń zawartych w projekcie planu. Realizacja wałów ziemnych, ekranów akustycznych i zieleni wysokiej możliwa jest poprzez realizację zapisów projektu planu.

Zaproponowany zapis dotyczący strefy B w ocenie organu jest mniej restrykcyjny niż ustalenia zawarte w §16 tekstu projektu planu. Strefa B ma powierzchnię przekraczającą 1,5 ha, co oznacza, że na jej obszarze powinno zostać posadzonych co najmniej 37 drzew. Wprowadzenie zaproponowanej zmiany polegającej na sadzeniu drzewa co 40,0 m skutkowałoby, przy szerokości strefy ok. 400,0 m, pojawieniem się tylko 10 drzew. Projekt planu nie zawiera ustaleń dotyczących gatunku drzew, co umożliwia sadzenie również drzew tlenowych.

Ad. 5. Projekt planu nie przewiduje rozwoju terenów zabudowy wzdłuż ul. Klasowa przez co nie ma uzasadnienia dla wyznaczania ul. Klasowej jako terenu drogi publicznej. Brak wyznaczenia korytarza drogowego nie powoduje ograniczenia w korzystaniu z funkcjonującego obecnie dojazdu.

Ad. 6. Podobnie jak w przypadku ul. Klasowej, projekt planu nie przewiduje rozwoju terenów budowlanych po wschodniej stronie działki oznaczonej nr ewid. 311/6 w obrębie G-30. W związku z powyższym nie ma ekonomicznego uzasadnienia dla wyznaczenia korytarza drogi publicznej. Większość działek położonych w terenach oznaczonych symbolami 1U i 1MN/U posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej oznaczonej symbolem 2KDD – ul. Zygmunta.

#### **Uwaga Nr 327**

- wpłynęła 29 listopada 2019 r.,
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu,

**Hutchinson Poland sp. z o.o. z siedzibą w Żywcu reprezentowana przez pełnomocnika radcę prawnego ██████████** - złożyła uwagę w części odnoszącej się do projektu planu o następującej treści:

*[Działając w imieniu własnym oraz w imieniu HUTCHINSON POLAND sp. z o.o. z siedzibą w Żywcu (dalej jako Spółka), na podstawie pełnomocnictwa, które przedkładam w załączeniu, w oparciu o przepis art. 18 ust. 1 oraz art. 18 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. 2003 Nr 80, poz. 717, tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945), zgłaszam poniższe uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania*

*przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Przyjacielskiej, Zygmunta, Bałtyckiej, Lotnej, Śąsiedzkiej, do terenów kolejowych (dalej jako projekt mpzp), ponownie wyłożonego w dniach od 15 października 2019 r. do 15 listopada 2019 r. do publicznego wglądu.*

*Na wstępie wyjaśnienia wymaga, że Spółka jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych w granicach terenu wydzielonego w projekcie mpzp, oznaczonego na jego rysunku symbolem IP/U, obejmującego m. in. działki ewidencyjne nr 623/2, nr 623/3, nr 623/4, nr 623/9, nr 623/12, nr 623/13 oraz nr 623/14 (obręb ewidencyjny G-30, dalej jako nieruchomość zabudowana). Ponadto, Spółka jest właścicielem nieruchomości położonych w granicach terenu wydzielonego w projekcie mpzp, oznaczonego na jego rysunku symbolem IP/U, obejmującego m. in. działki ewidencyjne nr 627, nr 588, nr 628 oraz nr 589 (obręb ewidencyjny G-30, dalej jako nieruchomość niezabudowana). Nieruchomość zabudowana oraz nieruchomość niezabudowana zwane będą dalej także nieruchomościami spółki (posiadające wspólny adres pocztowy: ul. Kurczaki 130). Na nieruchomościach spółki prowadzony jest przez spółkę zakład produkcyjny (dalej jako zakład). Niniejsze uwagi dotyczą projektu mpzp w zakresie nieruchomości zabudowanej oraz nieruchomości niezabudowanej, jak również w zakresie planowanych rozwiązań komunikacyjnych na obszarze objętym projektem mpzp, w szczególności tych mających stanowić obsługę komunikacyjną nieruchomości spółki, a także wyznaczonych na rysunku projektu mpzp tzw. „stref buforowych”.*

*Wskazać należy również, że przyjęty przez spółkę sposób redakcji uwag do projektu mpzp zakłada zaproponowanie w poszczególnych uwagach konkretnych zmian tekstowych i rysunkowych, jakich należałoby dokonać w projekcie mpzp. Niemniej jednak Spółka wyjaśnia, że podstawowym przedmiotem uwag jest sens zgłaszanych propozycji, a nie ich konkretne brzmienie. W tym stanie rzeczy Spółka wnosi, aby uwagi były rozpatrywane w odniesieniu do intencji i konsekwencji zmian, na które one wskazują, a nie w odniesieniu do konkretnych propozycji tekstowych i rysunkowych zmian projektu mpzp. W ocenie Spółki Miejska Pracownia Urbanistyczna w Łodzi posiada odpowiednie kompetencje, aby prawidłowo zredagować ewentualne zmiany do projektu mpzp w następstwie decyzji Prezydent Miasta Łodzi tj. pozytywnego rozpatrzenia uwag Spółki.*

*Spółka wskazuje, że uznaje ideę uchwalenia projektu mpzp dla terenów, na których położony jest Zakład i w jego okolicach za istotną. Równocześnie jednak, ze względu na strategiczny charakter tego dokumentu, istotne jest, aby uwzględniał on w sposób rzetelny i zgodny z interesem społecznym, faktyczną sytuację, nawarstwienia historyczne i dotychczasowe zobowiązania Miasta Łodzi, jak również szanował uprawnienia wynikające z prawa własności. Ponadto, procedowany projekt mpzp powinien brać pod uwagę konsekwencje finansowe dla Miasta Łodzi, zarówno z punktu widzenia koniecznych inwestycji w infrastrukturę wodno-kanalizacyjną i socjalną dla postępującej urbanizacji terenów nieprzeznaczanych wcześniej pod zabudowę mieszkaniową, jak również z punktu widzenia modernizacji infrastruktury drogowej pod kątem projektowych funkcji. Decyzja o ewentualnym uchwaleniu projektu mpzp powinna uwzględniać także ewentualne roszczenia odszkodowawcze, jakie mogą powstać w związku z jego uchwaleniem.*

*W duchu powyższych wstępnych wyjaśnień, poniżej przedstawiono uwagi Spółki do projektu mpzp.*

#### *1. Uwaga nr 1*

*Spółka wnosi uwagę w zakresie tekstu projektu mpzp, dotyczącej terenu oznaczonego na rysunku projektu mpzp symbolem IP/U, obejmującego m. in. nieruchomości Spółki.*

*Uwaga ma na celu wydzielenie na tym terenie czterech odrębnych terenów o przeznaczeniu podstawowym dla zabudowy przemysłowej (z zastrzeżeniem brzmienia §16a projektu mpzp, postulowanego poniżej), składów i magazynów, centrów logistycznych, terenów obsługi*

komunikacji o znaczeniu ponadlokalnym, ustaleniu dla nich wskaźnika powierzchni zabudowy na poziomie 75%, wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%, a także ustalenie nakazów odnoszących się do tzw. „stref buforowych” wyznaczonych na rysunku projektu mpzp w brzmieniu jak najbardziej zgodnym z zapisami Studium, ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej działek budowlanych, a nadto dla postulowanego terenu północno-wschodniego: powierzchni działek minimum 1000 m<sup>2</sup> i szerokości frontów działek minimum 5,0 m, przy jednoczesnym zachowaniu, odpowiednio, treści uwag wnoszonych również w pkt 5, 6, 7 i 8 poniżej.

Spółka wnosi o zmianę §16 tekstu projektu mpzp poprzez:

- a. zastąpienie treści obecnych ustaleń w ramach jednej podstawowej jednostki redakcyjnej (paragrafu) ustaleniami w ramach czterech odrębnych podstawowych jednostek redakcyjnych (paragrafów) o odpowiedniej numeracji, zawierających ustalenia szczegółowe dla każdego z postulowanych terenów odrębnie - w następującej (lub równoznacznej) treści, z tym zastrzeżeniem, iż oznaczenia numerów postulowanych paragrafów oraz symboli postulowanych terenów podaje się roboczo:

„§ 16a. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U(1) obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) składy i magazyny, centra logistyczne, tereny obsługi komunikacji o znaczeniu ponadlokalnym,
  - b) zabudowa usługowa, z wyłączeniem usług z zakresu kultury, oświaty, zdrowia, sportu i rekreacji oraz opieki społecznej i socjalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna niezwiązana z bezpośrednią obsługą terenu: telekomunikacyjna i gazowa.

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 maksimum 75%,
  - b) intensywność zabudowy:
    - minimum 0,3,
    - maksimum 1,0,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej minimum 10%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy :
    - dla budynków i tymczasowych obiektów budowlanych niebędących budynkami maksimum 14,0 m, z dopuszczeniem lokalnych przewyższeń do 20,0 m na obszarze stanowiącym do 30% powierzchni zabudowy,
    - dla kominów, masztów i słupów maksimum 55,0 m,
  - b) dachy płaskie lub spadowe o nachyleniu wynoszącym do 30°;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
  - a) zakaz lokalizacji funkcji produkcyjnej,
  - b) w wyznaczonym na rysunku planu pasie ochronnym A nakaz lokalizacji barier ochronnych, takich jak: wały ziemne, ekrany roślinne, ekrany dźwiękochłonne, a także nakaz realizacji nasadzeń, w szczególności w formie wielopiętrowej zieleni izolacyjnej, na co najmniej 30% powierzchni tego pasa ochronnego,
  - c) nakaz oznakowania przeszkodowego dla kominów, masztów i słupów o wysokości 50,0 m i więcej w sposób zgodny z wymogami określonymi w przepisach odrębnych



- dotyczących prawo lotniczego,
- d) zakaz składowania materiałów opalowych i sypkich na otwartych placach magazynowych,
  - e) dopuszczenie lokalizacji budynków portierni poza wyznaczonymi liniami zabudowy o powierzchni zabudowy budynku maksimum 20,0 m<sup>2</sup> i wysokości maksimum 4,0 m.

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

- 1) powierzchnię działek minimum 1000 m<sup>2</sup>,
- 2) szerokość frontów działek minimum 5,0 m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 45° do 90°.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków obsługi elementami systemu komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi publicznej IKDD, tj. projektowanego przedłużenia ul. Jędrzejowskiej (2KDL) w kierunku zachodnim wzdłuż odcinka północnej granicy planu, oraz poprzez teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1P/U(3).

§ 16b. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U(2) obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa przemysłowa, składy i magazyny, centra logistyczne, tereny obsługi komunikacji o znaczeniu ponadlokalnym,
  - b) zabudowa usługowa, z wyłączeniem usług z zakresu kultury, oświaty, zdrowia, sportu i rekreacji oraz opieki społecznej i socjalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna niezwiązana z bezpośrednią obsługą terenu: telekomunikacyjna i gazowa.

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 maksimum 75%,
  - b) intensywność zabudowy:
    - minimum 0,3,
    - maksimum 1,0,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej minimum 10%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy :
    - dla budynków i tymczasowych obiektów budowlanych niebędących budynkami maksimum 14,0 m, z dopuszczeniem lokalnych przewyższeń do 20,0 m na obszarze stanowiącym do 30% powierzchni zabudowy,
    - dla kominów, masztów i słupów maksimum 55,0 m,
  - b) dachy płaskie lub spadowe o nachyleniu wynoszącym do 30°;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
  - a) nakaz lokalizacji barier ochronnych, takich jak: wały ziemne, ekrany roślinne, ekrany dźwiękochłonne w wyznaczonych na rysunku planu pasach ochronnych, a także:
    - w pasie ochronnym A nakaz realizacji nasadzeń, w szczególności w formie wielopiętrowej zieleni izolacyjnej no co najmniej 30% powierzchni tego pasa ochronnego,
    - w pasie ochronnym B nakaz realizacji nasadzeń, w szczególności w formie zieleni izolacyjnej wysokiej w ilości obliczonej według wskaźnika minimum jedno drzewo na każde pełne 400 m<sup>2</sup> powierzchni tego pasa ochronnego,

- b) nakaz oznakowania przeszkodowego dla kominów, masztów i słupów o wysokości 50,0 m i więcej w sposób zgodny z wymogami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących prawa lotniczego,
- c) zakaz składowania materiałów opalowych magazynowych, sypkich na otwartych placach magazynowych,
- d) dopuszczenie lokalizacji budynków portierni poza wyznaczonymi liniami zabudowy o powierzchni zabudowy budynku maksimum 20,0 m<sup>2</sup> i wysokości maksimum 4,0 m.

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

- 1) powierzchnię działek minimum 5000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontów działek minimum 40,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 45° do 90°.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków obsługi elementami systemu komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z istniejącej ul. Kurczaki (1KDL).

§ 16c. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U(3) obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa przemysłowa, składy i magazyny, centra logistyczne, tereny obsługi komunikacji o znaczeniu ponadlokalnym,
  - b) zabudowa usługowa, z wyłączeniem usług z zakresu kultury, oświaty, zdrowia, sportu i rekreacji oraz opieki społecznej i socjalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna niezwiązana z bezpośrednią obsługą terenu: telekomunikacyjna i gazowa.

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 maksimum 75%,
  - b) intensywność zabudowy:
    - minimum 0,3,
    - maksimum 1,0,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej minimum 10%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy:
    - dla budynków i tymczasowych obiektów budowlanych niebędących budynkami maksimum 14,0 m, z dopuszczeniem lokalnych przewyższeń do 20,0 m na obszarze stanowiącym do 30% powierzchni zabudowy,
    - dla kominów, masztów i słupów maksimum 55,0 m,
  - b) dachy płaskie lub spadowe o nachyleniu wynoszącym do 30°;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
  - a) nakaz oznakowania przeszkodowego dla kominów, masztów i słupów o wysokości 50,0 m i więcej w sposób zgodny z wymogami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących prawa lotniczego,
  - b) zakaz składowania materiałów opalowych magazynowych, sypkich na otwartych placach magazynowych
  - c) dopuszczenie lokalizacji budynków portierni poza wyznaczonymi liniami zabudowy o powierzchni zabudowy budynku maksimum 20,0 m<sup>2</sup> i wysokości maksimum 4,0 m.
- 4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala

się:

- 1) powierzchnię działek minimum 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontów działek minimum 5,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 45° do 90°.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków obsługi elementami systemu komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi publicznej IKDD, tj. projektowanego przedłużenia ul. Jędrzejowskiej (2KDL) w kierunku zachodnim wzdłuż odcinka północnej granicy planu.

§ 16d. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U(4) obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe;
  - a) zabudowa przemysłowa, składy i magazyny, centra logistyczne, tereny obsługi komunikacji o znaczeniu ponadlokalnym,
  - b) zabudowa usługowa, z wyłączeniem usług z zakresu kultury, oświaty, zdrowia, sportu i rekreacji oraz opieki społecznej i socjalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna niezwiązana z bezpośrednią obsługą terenu: telekomunikacyjna i gazowa.

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 maksimum 75%,
  - b) intensywność zabudowy :
    - minimum 0,3,
    - maksimum 1,0,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej minimum 10%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy:
    - dla budynków i tymczasowych obiektów budowlanych niebędących budynkami maksimum 14,0 m, z dopuszczeniem lokalnych przewyższeń do 20,0 m na obszarze stanowiącym do 30% powierzchni zabudowy,
    - dla kominów, masztów i słupów maksimum 55,0 m,
  - b) dachy płaskie lub spadowe o nachyleniu wynoszącym do 30";
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
  - a) w wyznaczonym na rysunku planu pasie ochronnym B nakaz lokalizacji barier ochronnych, takich jak: waty ziemne, ekrany roślinne, ekrany dźwiękochłonne, a także nakaz realizacji nasadzeń w szczególności w formie zieleni izolacyjnej wysokiej w ilości obliczonej według wskaźnika minimum jedno drzewo na każde pełne 400 m<sup>2</sup> powierzchni tego pasa ochronnego,
  - b) nakaz oznakowania przeszkodowego dla kominów, masztów i słupów o wysokości 50,0 m i więcej w sposób zgodny z wymogami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących prawa lotniczego,
  - c) zakaz składowania materiałów opalowych i sypkich na otwartych placach magazynowych
  - d) dopuszczenie lokalizacji budynków portierni poza wyznaczonymi liniami zabudowy o powierzchni zabudowy budynku maksimum 20,0 m<sup>2</sup> i wysokości maksimum 4,0 m.

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

- 1) powierzchnię działek minimum 5000 m;

- 2) szerokość frontów działek minimum 40,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 45° do 90°.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków obsługi elementami systemu komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z istniejącej ul. Kurczaki (1KDL).”

Spółka wnosi o zmianę §5 pkt 3 lit. d tiret drugie oraz lit. e, §7 pkt 2 oraz pkt 3 lit. c tiret pierwsze tekstu projektu mpzp poprzez zastąpienie, w związku z uwagą sformułowaną powyżej, wyrażenia „1P/U” wyrażeniem „P/U(1), P/U(2), P/U(3), P/U(4)” lub odpowiednim innym wyrażeniem z symbolami przyjętymi w zmienionym projekcie mpzp dla terenów, o których mowa powyżej.

Uzasadnienie do niniejszej uwagi przedstawiono zbiorczo po uwadze nr 2.

## 2. Uwaga nr 2

Spółka wnosi uwagę w zakresie rysunku projektu mpzp, dotyczącego terenu oznaczonego na rysunku projektu mpzp symbolem 1P/U, obejmującego m. in. nieruchomości Spółki.

Uwaga jest bezpośrednią konsekwencją uwagi nr 1 i dotyczy koniecznych do dokonania zmian ustaleń graficznych i elementów informacyjnych na rysunku projektu mpzp.

Spółka wnosi uwagę w zakresie rysunku projektu mpzp, polegającą na:

- a. zmianie legendy w zakresie ustaleń obowiązujących poprzez wykreślenie wyrazów „STREFA ODMIENNEGO ZAGOSPODAROWANIA” oraz usunięcie przyporządkowanego do nich oznaczenia w postaci granatowej szrafury;
- b. korekcie tabeli pt. „Wskaźniki zagospodarowania terenu” w zakresie informacji w kolumnie 9 pt. „1P/U” - poprzez zmiany w:
  - nagłówku - wyrażenia „1P/U” na wyrażenie „P/U(1) - P/U(4)” lub inne odpowiednie, zgodnie z przyjętymi w zmienionym projekcie mpzp symbolami dla terenów, o których mowa w uwadze nr 1,
  - wierszu 1 pt. „Maksymalna powierzchnia zabudowy [%]” – liczby „50” na liczbę „75”,
  - wierszu 4 pt. „Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]” - liczby „20” na liczbę „10”;
- c. usunięciu oznaczenia strefy odmiennego zagospodarowania wyznaczonej obecnie w północno zachodnim rejonie terenu, oznaczonego obecnie na rysunku projektu mpzp symbolem 1P/U;
- d. wyznaczenia na rysunku projektu mpzp terenów oznaczonych symbolami P/U(1) P/U(2), P/U(3), P/U(4), o których mowa w uwadze nr 1, lub innymi odpowiednimi symbolami przyjętymi w zmienionym projekcie mpzp dla tych terenów - poprzez podział fragmentu rysunku projektu mpzp objętego liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego obecnie na rysunku projektu mpzp symbolem 1P/U na cztery odrębne tereny, w następujący sposób:
  - na teren oznaczony symbolem P/U(1), obejmujący wyznaczoną obecnie na rysunku Projektu mpzp „strefę odmiennego zagospodarowania”, z zachowaniem obecnego przebiegu wyznaczonej na rysunku projektu mpzp nieprzekraczalnej linii zabudowy, rozgraniczony:
    - od strony południowej: linią rozgraniczającą biegnącą, w kierunku południowo-zachodnim, wzdłuż całej długości południowej granicy wyznaczonej obecnie na rysunku projektu mpzp „strefy odmiennego zagospodarowania” i dalej wzdłuż jej przedłużenia linią prostą, do przecięcia się z zachodnią linią rozgraniczającą terenu oznaczonego obecnie na rysunku projektu mpzp symbolem

1P/U,

- od strony zachodniej i północnej: linią rozgraniczającą biegnącą, początkowo w kierunku północno-zachodnim, od styku z południową linią rozgraniczającą, opisaną w akapicie poprzedzającym, wzdłuż zachodniej i północnej linii rozgraniczającej terenu oznaczonego obecnie na rysunku projektu mpzp symbolem 1P/U, do przecięcia się z linią prostą będącą przedłużeniem, w kierunku północno-zachodni, zachodniej granicy wyznaczonej obecnie na rysunku projektu mpzp „strefy odmiennego zagospodarowania”,
- od strony wschodniej: linią rozgraniczającą biegnącą, w kierunku południowo-wschodnim, od styku z północną linią rozgraniczającą opisaną w akapicie poprzedzającym, wzdłuż wschodniej granicy wyznaczonej obecnie na rysunku projektu mpzp „strefy odmiennego zagospodarowania”, do styku z południową linią rozgraniczającą opisaną powyżej,
- na teren oznaczony symbolem P/U(2), bezpośrednio sąsiadujący od strony północnej z postulowanym w punktorze poprzedzającym terenem oznaczonym symbolem 1P/U(2), obejmujący południowo-zachodni rejon terenu oznaczonego obecnie na rysunku projektu mpzp symbolem 1P/U, z zachowaniem obecnego przebiegu wyznaczonej na rysunku projektu mpzp nieprzekraczalnej linii zabudowy, rozgraniczony:
  - od strony północnej: linią rozgraniczającą będącą jednocześnie południową linią rozgraniczającą postulowanego terenu oznaczonego symbolem P/U(1), o którym mowa w punktorze poprzedzającym ,
  - od strony wschodniej: linią rozgraniczającą biegnącą, początkowo w kierunku południowo-wschodnim, od styku granicy działki ewidencyjnej nr 623/18 z obrębem ewidencyjnego G-30 z północną linią rozgraniczającą opisaną w akapicie poprzedzającym, wzdłuż granicy tejże działki, do styku z linią rozgraniczającą terenu oznaczonego obecnie na rysunku projektu mpzp symbolem 1P/U,
  - od strony południowej i zachodniej: linią rozgraniczającą biegnącą, początkowo w kierunku południowo-zachodnim, od styku ze wschodnią linią rozgraniczającą opisaną w akapicie poprzedzającym, wzdłuż południowej i zachodniej linii rozgraniczającej terenu oznaczonego obecnie na rysunku projektu mpzp symbolem 1P/U, do styku z północną linią rozgraniczającą opisaną powyżej,
- na teren oznaczony symbolem P/U(3) bezpośrednio sąsiadujący od strony zachodniej z postulowanym w punktorze pierwszym powyżej terenem oznaczonym symbolem P/U(1), obejmujący północno-wschodni rejon terenu oznaczonego obecnie na rysunku projektu mpzp symbolem 1P/U stanowiący północno-wschodni fragment działki ewidencyjnej nr 628 z obrębem ewidencyjnego G-30, z zachowaniem obecnego przebiegu wyznaczonej na rysunku projektu mpzp nieprzekraczalnej linii zabudowy, rozgraniczony:
  - od strony zachodniej: linią rozgraniczającą będącą jednocześnie północnym odcinkiem wschodniej linii rozgraniczającej postulowanego terenu oznaczonego symbolem P/U(1), o którym mowa w punktorze pierwszym powyżej,
  - od strony północnej: linią rozgraniczającą biegnącą, w kierunku południowo-wschodnim, od styku z zachodnią linią rozgraniczającą opisaną w akapicie poprzedzającym, wzdłuż linii rozgraniczającej terenu oznaczonego obecnie na rysunku projektu mpzp symbolem 1P/U, do styku ze wschodnią granicą działki ewidencyjnej nr 628 w obrębie ewidencyjnym G-30,

- od strony wschodniej i południowej: linią rozgraniczającą biegnącą, początkowo w kierunku południowo-wschodnim, wzdłuż wschodniej i południowej granicy działki ewidencyjnej nr 628 w obrębie ewidencyjnym G-30, do zachodniej linii rozgraniczającej opisanej powyżej,
- na teren oznaczony symbolem P/U(4), bezpośrednio sąsiadujący od strony zachodniej i północnej z postulowanymi w punktorach pierwszym i trzecim powyżej terenami oznaczonymi symbolami P/U(1), P/U(2) i P/U(3), a obejmujący południowo-wschodni rejon terenu oznaczonego obecnie na rysunku projektu mpzp symbolem IP/U, z zachowaniem obecnego przebiegu wyznaczonej na rysunku Projektu mpzp nieprzekraczalnej linii zabudowy, rozgraniczony:
  - od strony zachodniej i północnej: linią rozgraniczającą będącą jednocześnie, odpowiednio, liniami rozgraniczającymi postulowanych terenów oznaczonych symbolami P/U(1), P/U(2) oraz P/U(3), opisanymi, odpowiednio, w punktorach pierwszym i trzecim powyżej,
  - od strony północnej, wschodniej i południowej: linią rozgraniczającą biegnącą, początkowo w kierunku południowo-wschodnim, od styku linii rozgraniczającej teren oznaczony obecnie na rysunku projektu mpzp symbolem IP/U ze wschodnią granicą postulowanego terenu oznaczonego symbolem P/U(1), wzdłuż linii rozgraniczającej teren oznaczony obecnie na rysunku projektu mpzp symbolem IP/U, do styku ze wschodnią linią rozgraniczającą postulowanego terenu oznaczonego symbolem P/U(2).

#### UZASADNIENIE

*Uwagi nr 1 i 2 postulujące podział obecnie wyznaczonego w projekcie mpzp terenu oznaczonego na jego rysunku symbolem IP/U na cztery odrębne tereny (oznaczone roboczo symbolami P/U(1), P/U(2), P/U(3) i P/U(4)) o różnym przeznaczeniu i nieco odmiennym sposobie zabudowy i zagospodarowania są konieczne, przede wszystkim dla wyznaczenia terenu oznaczonego symbolem P/U(1) zamiast tzw. „strefy odmiennego zagospodarowania” wyznaczonej na rysunku Projektu MPZP w granicach terenu oznaczonego obecnie symbolem IP/U.*

*Celem jest w szczególności doprowadzenie Projektu MPZP do zgodności w tym zakresie z odnośnymi zapisami i ustaleniami graficznymi załączników do uchwały nr LXIXI/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” (dalej jako Studium). W konsekwencji takie wydzielenie postulowanego terenu oznaczonego roboczo symbolem P/U(1) powoduje dalszy podział terenu oznaczonego obecnie na rysunku projektu mpzp symbolem IP/U. Wynika to zwłaszcza z odmiennego stanu ich zabudowy i zagospodarowania oraz różnych właścicieli i użytkowników wieczystych: od intensywnej istniejącej zabudowy postulowanego terenu oznaczonego roboczo symbolem P/U(2), przez średnio intensywną zabudowę postulowanego terenu oznaczonego roboczo symbolem P/U(4), po brak zabudowy postulowanych terenów oznaczonych roboczo symbolami P/U(1) i P/U(3).*

*W szczególności konieczne jest skorygowanie (podniesienie do 75%) ustalenia dotyczącego wskaźnika powierzchni zabudowy maksimum dla terenu postulowanego do wyznaczenia w południowo-zachodnim rejonie (IP/U(2)) terenu oznaczonego obecnie na rysunku projektu mpzp symbolem IP/U, gdyż jest on zaprojektowany poniżej wskaźnika obliczonego na podstawie istniejącego zrealizowanego, zgodnie z przepisami prawa, stanu zabudowy. A więc jego utrzymanie w obecnej treści w projekcie mpzp byłoby nie tylko niezgodne ze stanem faktycznym, ale uniemożliwiłoby jakąkolwiek rozbudowę zakładu, której możliwość wynika*

*jednak z innych ustaleń projektu mpzp (w tym wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy).*

*Również tak niski poziom (50%) wskaźnika powierzchni zabudowy maksimum dla terenów postulowanych do wyznaczenia w północnym rejonie (IP/U<sub>(1)</sub> i IP/U<sub>(3)</sub>) obecnego terenu oznaczonego w rysunku projektu mpzp symbolem IP/U uniemożliwiłoby wykorzystanie ich możliwości zagospodarowania pod składy, magazyny i centra logistyczne, biorąc pod uwagę specyfikę tych działalności, co jest tym bardziej istotne, że i tak już na postulowanym do wyznaczenia terenie oznaczonym roboczo symbolem IP/U<sub>(1)</sub> zgodnie z rysunkiem projektu mpzp nie można prowadzić działalności produkcyjnej. Z tych samych względów wnosi się na postulowanym terenie oznaczonym roboczo symbolem P/U<sub>(3)</sub> o obniżenie ustaleń dotyczących powierzchni działek minimum - do 1000 m<sup>2</sup> i szerokości frontów działek minimum - do 5,0 m. Ze względu na niewielką wielkość tego terenu i specyfikę prowadzenia składów czy magazynów może być w przyszłości zasadne wydzielenie tu działek ewidencyjnych, na których prowadzonych będzie kilka działalności tego rodzaju niewielkich rozmiarów, a obecne ustalenia projektu mpzp w praktyce by to uniemożliwiały.*

*Ponadto do uwag nr 1 i nr 2 odnosi się również, odpowiednio, uzasadnienie uwag nr 3 i nr 4 poniżej dotyczące: zakresów podstawowego przeznaczenia, wskaźnika powierzchni zabudowy, wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej (jego ustalenia na poziomie 10%, tj. zgodnym z zapisami Studium), szczegółowych ustaleń dotyczących obsługi elementami systemu komunikacji.*

*Dodatkowo należy zauważyć, iż postulowany uwagami nr 1 i nr 2 podział terenu oznaczonego obecnie na rysunku projektu mpzp symbolem IP/U daje, co starano się powyżej uzasadnić, możliwości do zróżnicowania ustaleń pomiędzy tymi postulowanymi terenami, odpowiednio do zapisów Studium oraz do ich, różnych obecnie, stanów i rodzajów zabudowy oraz zagospodarowania. Miałyby to na celu usunięcie możliwych naruszeń, w przypadku uchwalenia projektu mpzp o treści wyłożonej do publicznego wglądu, interesu prawnego Spółki oraz nadmiernej i nieuzasadnionej ingerencji w prawa Spółki poprzez, wskazane szczegółowo w uzasadnieniach niniejszego pisma, przekroczenia władztwa planistycznego, istniejącego zagospodarowania i własności w oparciu o brak merytorycznych przesłanek (w szczególności niezgodnego ze stanem faktycznym określenia ryzyka negatywnego oddziaływania na sąsiednią zabudowę mieszkaniową, przy faktycznym, udokumentowanym dokumentami urzędowymi zgodnie z przepisami prawa, braku takiego negatywnego oddziaływania działalności produkcyjnej z nieruchomości Spółki na tereny sąsiednie).*

*Spółka zdaje sobie sprawę, iż wprowadzenie do projektu mpzp takiego postulowanego uwagami nr 1 i nr 2 podziału terenu oznaczonego obecnie na rysunku projektu mpzp symbolem IP/U jest czasochłonne, dlatego sugeruje się rozważenie alternatywnego działania w postaci podzielenia obszaru objętego projektem mpzp w ten sposób, by wydzielić z obecnego projektu mpzp fragment obejmujący teren oznaczony na jego rysunku symbolem IP/U. Byłoby to tym bardziej zasadne, że uchwalenie innych ustaleń projektu mpzp, niż dotyczące tego terenu, wydaje się być mniej kontrowersyjne. Konkludując: sugeruje się rozważenie wyłączenia z Projektu MPZP terenu oznaczonego na jego rysunku symbolem IP/U - poprzez podjęcie przez Radę Miejską w Łodzi odpowiedniej uchwały o zmianie uchwały nr XXIV/392/11 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 5 października 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Przyjacielskiej, Zygmunta, Bałtyckiej, Lotnej, Sąsiedzkiej, do terenów kolejowych.*

### *3. Uwaga nr 3*

*Alternatywnie, na wypadek nieuwzględnienia powyższych uwag nr 1 i nr 2, Spółka wnosi uwagę w zakresie tekstu projektu mpzp, dotyczącego terenu oznaczonego na rysunku projektu mpzp symbolem IP/U, obejmującego m. in. nieruchomości Spółki.*

Uwaga ma na celu ustalenie dla tego terenu przeznaczenia podstawowego dla zabudowy przemysłowej (z zastrzeżeniem ustaleń odnośnie do tzw. „strefy odmiennego zagospodarowania”), składów i magazynów, centrów logistycznych, terenów obsługi komunikacji o znaczeniu ponadlokalnym, ustaleniu dla niego wskaźnika powierzchni zabudowy na poziomie 75%, wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%, a także ustalenie nakazów odnoszących się do stref buforowych wyznaczonych na rysunku projektu mpzp w brzmieniu jak najbardziej zgodnym z zapisami Studium, a nadto: powierzchni działek minimum 1000 m<sup>2</sup> i szerokości frontów działek minimum 5,0 m oraz ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej działek budowlanych.

Spółka wnosi o zmianę §16 tekstu Projektu MPZP poprzez:

- a. nadanie §16 ust. 2 pkt 1 lit. a tekstu Projektu MPZP następującej (lub równoznacznej) treści:

„a) zabudowa przemysłowa, składy i magazyny, centra logistyczne, tereny obsługi komunikacji o znaczeniu ponadlokalnym,”;
- b. nadanie §16 ust. 3 pkt 1 lit. a tekstu Projektu MPZP następującej (lub równoznacznej) treści:

„a) wskaźnik powierzchni zabudowy maksimum 75%,”;
- c. nadanie §16 ust. 3 pkt 1 lit. c tekstu Projektu MPZP następującej (lub równoznacznej) treści:

„wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej minimum 10%,”;
- d. nadanie §16 ust. 4 pkt 1 Projektu MPZP następującego (lub równoznacznego) brzmienia:

„powierzchnię działek minimum 1000 m<sup>2</sup>,”;
- e. nadanie §16 ust. 4 pkt 2 Projektu MPZP następującego (lub równoznacznego) brzmienia:

„2) szerokość frontów działek minimum 5,0 m”;
- f. dodanie w §16 do tekstu Projektu MPZP ustępu 5 o następującej (lub równoznacznej) treści:

„5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków obsługi elementami systemu komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z obrębu ewidencyjnego G-30 o numerach:

  - 1) 623/2, 623/3, 623/4, 623/9, 623/12, 623/13, 623/14 położonych, w całości lub części, w południowym rejonie terenu - z istniejącej drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL (ul. Kurczaki);
  - 2) 588, 623/2, 627, 628 położonych w północnym rejonie terenu - z projektowanej drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD, tj. przedłużenia drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem 2KDL (ul. Jędrzejowskiej) w kierunku zachodnim wzdłuż północnej linii rozgraniczającej terenu oznaczonego na rysunku projektu mpzp symbolem IP/U (tj. wzdłuż odcinka północnej granicy planu).””.

Uzasadnienie do niniejszej uwagi przedstawiono zbiorczo po uwadze nr 4.

#### 4. Uwaga nr 4

Spółka wnosi uwagę w zakresie rysunku projektu mpzp, dotyczącym terenu oznaczonego na rysunku projektu mpzp symbolem IP/U, obejmującego m. in. nieruchomości Spółki.



*Uwaga jest bezpośrednią konsekwencją uwagi nr 3 i dotyczy koniecznych do dokonania zmian elementów informacyjnych na rysunku projektu mpzp.*

*Spółka wnosi uwagę w zakresie rysunku projektu mpzp, polegającą na zmianie:*

- a. tabeli pt. „Wskaźniki zagospodarowania terenu”, w zakresie informacji w kolumnie 9 pt. „1P/U”*
  - poprzez zmianę w wierszach:  
„1 pt. „Maksymalna powierzchnia zabudowy[%]” - liczby „50’ na liczbę „75”;  
4 pt. „Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]” - liczby „20” na liczbę „10”.*

#### **UZASADNIENIE**

*Ad 3a.*

*Przedmiotowa uwaga dotyczy uzupełnienia ustaleń projektu mpzp dotyczących przeznaczenia podstawowego terenu oznaczonego na jego rysunku symbolem 1P/U o „centra logistyczne” i „tereny obsługi komunikacji o znaczeniu ponadlokalnym”, a także zmiany określenia przeznaczenia podstawowego z „zabudowy produkcyjnej” na „zabudowę przemysłową”. zgodnie z odnośnymi zapisami Studium.*

*Zgłaszana uwaga ma na celu usunięcie możliwego naruszenia, w przypadku uchwalenia projektu mpzp o treści wyłożonej do publicznego wglądu, interesu prawnego Spółki w zakresie nieruchomości Spółki poprzez nadmierną, nieproporcjonalną i nieuzasadnioną ingerencję w prawa przysługujące Spółce. Wskazać należy iż analizowane ograniczenie przeznaczenia podstawowego terenu zawarte w Projekcie MPZP nie wynika z zapisów Studium, które wprost dopuszcza dla terenu oznaczonego symbolem AG1 (w tym AG1\*), na którym położone są nieruchomości Spółki, przeznaczenie w postaci zabudowy przemysłowej, składów i magazynów, centrów logistycznych i terenów obsługi komunikacji o znaczeniu ponadlokalnym (zał. nr 12 do Studium).*

*Podkreślić należy również, iż część Nieruchomości Spółki objęta jest w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie mpzp tzw. „strefą odmiennego zagospodarowania” (§16 ust. 3 pkt 3 lit. a projektu mpzp). W tej sytuacji dodatkowe ograniczenie przeznaczenia podstawowego w stosunku do dopuszczalnego w Studium ma cechy szczególnie nadmiernej, nieproporcjonalnej i nieuzasadnionej ingerencji w prawa przysługujące Spółce.*

*Ad 3b., 3c. i 4.*

*Przedmiotowe uwagi kwestionują ustalenia dotyczące wskaźnika powierzchni zabudowy oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla terenu oznaczonego na rysunku projektu mpzp symbolem 1P/U.*

*Zgłaszane uwagi mają na celu usunięcie możliwego naruszenia, w przypadku uchwalenia projektu mpzp o treści wyłożonej do publicznego wglądu, interesu prawnego Spółki w zakresie nieruchomości Spółki poprzez nadmierną, nieproporcjonalną i nieuzasadnioną ingerencję w prawa przysługujące Spółce.*

*Projektowane ustalenia zawarte w projekcie mpzp dotyczące wskaźnika powierzchni zabudowy dla przedmiotowego terenu na poziomie 50% są poniżej wskaźnika powierzchni zabudowy obliczonego na podstawie istniejącego, zrealizowanego zgodnie z przepisami prawa, stanu zabudowy. W tym stanie rzeczy utrzymanie ustaleń w tym zakresie zawartych w obecnej treści projektu mpzp byłoby nie tylko niezgodne ze stanem faktycznym, ale wręcz uniemożliwiłoby lub co najmniej znacznie utrudniałoby jakąkolwiek przebudowę lub rozbudowę istniejących już zabudowań. Wynikająca więc z innych ustaleń projektu mpzp możliwość przebudowy lub rozbudowy istniejących zabudowań (na co wskazuje np. wskaźnik maksymalnej intensywności*

zabudowy oraz usytuowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy) jest zatem iluzoryczna, co uznać należy za daleko posuniętą niekonsekwencję projektu mpzp.

Podkreślenia wymaga, że zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem sądów administracyjnych projekt mpzp nie powinien w znaczący sposób ograniczać istniejących praw właścicieli nieruchomości, mając odzwierciedlenie w stanie faktycznym aktualnym na dzień ewentualnego uchwalenia projektu mpzp. Ustalenia projektu mpzp nie mogą kolidować z zasadami wyrażonymi w przepisie art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U. 2003 Nr 80, poz. 717, t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), dotyczącymi obowiązku wyważenia interesu publicznego i prywatnego. Każde bowiem ograniczenie praw właściciela do korzystania przez niego z nieruchomości, wynikające z postanowień projektu mpzp, stanowi istotną ingerencję w przysługujące mu prawo własności, a więc kształtuje jego sytuację prawną. Kwestii tej dotyczy również przepis art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U. 2003 Nr 80, poz. 717, tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945), który stanowi, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Ustawa wyposaża właściwy organ w uprawnienia zwane władztwem planistycznym. Jednakże władztwo planistyczne nie jest i nie może być traktowane jako niczym nieograniczone prawo do ingerencji właściwego organu w prawa właścicielskie. Ingerencja ta może się dokonywać wyłącznie na zasadzie poszanowania porządku prawnego i nie może prowadzić do nadużycia przysługujących właściwemu organowi uprawnień (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 18 października 2007 r., sygn. li OSK 1191/07).

Co więcej, biorąc pod uwagę istniejący sposób zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1P/U, interes Spółki byłby naruszony również poprzez nieproporcjonalne możliwości różnego „skonsumowania” projektowanego poziomu wskaźnika powierzchni zabudowy przez różne działki budowlane posiadane przez różnych właścicieli i użytkowników wieczystych w granicach tego terenu. Ustalenie to jest szczególnie niekorzystne, nieproporcjonalnie wobec innych właścicieli i użytkowników działek budowlanych w granicach tego terenu, w odniesieniu do Spółki, która jest właścicielem nieruchomości niezabudowanej oznaczonej w projekcie mpzp jako „strefa odmiennego zagospodarowania”. Z tego ostatniego względu nieruchomość niezabudowana podlega już i tak daleko posuniętym ograniczeniom odnośnie co do jej podstawowego przeznaczenia.

Dodatkowo, ze względu na specyfikę prowadzenia składów, magazynów czy centrów logistycznych, ustalenie dodatkowych ograniczeń w postaci tak niskiego poziomu wskaźnika powierzchni zabudowy (50%) realnie obniżałoby wartość nieruchomości niezabudowanej zarówno dla Spółki, jak również dla ewentualnego nabywcy nieruchomości niezabudowanej prowadzącego taką działalność - byłoby to więc istotne, nieproporcjonalne i nieuzasadnione odnośnymi zapisami Studium naruszenie interesów Spółki.

Z powyższych względów postuluje się ustalenie powierzchni zabudowy maksimum na poziomie 75%.

Postulowana zmiana wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej minimum na 10% jest następstwem postulowanej zmiany wskaźnika powierzchni zabudowy maksimum, a także bezpośrednim przeniesieniem do projektu mpzp zapisów Studium, które przewiduje dla terenów AG1 taki właśnie poziom tego wskaźnika.

Ad 3d. i 3.e

Przedmiotowe uwagi kwestionują ustalenia dotyczące powierzchni działek minimum oraz szerokości frontów działek minimum dla terenu oznaczonego na rysunku mpzp symbolem 1P/U. Wnosi się o obniżenie ustaleń dotyczących powierzchni działek minimum - do 1000 m<sup>2</sup> i szerokości frontów działek minimum - do 5,0 m. Wniesienie tej uwagi jest konieczne i zasadne z tego względu, iż teren oznaczony w projekcie mpzp symbolem 1P/U jest terenem o bardzo

dużej powierzchni, o różnych istniejących sposobach zagospodarowania i zabudowy: od intensywnej istniejącej zabudowy w jego rejonie południowo-zachodnim, przez średnio intensywną zabudowę w rejonie południowo-wschodnim, po brak zabudowy w rejonie północnym. Obejmuje on zarówno Nieruchomości Spółki, ale także nieruchomości we władaniu innych właścicieli i użytkowników wieczystych. To zróżnicowanie znajduje odzwierciedlenie w różnych zapisach Studium dla różnych fragmentów tego terenu. Celem przedmiotowych uwag jest doprowadzenie projektu mpzp do zgodności w tym zakresie z odnośnymi zapisami Studium.

Ze względu na północno-wschodni fragment tego terenu i specyfikę prowadzenia składów czy magazynów może być w przyszłości zasadne wydzielenie z północno-wschodniego fragmentu działki ewidencyjnej nr 628 w obrębie ewidencyjnym G-30 mniejszych działek ewidencyjnych, na których prowadzonych będzie kilka działalności tego rodzaju niewielkich rozmiarów, a obecne ustalenia projektu mpzp w praktyce by to uniemożliwiały. Ponieważ teren stanowi jedną jednostkę planistyczną, dlatego zasadne jest ustalenie takich parametrów dla jego całości.

Ad 3f.

Przedmiotowa uwaga kwestionuje ustalenia dotyczące obsługi elementami systemu komunikacji terenu oznaczonego symbolem IP/U.

Potrzeba zgłoszenia niniejszej uwagi wynika z faktu, że treści ustaleń projektu mpzp nie wynika w sposób jednoznaczny, jak nieruchomości składające się z działek budowlanych położone w granicach terenu oznaczonego na rysunku projektu mpzp symbolem IP/U mogą być obsługiwane komunikacyjnie, a ma to istotne znaczenie dla decyzji związanych z przyszłym sposobem ich zagospodarowania. Ponadto, przepis art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U. 2003 Nr 80, poz. 717, tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), określający zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obliguje do zawarcia tego rodzaju ustaleń w projekcie mpzp.

#### 5. Uwaga nr 5

Niniejsza uwaga dotyczy ustaleń projektu mpzp w zakresie terenów rozgraniczonych w projekcie mpzp oznaczonych na jego rysunku symbolami IP/U oraz 2W.

Spółka wnosi uwagę w zakresie tekstu projektu mpzp, polegającą na zmianie §7 tekstu projektu mpzp poprzez: nadanie §7 pkt 4 lit. a i lit b. projektu mpzp następującej (lub równoznacznej) treści:

- „a) nakaz zachowania istniejących skupisk zieleni w terenach oznaczonych symbolem ZI oraz w pasach ochronnych wskazanych na rysunku planu, z dopuszczeniem nasadzeń uzupełniających lub zamiennych,
- b) nakaz kształtowania systemu zieleni, w tym zieleni izolacyjnej w terenach oznaczonych symbolem ZI oraz w pasach ochronnych wskazanych na rysunku planu na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych zawartych w rozdziale 3, z dopuszczeniem indywidualnego doboru miejsca sadzenia, ilości i rozstawu drzew, stosownie do wymagań gatunkowych oraz ograniczeń wynikających z lokalnych uwarunkowań.”.

Uzasadnienie do niniejszej uwagi przedstawiono zbiorczo po uwadze nr 8.

#### 6. Uwaga nr 6

Niniejsza uwaga dotyczy ustaleń projektu mpzp w zakresie terenów rozgraniczonych w projekcie mpzp oznaczonych na jego rysunku symbolami IP/U oraz 2W.

Uwaga ma na celu doprowadzenie ustaleń w zakresie tzw. „stref buforowych” do jak największej zgodności z zapisami Studium.

Spółka wnosi uwagę w zakresie tekstu projektu mpzp, polegającą na zmianie §16 tekstu projektu mpzp poprzez: nadanie §16 ust. 2 pkt 3 lit b. projektu mpzp następującej (lub równoznacznej) treści:

- „,b) nakaz lokalizacji barier ochronnych, takich jak: wały ziemne, ekrany roślinne, ekrany dźwiękochłonne w wyznaczonych na rysunku planu pasach ochronnych, a także:
- w pasie ochronnym A nakaz realizacji nasadzeń, w szczególności w formie wielopiętrowej zieleni izolacyjnej na co najmniej 30% powierzchni tego pasa ochronnego,
  - w pasie ochronnym B nakaz realizacji nasadzeń, w szczególności w formie zieleni izolacyjnej wysokiej w ilości obliczonej według wskaźnika minimum jedno drzewo na każde pełne 400 m<sup>2</sup> powierzchni tego pasa ochronnego.””.

Uzasadnienie do niniejszej uwagi przedstawiono zbiorczo po uwadze nr 8

#### 7. Uwaga nr 7

Niniejsza uwaga dotyczy ustaleń projektu mpzp w zakresie terenów rozgraniczonych w projekcie mpzp oznaczonych na jego rysunku symbolami 1P/U oraz 2W.

Spółka wnosi uwagę w zakresie tekstu projektu mpzp, polegającą na zmianie §28 tekstu projektu mpzp poprzez: nadanie §28 ust. 3 pkt 2 projektu mpzp następującej (lub równoznacznej) treści:

- „2) lokalizację barier ochronnych w terenie 2W w wyznaczonym na rysunku planu pasie ochronnym A, takich jak: wały ziemne, ekrany roślinne, ekrany dźwiękochłonne oraz realizację nasadzeń w formie zwartej zieleni wielopiętrowej niskiej, średniowysokiej i wysokiej z udziałem zieleni zimozielonej, z uwzględnieniem ograniczeń w zagospodarowaniu pasów ochronnych od istniejących magistrali wodociągowych określonych w przepisach odrębnych dotyczących zaopatrzenia w wodę obowiązujących na terenie miasta Łodzi.”.

Uzasadnienie do niniejszej uwagi przedstawiono zbiorczo po uwadze nr 8.

#### 8. Uwaga nr 8

Niniejsza uwaga dotyczy ustaleń projektu mpzp w zakresie terenów rozgraniczonych w projekcie mpzp oznaczonych symbolami 1P/U oraz 2W.

Uwaga ma na celu modyfikację lokalizacji tzw. „stref buforowych” wyznaczonych na rysunku projektu mpzp w ten sposób, że strefę buforową A lokalizuje się bardziej w kierunku zachodnim, w stosunku do obecnych ustaleń graficznych rysunku projektu mpzp, a północną granicę strefy buforowej B przesuwa się na południe.

Spółka wnosi uwagę w zakresie rysunku projektu mpzp, polegającą na zmianie:

- a. legendy rysunku projektu mpzp w zakresie ustaleń obowiązujących poprzez:
  - zmianę wyrazów „STREFY BUFOROWE” na wyrazy „PASY OCHRONNE”,
  - dodanie oznaczenia symbolu literowego odróżniającego pasy ochronne – na oznaczeniu graficznym rysunku projektu mpzp służącym do określenia lokalizacji tych pasów ochronnych,
- b. granic wyznaczonych na rysunku projektu mpzp obecnych stref buforowych (tj. pasów ochronnych) - poprzez, odpowiednio, w odniesieniu do:

- strefy buforowej (pasa ochronnego) A- wyznaczenie:
  - jej wschodniej granicy: linią biegnącą w kierunku północno-zachodnim od styku zachodniej „krawędzi” istniejącej drogi wewnętrznej położonej w tej strefie (przedstawionej na kopii mapy zasadniczej, na której sporządzono rysunek projektu mpzp) z wyznaczoną obecnie na rysunku projektu mpzp południową granicą strefy buforowej A, wzdłuż tej zachodniej „krawędzi” ww. drogi wewnętrznej i dalej wzdłuż jej przedłużenia linią prostą w kierunku północno-zachodnim, do styku z północną linią rozgraniczającą terenu oznaczonego na rysunku projektu mpzp symbolem 1P/U oraz
  - jej zachodniej granicy: linią biegnącą w kierunku północno-zachodnim od styku z linią prostą, będącą przedłużeniem w kierunku południowo-zachodnim linii stanowiącej obecnie na rysunku projektu mpzp południową granicę strefy buforowej A, wzdłuż zachodniej linii rozgraniczającej terenu oznaczonego na rysunku projektu mpzp symbolem 2W, do styku z północną linią rozgraniczającą terenu oznaczonego na rysunku projektu mpzp symbolem 2W,
- strefy buforowej (pasa ochronnego) B -wyznaczenie:
 

jej północnej granicy wzdłuż linii biegnącej w kierunku północno-wschodnim od zachodniego styku południowej „krawędzi” drogi wewnętrznej o przebiegu równoleżnikowym położonej w tej strefie (przedstawionej na kopii mapy zasadniczej, na której sporządzono rysunek projektu mpzp) z linią rozgraniczającą terenu oznaczonego na rysunku projektu mpzp symbolem 1P/U i dalej wzdłuż linii prostej będącej przedłużeniem „krawędzi” tejże drogi wewnętrznej w kierunku północno-wschodnim, do wschodniego styku z linią rozgraniczającą terenu oznaczonego na rysunku projektu mpzp symbolem 1P/U.

#### UZASADNIENIE

Uwagi nr 5 - 8 kwestionują ustalenia Projektu MPZP dotyczące tzw. „stref buforowych” mają na celu wprowadzenie do tekstu i rysunku Projektu MPZP ustaleń tekstowych i graficznych, które byłyby możliwie zbliżone do postanowień Studium. Należy mieć na uwadze, że zgodnie z przepisem art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U. 2003 Nr 80, poz. 717, t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945), ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, co oznacza, że projekt mpzp powinien być zgodny (niesprzeczny) z ustaleniami Studium.

Uwzględnienie tych uwag jest celowe, gdyż w treści §4 ust. 1 projektu mpzp brak jest definicji zarówno zakwestionowanego wnoszoną uwagą określenia „strefa buforowa”, ale także zaproponowanego w uwadze określenia „pas ochronny”. Wyłącznie zdefiniowanym pojęciem jest pojęcie „zieleń izolacyjna” (w §4 ust. 1 pkt 26 projektu mpzp). Co więcej, oba te określenia, tj. „strefa buforowa” oraz „pas ochronny”, nie są, w nawiązaniu do treści §4 ust. 2 projektu mpzp, „przewidziane ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały”. Wobec powyższego nie można więc ich „rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach” ani ich stosować „w przypadku braku definicji, w rozumieniu powszechnym”, ze względu na to, iż nie są powszechnie stosowane, a tym samym - powszechnie rozumiane.

Jednocześnie określenie „pas ochronny” użyte jest w Studium, w tym w odniesieniu do jednostki funkcjonalno-przestrzennej „terenu aktywności gospodarczej AGI o ograniczonej uciążliwości”, w granicach której znajduje się rozgraniczony w projekcie mpzp teren oznaczony symbolem 1P/U.

Natomiast na rysunku „Kierunki - jednostki funkcjonalno-przestrzenne” (załącznik nr 13 do w sprawie Studium) w legendzie rysunku, w grupie „ELEMENTY INFORMACYJNE” znajduje się oznaczenie opisane jako „Strefy pasów ochronnych, w tym zieleni izolacyjnej”. W świetle powyższego Spółka sformułowała uwagi, które służą zastąpieniu nieokreślonego pojęcia „stref buforowych” określonym w Studium pojęciem „pasów ochronnych”.

W tym kontekście warte jest rozważenie i ewentualne uwzględnienie uzupełnienia treści §4 ust. 1 projektu mpzp o punkt zawierający definicję określenia „pas ochronny” zgodną z postanowieniami Studium, tj. np.: „pas ochronny - strefa wielopiętrowej zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 15 metrów”.

Należy przy powyższym zaznaczyć, że idea zlokalizowania pasów ochronnych w postaci strefy wzdłuż zachodniej i południowej linii rozgraniczającej terenu IP/U została określona w Studium w odniesieniu do terenu AGI, m.in. ze względu na położenie w jego granicach Zakładu Spółki postrzeganego jako uciążliwy i miały na celu m.in. ograniczenie tych uciążliwości. Jednak od czasu uchwalenia Studium - jak to zostało wykazane m.in. w dokumentach urzędowych kierowanych do Prezydenta Miasta Łodzi i Łódzkiego Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska oraz w decyzjach administracyjnych wydanych przez te organy, w Zakładzie zostały wdrożone różnego rodzaju rozwiązania, które spowodowały, iż te uciążliwości zostały zasadniczo ograniczone lub zlikwidowane. Przykładowo należy wskazać na budowę m.in. ekranów akustycznych czy budowę i montaż funkcjonującej instalacji oczyszczającej gazy odlotowe powstające w Zakładzie. W tym stanie rzeczy ustalanie w projekcie mpzp pasów ochronnych wydaje się wynikać przede wszystkim z konieczności zachowania ustawowego wymogu niesprzeczności ustaleń projektu mpzp z odnośnymi postanowieniami Studium, przy czym pasy ochronne wobec powyższych argumentów powinny być możliwe mało uciążliwe dla Spółki i ograniczające przysługujące jej prawa względem nieruchomości Spółki.

Podkreślenia wymaga, że Spółka posiada i przestrzega wszystkich aktualnych decyzji administracyjnych w zakresie ochrony środowiska, które Prezydent Miasta Łodzi - jako organ sporządzający projekt mpzp - z urzędu powinien uwzględnić przy sporządzaniu projektu planu miejscowego. Szczegółowy opis tych uwarunkowań i zrealizowanych działań w zakresie ochrony środowiska Spółka przedstawiała w dotychczasowej korespondencji znanej Państwu z urzędu.

Należy ponadto zauważyć, iż ustalana na rysunku projektu mpzp zmiana możliwości przejazdu na działkach ewidencyjnych nr 623/3, 623/4 i 623/14 w obrębie geodezyjnym G-30 wzdłuż zachodniej i północnej ściany istniejących, na tych działkach, budynków oraz na południe od nich na „strefę buforową” jest nadmiernie ingerująca w możliwość zagospodarowania tych działek. Tymczasem niezbędne jest zachowanie komunikacji wewnętrznej w obrębie istniejącego, zgodnie z przepisami prawa, i prawidłowo funkcjonującego na tym terenie Zakładu.

Wyznaczone w projekcie mpzp „strefy buforowe” stykają się ze ścianami istniejących, zgodnie z przepisami prawa, budynków. Wskazywałoby to, iż przy sporządzaniu projektu mpzp nie przeprowadzono analizy lub inwentaryzacji terenu, co skutkuje nieuwzględnieniem istniejącego zagospodarowania, co z kolei jest wymogiem formalnym w procedurze planistycznej. Co więcej, pomimo oznaczenia pasów ochronnych w części rysunkowej Studium, należy je traktować orientacyjnie, skoro na zachód od terenu oznaczonego symbolem IP/U spełniono wymóg minimalizacji oddziaływania jego funkcji na sąsiednie tereny poprzez wyznaczenie pasa terenu pod magistralę wodociągową.

Spółka nie kwestionuje możliwości wyznaczenia takich „stref buforowych” (pasów ochronnych), postuluje jednak, by zrobić to ściśle w zgodności z postanowieniami Studium, w tym respektując istniejące już w tych rejonach nasadzenia, zieleni i inne tereny biologicznie czynne, a także istniejący sposób zagospodarowania terenu. Dlatego powyższymi

uwagami postuluje się przesunięcie „strefy buforowej A” w kierunku zachodnim oraz zwięźnienie nieco „strefy buforowej B” od strony północnej. Dodatkowego podkreślenia wymaga również fakt, iż Spółka prowadzi na tym terenie Zakład od 2001 r. zgodnie z przepisami prawa. Od tego czasu decyzje administracyjne Prezydenta Miasta Łodzi oraz ustalenia wynikające ze swobodnie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy doprowadziły do, w istocie niekontrolowanego, rozwoju zabudowy mieszkaniowej na zachód od strefy mieszkaniowej oraz jej „przybliżenia” się do terenów o istniejącej już funkcji przemysłowej, a przedmiotowy projekt mpzp jeszcze to niekorzystne, konfliktogenne wskutek presji deweloperskiej, zjawisko wzmacnia.

Są to ustalenia do ponownego przeanalizowania, szczególnie wobec bardzo wyraźnego zmniejszania się liczby mieszkańców miasta Łodzi oraz braku przeznaczenia tych terenów do zabudowy mieszkaniowej, co świadczyć może o naruszeniu wymogu właściwego wyważenia interesów i ładu przestrzennego.

Również, jak wskazano w uzasadnieniu uwag do prognozy oddziaływania na środowisku projektu mpzp, o których mowa poniżej, poczynione kilkakrotnie w Prognozie zmiany wskazują, że w istocie jej autorzy nie posiadali i nie posiadają żadnych obiektywnych i rzetelnych danych pozwalających uznać, że oddziaływanie Zakładu na sąsiednie tereny mieszkaniowe uzasadnia wprowadzenie tak drastycznych ograniczeń w możliwości zagospodarowania nieruchomości Spółki.

Spółka wskazuje, iż historia i dotychczasowy sposób zagospodarowania znacznej większości obszaru objętego projektem mpzp ma od lat charakter przemysłowy, a inne rodzaje przeznaczenia terenów na tym obszarze są w dużej mierze wynikiem niekontrolowanej ewolucji, w tym działalności deweloperów. Tymczasem ustalenia projektu mpzp zdają się obciążać konsekwencjami takiej sytuacji wyłącznie przedsiębiorców prowadzących, w sposób zgodny z prawem i dotychczasową polityką przestrzenną Miasta Łodzi, działalność przemysłową, w tym Spółki, co narusza jej interes prawny.

Od organu sporządzającego projekt mpzp należałoby oczekiwać stabilności polityki przestrzennej, szczególnie w odniesieniu do inwestorów oraz kontrolowania indywidualnych przedsięwzięć budowlanych i przedsięwzięć deweloperskich. W tym kontekście przytoczyć można fragment publikacji prasowej dotyczącej tego zagadnienia w kontekście Spółki:

„Władze Łodzi obiecały też Francuzom pomoc w uzyskaniu wszelkich zezwoleń koniecznych do rozpoczęcia działalności. - Chodziło głównie o zezwolenia budowlane, m.in. na adaptację hali fabrycznej i biur oraz budowę lepszej drogi dojazdowej - przypomina sobie wiceprezydent. Współpracę z zagranicznym koncernem chwali sobie także „Polmo”. - Hutchinson zgłosił się do nas na początku roku. Dogadaliśmy się bardzo szybko - informuje Węgłarczyk. Na sprzedaży zyska także „Polmo”. - Zdobędziemy w ten sposób pieniądze na rozwój. A chcielibyśmy wymienić nasze przestarzałe maszyny - planuje dyrektor. Pozbycie się zbędnego terenu oznacza ogromne oszczędności. „Polmo” będzie płacić niższy podatek od nieruchomości, wyda też mniej na ogrzewanie i utrzymanie budynków. Fabryka Osprzętu Samochodowego „Polmo: powstała w 1908 r. Od początku związana była z branżą motoryzacyjną. Do dziś jej najważniejszy produkt to sprzężarki do samochodów ciężarowych. Trafiają głównie na eksport do Niemiec, Francji, Ameryki Południowej. „Polmo” zatrudnia 211 osób. Teren przy ulicy Kurczaki to nieukończona inwestycja „Polmo” z lat 80. Na placu zajmującym 11 hektarów postawiono ogromną halę o powierzchni 28 tys. mkw. Powstał też trzypiętrowy budynek biurowy. Drugiego nie ukończono. Biura i hala nigdy nie były do końca wykorzystane. Inwestycja „Hutchinsona” to pierwsza szansa na to, że przyniosą jakiś pożytek.” (źródło: Nowa fabryka w Łodzi, Gazeta Wyborcza, 31 lipca 2001 r.).

Już na mapie lokalizacji przemysłu z 1938 r. dzielnice przemysłowe istnieją na obszarze posiadłości wodno-fabrycznych, m.in. w dolinie rzeki Olechówki i dworców. Po wojnie nastąpiła modernizacja i rozbudowa zakładów, powstały duże jedno i wielozakładowe

przedsiębiorstwa, wówczas intensywnie rozbudowuje się również przemysł elektromaszynowy. W latach 1989 - 1999 przemysł łódzki przeżywał trudny okres w związku z gospodarką rynkową, spadła produkcja i zatrudnienie. W momencie negocjowania z Miastem Łódź zakupu nieruchomości po zakładach „Polmo” przez Spółkę była ona położona na terenach przemysłowych oznaczonych jako „20.08.06/P.Z1.1” w planie zagospodarowania przestrzennego, który utracił moc 1 stycznia 2003 r.

Z kolei w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, stanowiącym załączniki nr 1 - 23 do uchwały Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” (dalej jako Studium 2010) określono strefę przemysłową sięgającą aż do ul. Lotnej i obejmującą również ulice Ideową i Chłodnikową.

Potwierdza to, iż zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna powstawała na terenach o podstawowym przeznaczeniu przemysłowym i w zasadzie nieprzewidzianych do zabudowy mieszkaniowej, co znajduje dodatkowe potwierdzenie w braku inwestycji miejskich, w tym rejonie, w infrastrukturę zarówno wodno-kanalizacyjną, jak i drogową odpowiednią dla osiedli mieszkaniowych.

W projekcie mpzp wyłożonym do publicznego wglądu w 2016 r., sporządzonym zgodnie z zapisami Studium 2010 powstały wokół strefy przemysłowo-usługowej strefy mieszkaniowo-usługowe zgodnie z kwalifikacją terenu jako terenów „przenikających się funkcji produkcyjnych, magazynowych, wydzielonych terenów usługowych oraz terenów zieleni naturalnej i dolin rzecznych”. Rozstrzygnięcia Prezydenta Miasta Łodzi ws. uwag wniesionych do projektu mpzp w wyniku jego wyłożenia do publicznego wglądu w 2016 r. jasno wskazywały, że jeszcze w 2016 r. nie było intencją organu sporządzającego ten projekt przeznaczanie tych terenów pod zabudowę mieszkaniową, a wręcz odwrotnie. Studium 2010 wskazywało na preferencję dla zabudowy przemysłowo-usługowej tam, gdzie funkcja mieszkaniowa nie występowała lub występowała w postaci pojedynczych domów mieszkalnych i nie wyznaczono nowych terenów mieszkaniowych z uwagi na kolizyjność przeznaczeń, między którymi może dochodzić do konfliktów.

W projekcie mpzp wyłożonym do publicznego wglądu w 2016 r. w miejscu istniejących ukształtowanych od lat osiedli mieszkaniowych określono przeznaczenie M/U, które pozwala na funkcjonowanie zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Na pozostałych terenach wskazanych w Studium 2010 pod tereny przemysłowo-usługowe, gdzie funkcja mieszkaniowa nie występowała lub występowała w postaci pojedynczych domów mieszkalnych, nie wskazano kontynuowania funkcji mieszkaniowej. Ze względu na preferencję wskazaną w Studium 2010 dla zabudowy przemysłowo-mieszkaniowej nie wyznaczono nowych terenów mieszkaniowych z uwagi na kolizyjność przeznaczeń, między którymi może dochodzić do konfliktów. Wspomniane rozstrzygnięcia Prezydenta Miasta Łodzi ws. wniesionych wówczas uwag jasno wskazywały, że „nie ma możliwości rezygnacji z przeznaczenia terenów pod funkcję przemysłowo-usługową”, a funkcja mieszkaniowa dopuszczona jest w Studium jedynie jako uzupełniająca pod warunkiem spełnienia wymogów z przepisów odrębnych. Projektanci projektu mpzp wyłożonego do publicznego wglądu w 2016 r. starali się pogodzić interesy wielu stron, dlatego projektowali strefy niejako „przejściowe” oznaczone symbolem „M/U”. Tymczasem Spółka w wyniku tych niekontrolowanych zjawisk w zagospodarowaniu przestrzeni niejako została „przymuszony” do działań inwestycyjnych ograniczających, zwłaszcza w zakresie hałasu, oddziaływanie niekontrolowanym przez gminę przeznaczeniem stref przemysłowych na mieszkania. Natomiast wyłożony obecnie do publicznego wglądu Projekt MPZP ingeruje nadmiernie, w sposób nieproporcjonalny i niezasadniony w prawa właścicielskie wnoszącego uwagi, gdy tymczasem jego ustalenia obejmują „ochroną” pojedyncze domki prywatnych właścicieli lub działki prywatne niezdatne do zabudowy (np. teren oznaczony na rysunku projektu planu symbolem 2W). Jest to ewidentnie nierównoprawne



*traktowanie stron i brak wyważenia ich interesów. Przykładem są właśnie ustalenia projektu mpzp odnośnie do tzw. „stref buforowych”, które w żaden sposób nie uwzględniają zmian i aktualnych danych dotyczących poczynionych przez wnoszącego niniejsze uwagi inwestycji z zakresu ochrony środowiska naturalnego i ludzi (jak urządzenia redukujące zapach, ekrany akustyczne i wyciszenia czy nasadzenia).*

#### *9. Uwaga nr 9*

*Niniejsza uwaga dotyczy ustaleń projektu mpzp w zakresie terenów rozgraniczonych w projekcie mpzp oznaczonych na jego rysunku symbolami 2KDL, 1KDD i 1ZN. Wnoszona uwaga ma na celu zapewnienie - w jak największym stopniu nieingerującej w środowisko naturalne, obsługi komunikacyjnej działek budowlanych znajdujących się w granicach obszaru objętego projektem mpzp - poprzez ustalenie odpowiedniego przebiegu dróg publicznych na ww. terenach.*

*Spółka wnosi uwagę w zakresie fragmentu tekstu projektu mpzp, odnoszącego się do terenów oznaczonych na rysunku projektu mpzp symbolami 2KDL, 1KDD i 1ZN, polegającą na zmianie §31 tekstu projektu mpzp poprzez:*

- a. nadanie wprowadzeniu do wyliczenia w §31 ust. 3 pkt 4 projektu mpzp następującej (lub równoznacznej) treści:*

*„4) dla ulicy oznaczonej symbolem 2KDL - projektowane przedłużenie ul. Kurczaki i ul. Jędrzejowskiej na odcinkach od istniejącego wschodniego zakończenia ul. Kurczaki (1KDL) wzdłuż wschodniego odcinka południowej linii rozgraniczającej terenu oznaczonego na rysunku projektu mpzp symbolem 1P/U, wzdłuż wschodniej linii rozgraniczającej terenu oznaczonego na rysunku projektu mpzp symbolem 1P/U i odcinka północnej granicy planu, tj. wzdłuż północnej linii rozgraniczającej terenu oznaczonego na rysunku Projektu MPZP symbolem 1ZN, do wschodniej granicy planu.”;*

*Uzasadnienie do niniejszej uwagi przedstawiono zbiorczo po uwadze nr 10.*

#### *10. Uwaga nr 10*

*Niniejsza uwaga dotyczy ustaleń projektu mpzp w zakresie terenów rozgraniczonych w projekcie mpzp oznaczonych na jego rysunku symbolami 2KDL, 1KDD i 1ZN. Wnoszona uwaga jest bezpośrednią konsekwencją uwagi nr 9 i ma na celu dostosowanie rysunku projektu mpzp do jego tekstu postulowanego w uwadze nr 9. Ma ona również na celu zapewnienie - w jak największym stopniu - nieingerującej w środowisko naturalne, obsługi komunikacyjnej działek budowlanych znajdujących się w granicach obszaru objętego projektem mpzp.*

*Spółka wnosi uwagę w zakresie fragmentu rysunku projektu mpzp, odnoszącego się do terenów oznaczonych na rysunku projektu mpzp symbolami 2KDL, 1KDD i 1ZN, polegającą na zmianie ustaleń graficznych odnoszących się do terenów oznaczonych na rysunku projektu mpzp symbolami:*

- a. 2KDL oraz 1 KDD - poprzez zmianę przebiegu linii rozgraniczających tych terenów polegającą na rezygnacji z ich przebiegu w kierunku północno-wschodnim, pomiędzy terenami oznaczonymi na rysunku projektu mpzp symbolami 1ZN i 2ZN, tj. od południowo-wschodniego narożnika terenu oznaczonego na rysunku Projektu MPZP 1P/U, z jednoczesnym ustaleniem ich przebiegu w kierunku północnym (analogicznie do kierunku obecnego przebiegu wschodniego odcinka terenu oznaczonego na rysunku projektu mpzp symbolem 1 KDD), aż do północnej granicy obszaru objętego projektem mpzp, a następnie wzdłuż północnej granicy obszaru objętego projektem mpzp (i skorygowanej odpowiednio północnej linii rozgraniczającej terenu oznaczonego na rysunku projektu mpzp symbolem 1ZN), do obecnego przebiegu wschodniego fragmentu terenu oznaczonego na rysunku Projektu MPZP symbolem 2KDL (ul. Jędrzejowskiej);*

- b. IZN - poprzez zmianę przebiegu zachodniej, północnej i południowej linii rozgraniczających tego terenu polegającą na ich przesunięciu odpowiednio w kierunkach wschodnim i południowym, w celu wykreślenia postulowanego poprzednią uwagą przebiegu linii rozgraniczających terenu oznaczonego na rysunku projektu mpzp symbolem 2KDL i, odpowiednio, wykreślenia ich obecnego przebiegu pomiędzy terenami oznaczonymi na rysunku projektu mpzp symbolami IZN i 2ZN.

#### UZASADNIENIE

Uwagi nr 9 nr 10 odnoszące się do ustaleń dotyczących obsługi elementami systemu komunikacji terenu oznaczonego na rysunku projektu mpzp symbolem IP/U, zostały sformułowane i wniesione, gdyż z treści ustaleń projektu mpzp nie wynika w sposób jednoznaczny, jak działki budowlane położone w granicach terenu oznaczonego w rysunku projektu mpzp symbolem IP/U, w szczególności składające się na nieruchomości Spółki, mogą być obsługiwane komunikacyjnie.

Odnoszą się one do ustaleń dotyczących przebiegu planowanego przedłużenia ulic Kurczaki i Jędrzejowskiej oraz mają na celu takie zoptymalizowanie rozwiązań drogowych po wschodniej stronie terenu oznaczonego w rysunku projektu mpzp symbolem IP/U, które pozwoli w jak największym stopniu chronić tereny oznaczone na rysunku projektu mpzp symbolami IZN, 2ZN, 1ZL i 2ZL przed oddziaływaniem na nie ruchu drogowego. Proponowane zmiany pozwolą także na ochronę przed potencjalną „presją inwestorską” dotyczącą zmian ustaleń sporządzanego planu miejscowego w przyszłości, wynikająca z atrakcyjności tych terenów pod zabudowę mieszkaniową w przypadku umożliwienia ich dostępu do drogi publicznej. Dowodem tego mogą być chociażby uwagi do projektu mpzp wykładanego dwukrotnie do publicznego wglądu (por. np. uwaga nr 1 w rozstrzygnięciu stanowiącym zał. do zarz. nr 2550/VII/15 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 21 grudnia 2015 r. czy uwagi nr 3 pkt 2, nr 4, nr 5 czy nr 7 w rozstrzygnięciu stanowiącym zał. do zarz. nr 4904/VII/16 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 28 listopada 2016 r.).

W tym kontekście ewidentnie niecelowa jest realizacja przedłużenia ul. Kurczaki w kierunku północno-wschodnim i jej połączenia z ul. Jędrzejowską pomiędzy niebudowlanymi terenami oznaczonymi na rysunku projektu planu symbolami IZN i 2ZN. Jest to niecelowe także dlatego, iż kwestionowana uwagami nr 9 i nr 10 realizacja stanowiłaby realne zagrożenie dla istniejącej w tych granicach i wymagającej zachowania zieleni naturalnej, w tym ochrony istniejących użytków leśnych. Jak wskazano w prognozie oddziaływania na środowisko projektu mpzp tereny te są istotne z punktu widzenia dokumentów ustanowionych na szczeblu regionalnym i lokalnym, w tym „Strategii zintegrowanego rozwoju Łodzi 2020+” oraz „Programu ochrony środowiska dla miasta Łodzi na lata 2018-2021 z perspektywą do roku 2025”.

W odniesieniu do terenów oznaczonych w rysunku projektu mpzp symbolami IZN, 2ZN, 1ZL i 2ZL wskazano, iż „Wizja Łodzi, określona w „Strategii zintegrowanego rozwoju Łodzi 2020+” opiera się m.in. o filar Przestrzeń i Środowisko, którego celem jest poprawa jakości życia mieszkańców dzięki zwiększeniu atrakcyjności przestrzeni publicznej, rewitalizacji kluczowych obszarów Miasta, wykorzystaniu potencjału środowiska przyrodniczego i rozwoju zrównoważonego transportu miejskiego. Z wizją tą zgodne są określone w programie ochrony środowiska cele strategiczne: poprawa jakości powietrza; redukcja hałasu do poziomów dopuszczalnych; ochrona mieszkańców przed polami elektro-magnetycznymi; ochrona przed zjawiskami ekstremalnymi związanymi z wodą; prowadzenie racjonalnej gospodarki wodno-ściekowej; racjonalne gospodarowanie zasobami geologicznymi; rekultywacja terenów zdegradowanych; gospodarowanie odpadami zgodnie z hierarchią sposobów postępowania z odpadami; ochrona różnorodności biologicznej oraz krajobrazowej; zapewnienie odpowiedniej dostępności i jakości terenów zieleni; zmniejszenie zagrożenia wystąpienia poważnej awarii” (prognoza oddziaływania na środowisko projektu mpzp, tab. 1,

str. 62). Jest oczywiste, że tak drastyczna ingerencja w tereny zieleni naturalnej i lasów, jak przeprowadzenie przez nie i w ich pobliżu drogi publicznej klasy lokalnej, stoi w sprzeczności z wymienionymi w dokumentach strategicznych Miasta Łodzi celami. Naraża je bowiem na: pogorszenie jakości powietrza, wzmożenie hałasu ponad poziomy dopuszczalne, degradację terenu, zagrożenie dla różnorodności biologicznej oraz krajobrazowej, obniżenie jakości terenów zieleni w kontekście rekreacji i wypoczynku, zwiększenie zagrożenia wystąpieniem poważnej awarii (np. związanej z infrastrukturą techniczną drogi czy wypadkiem samochodu transportującego substancje niebezpieczne).

Poza uwagami wnoszonymi powyżej, a także uwagami wnoszonymi równoległe do prognozy oddziaływania na środowisko projektu mpzp, o czym mowa poniżej, Spółka co do zasady nie kwestionuje innych ustaleń tekstu i rysunku projektu mpzp, przy czym wnosi o utrzymanie w projekcie mpzp niezakwestionowanych w niniejszym piśmie:

- ustaleń tekstu projektu mpzp;
- ustaleń rysunku projektu mpzp.

W szczególności (poza uwagami wnoszonymi powyżej) Spółka zasadniczo nie kwestionuje ustaleń dotyczących terenów oznaczonych w rysunku Projektu MPZP symbolami 1P/U, 1KDD, 1KDL i 2KDL.

Ze względu na powyższe Spółka wyraża nadzieję, że wnoszone niniejszym pismem uwagi zostaną uwzględnione przez Prezydenta Miasta Łodzi i wprowadzone do kolejnej wersji projektu mpzp, zanim zostanie on przedstawiony Radzie Miasta Łodzi do uchwalenia.

Spółka wskazuje, że na zasadzie przepisu art. 29 w związku z przepisem art. 54 ust. 2 w związku z przepisem art. 54 ust. 3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 r. (Dz.U. 2008 Nr 199, poz. 1227, t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 2081) w odrębnym piśmie zostały wniesione uwagi odnoszące się do prognozy oddziaływania na środowisko projektu mpzp.

W ocenie Spółki uwagi do projektu mpzp powinny być rozpatrywane w świetle uwag do prognozy oddziaływania na środowisko projektu mpzp, zaś ewentualne zmiany w Projekcie MPZP dokonane na skutek rozpatrzenia uwag do niego powinny skutkować ewentualnymi modyfikacjami w prognozy oddziaływania na środowisko projektu mpzp. Odwrotnie zaś, wszelkie zmiany w prognozie oddziaływania na środowisko projektu mpzp powinny wpływać na ponowną analizę poszczególnych ustaleń projektu mpzp.]

**Hutchinson Poland sp. z o.o. z siedzibą w Żywcu reprezentowana przez pełnomocnika radcę prawnego ██████████** - złożyła uwagę w części odnoszącej się do prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu planu o następującej treści:

[Działając w imieniu własnym oraz w imieniu HUTCHINSON POLAND sp. z o.o. z siedzibą w Żywcu (dalej jako Spółka), na podstawie pełnomocnictwa, które przedkładam w załączeniu, w oparciu o przepis art. 29 w związku z przepisem art. 54 ust. 2 w związku z przepisem art. 54 ust. 3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 r. (Dz.U. 2008 Nr 199, poz. 1227, t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 2081) zgłaszam poniższe uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Przyjacielskiej, Zygmunta, Bałtyckiej, Lotnej, Sądzińskiej, do terenów kolejowych (dalej jako odpowiednio jako prognoza oraz projekt mpzp).

Spółka jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych w granicach terenu wydzielonego w projekcie mpzp, oznaczonego na jego rysunku symbolem 1P/U, obejmującego m. in. działki ewidencyjne nr 623/2, nr 623/3, nr 623/4, nr 623/9, nr 623/12, nr 623/13 oraz nr

623/14 (obręb ewidencyjny G-30, dalej jak Nieruchomość zabudowana). Ponadto, Spółka jest właścicielem nieruchomości położonych w granicach terenu wydzielonego w projekcie mpzp, oznaczonego na jego rysunku symbolem 1P/U, obejmującego m. in. działki ewidencyjne nr 627, nr 588, nr 628 oraz nr 589 (obręb ewidencyjny G-30, dalej jako Nieruchomość niezabudowana). Nieruchomość zabudowana oraz nieruchomość niezabudowana zwane będą dalej także nieruchomościami Spółki. Na nieruchomościach Spółki prowadzony jest przez Spółkę zakład produkcyjny (dalej jako zakład).

#### 1. Uwaga nr 1

Pismem z dnia 7 listopada 2019 r. Spółka zgłosiła Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi istotne zastrzeżenia co do treści prognozy, wskazując na następujące okoliczności.

W prognozie dokonano między innymi analizy tzw. kumulacji zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego (strona nr 33 prognozy), w której wskazano m. in., iż

„Jednak w jego centralnej części, przy ul. Kurczaki 128, usytuowany jest duży obiekt przemysłowy (Hutchinson Poland) będący znaczącym emitorem pyłu zawieszonego PM10: średnio 10-50 ton rocznie (Atlas Miasta Łodzi).”

Wskazana informacja była nieprawdziwa, krzywdząca i jako taka prowadziła do naruszenia dóbr osobistych Spółki, w tym w szczególności w postaci dobrego imienia (renomy) osoby prawnej.

Podkreślenia wymaga, że w działalności zakładu nie wykorzystuje się w ogóle procesu spalania paliw stałych i oraz ciężkich paliw ciekłych, z którym to procesem przeważnie wiąże się duża emisja pyłów PM 2.5 oraz PM 10. Zakład wykorzystuje jedynie energię elektryczną oraz gaz. Powstające przy tych procesach pyły PM 2.5 oraz PM 10 w skali roku osiągają śladowe ilości. Spółka jako podmiot korzystający ze środowiska, jest zobowiązana na podstawie przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. (Dz.U. 2001 Nr 62, poz. 627, t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1396) do przedkładania Marszałkowi Województwa Łódzkiego m. in. wykazu zawierającego zbiorcze zestawienie informacji o zakresie korzystania ze środowiska oraz o wysokości należnych opłat. Poniższe zestawienie obrazuje dane w zakresie emisji pyłów PM 2.5 oraz PM 10 wykazane Marszałkowi Województwa Łódzkiego za ostatnie 5 okresów sprawozdawczych :

<b>Rok sprawozdawczy</b>	<b>Całkowita masa emitowanych pyłów w tonach</b>	<b>Źródło danych</b>
2018	0,0146 tony	Zbiorcze zestawienie informacji o zakresie korzystania ze środowiska oraz o wysokości należnych opłat za 2018 r., przekazane do Urzędu Marszałkowskiego.
2017	0,0142 tony	Zbiorcze zestawienie informacji o zakresie korzystania ze środowiska oraz o wysokości należnych opłat za 2017 r przekazane do Urzędu Marszałkowskiego.  Ankieta o zanieczyszczenia powietrza do Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska za 2017 r.
2016	0,0133 tony	Zbiorcze zestawienie informacji o zakresie korzystania ze środowiska oraz o wysokości należnych opłat za 2016 r., przekazane do Urzędu Marszałkowskiego.

2015	0,0139 tony	Zbiornicze zestawienie informacji o zakresie korzystania ze środowiska oraz o wysokości należnych opłat za 2015 r., przekazane do Urzędu Marszałkowskiego.  Ankieta o zanieczyszczenia powietrza do Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska za 2015 r.
2014	0,0132 tony	Zbiornicze zestawienie informacji o zakresie korzystania ze środowiska oraz o wysokości należnych opłat za 2018 r., przekazane do Urzędu Marszałkowskiego,  Ankieta o zanieczyszczenia powietrza do Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska za 2014 r.
<b>RAZEM</b>	<b>0,0692 tony</b>	

*Jak zatem widać z powyższego, łączna emisja pyłów zawieszonych PM 2.5 i PM 10 z Zakładu w okresie ostatnich 5 lat stanowi mniej niż 1% minimalnej rocznej wartości granicznej wskazanej w prognozie (10 ton) i mniej niż 0,15% maksymalnej wartości granicznej wskazanej w prognozie (50 ton). Analiza tych danych w ocenie Spółki prowadziła do wniosku, że informacje zawarte w Prognozie nie tylko były nieprawdziwe, ale wręcz wprowadzały w błąd odbiorców prognozy.*

*W następstwie powyższego Miejska Pracownia Urbanistyczna w Łodzi opublikowała sprostowanie do prognozy, na podstawie której z prognozy wyeliminowano zapis stanowiący o zakładzie, jako „znaczącym emitorem pyłu zawieszzonego PM 10”.*

*W związku z dokonaniem sprostowania prognozy nie doszło jednak do żadnych zmian w projekcie mpzp, jak również Miejska Pracownia Urbanistyczna w Łodzi, opracowująca przedmiotowy projekt mpzp, nie zasygnalizowała konieczności wprowadzenia takich zmian na etapie rozpatrywania uwag wniesionych do projektu mpzp wyłożonego do publicznego wglądu. Tymczasem z analizy projektu mpzp wynika, że wzdłuż zachodniej i południowej granicy Nieruchomości Spółki (tj. wzdłuż zachodniej i południowej linii rozgraniczającej terenu oznaczonego w projekcie mpzp symbolem IP/U) zostały ustanowione bardzo szerokie tzw. „strefy buforowe” (oznaczone jako A i B), które służyć mają ograniczeniu ewentualnego oddziaływania zakładu na okoliczne tereny. Zasadnym jest domniemanie, że jedną z przyczyn utworzenia „stref buforowych” tak dalece ingerujących w prawa przysługujące Spółce musiały być wnioski z prognozy w zakresie rzekomej „znaczącej emisji pyłu zawieszzonego PM 10”.*

*W tym stanie rzeczy, wobec wycofywania się przez Miejską Pracownię Urbanistyczną w Łodzi z powyższego twierdzenia, ustalenia zawarte w projekcie mpzp, w konsekwencji błędnego (nieaktualnego) założenia Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, powinny zostać zmienione.*

## *2. Uwaga nr 2*

*Spółka dokonując analizy projektu mpzp i prognozy, w szczególności w zakresie fragmentu prognozy opisanego powyżej w uwadze nr 1, zwróciła uwagę na fakt, że duży fragment prognozy zdaje się być oparty na opracowaniu pn. „Atlas Miasta Łodzi”, które zostało wydane w 2002 r. (dalej jako Atlas Miasta Łodzi) Z kolei opracowanie w ramach Atlasu Miasta Łodzi dotyczące zanieczyszczenia powietrza zostało wydane w 2012 r., jednakże wykaz jego źródeł wskazuje na bazowanie na materiałach pochodzących nawet sprzed okresu, gdy Spółka zdecydowała się na ulokowanie zakładu na nieruchomości zabudowanej położonej w Łodzi przy ul. Kurczaki 130.*

*W świetle powyższego wskazać należy, że sporządzanie prognozy w oparciu o nieaktualne i niezweryfikowane materiały, pochodzące w najlepszym wypadku sprzed 7 lat, a w najgorszym przypadku nawet z okresu przed powstaniem zakładu, uznać należy za całkowicie niedopuszczalne. Przepisy art. 51 ust. 2 pkt 2) ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia z dnia 3 października 2008 r. (Dz.U. 2008 Nr 199, poz. 1227, t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 2081) stanowią, że prognoza powinna określać, analizować i oceniać m. in. istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu, a także istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu. W świetle powyższego wskazać należy, że oparcie prognozy na w zasadzie archiwalnych danych nie spełnia wymogów, o których mowa w powołanych przepisach.*

*Zauważyć należy także, że w piśmie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi do Spółki z dnia 12 listopada 2019 r. wprost wskazano, że sprostowanie Prognozy nastąpiło w wyniku nadinterpretacji informacji graficznej zamieszczonej w Atlasie Miasta Łodzi z 2012 r. Tymczasem dokumenty 2012 r. nie powinny stanowić podstawy ustaleń o stanie środowisko podejmowanych w 2019 r. Ponadto, w dokumencie opublikowanym na stronach internetowych Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi wyjaśniono ponadto, że nadinterpretacja wynikała z faktu, że Atlas Miasta Łodzi nie wskazuje podmiotu będącego emitorem pyłu - tymczasem w Atlasie Miasta Łodzi wprost wskazuje się, że przyczyną jest palenie odpadów w domach jednorodzinnych.*

*Stanowczego podkreślenia wymaga, że działalność zakładu prowadzona jest na podstawie i w granicach obowiązującego prawa. Na rzecz zakładu wydanych zostało szereg decyzji administracyjnych, które szczegółowo i rygorystycznie określają przedmiot i sposób prowadzenia działalności gospodarczej w zakładzie. Głównym celem wydawania tych decyzji było zapewnienie zgodności działalności zakładu z normami dotyczącymi ochrony środowiska. W powyższym zakresie zakład dysponuje:*

- *pozwoleniem na wprowadzanie gazów i pyłów do powietrza z instalacji znajdujących się w zakładzie,*
- *pozwoleniem na wytwarzanie odpadów,*
- *pozwoleniami wodnoprawnymi,*
- *decyzją w sprawie ustalenia dopuszczalnej emisji hałasu do środowiska.*

*Zakład działa w granicach prawa i udzielonych mu pozwoleń emisyjnych, a średnioroczna emisja zakładu jest znacznie poniżej wartości wyznaczonych obowiązującym zakład pozwoleniem na wprowadzania gazów i pyłów do powietrza.*

*W zakresie oddziaływania zapachowego Spółka od 2013 r. wdrożyła w zakładzie innowacyjne rozwiązania, które służą mając dodatkowo oczyszczaniu gazów powstających w zakładzie między innymi z substancji zapachowych. Wówczas, w 2013 r. brak było na rynku gotowych rozwiązań czy urządzeń mogących zapewnić skuteczne działanie nie tylko dla stosowanej w zakładzie technologii, ale również dla branży przemysłowej. W tej sytuacji zdecydowano się na wdrożenie prototypowego rozwiązania stanowiącego połączenie trzech różnych technologii oczyszczania w jednym procesie:*

- *mokrej adsorpcji odbywającej się w zainstalowanym i uruchomionym w 2016 r. trójstopniowym skruberze, w którym odbywa się jednocześnie proces oczyszczania i chłodzenia gazów. Gazy z linii produkcyjnych trafiają poprzez systemy kolektorów do skrubera, gdzie wyplukiwane są z nich założone substancje,*
- *filtracji w adsorberze, którego centralnym elementem jest koło adsorpcyjne wypełnione 10 tonami węgla aktywnego, pełniące funkcję filtra wylapującego cząsteczki substancji zapachowych,*
- *okresowego oczyszczania węgla aktywnego odbywającego się w dopalaczu termicznym*

*absorbera. Proces oczyszczania w obiegu zamkniętym adsorbera wykorzystywany jest do regeneracji, czyli czyszczenia złoża węgla aktywnego oraz dopalania resztek substancji organicznych przed ich ponownym skierowaniem na filtr węglowy.*

*Równocześnie prowadzone były w zakładzie prace nad optymalizacją parametrów procesu technologicznego i materiałów wykorzystywanych w procesie produkcji.*

*W celu weryfikacji aktualnego oddziaływania zapachowego zakładu zrealizowany został obowiązek sporządzenia aktualizacji Przeglądu Ekologicznego, nałożony decyzją Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 24 września 2018 r. nr 1/PE/18 (znak DSS-OŚR-1.602.2.2018). Sporządzona aktualizacja Przeglądu Ekologicznego ze stycznia 2019 r. (doręczona Prezydentowi Miasta Łodzi) jednoznacznie potwierdza, że innowacyjne działania Spółki podjęte w celu ograniczenia oddziaływania zapachowego Zakładu były skuteczne. Autorzy aktualizacji Przeglądu Ekologicznego wskazali między innymi, że całkowita skuteczność dezodoryzacji instalacji oczyszczającej wdrożonej w Zakładzie wynosi 94,63%. Co więcej, odnotowano, że analiza wyników przeprowadzonych badań i pomiarów „jednoznacznie oznacza poprawę jakości zapachowej powietrza i wskazuje na funkcjonowanie zakładu zgodnie z wartościami zapisanymi w projekcie ustawy o przeciwdziałaniu uciążliwości zapachowej z dnia 27 lutego 2009 r.”*

*Tereny przemysłowe, na których zlokalizowany jest zakład, graniczą bezpośrednio z terenami mieszkaniowymi. Tak bliskie sąsiedztwo obu stref spowodowało, że zakład nieustannie podejmuje się realizacji kosztownych inwestycji w rozwiązania wyciszające i ograniczające jego oddziaływanie akustyczne na otoczenie. Zakład zrealizował kompleksową inwestycję wyciszającą zakład o wartości ponad 1 miliona złotych. Realizacja tej inwestycji została poprzedzona kompleksową analizą akustyczną zakładu przygotowaną przez laboratorium akustyczne wyspecjalizowane w tym zakresie - jedno z trzech w Polsce z tak bogatym doświadczeniem i najszerzą akredytacją na badanie dźwięku, wydaną przez Polskie Centrum Akredytacji. Planowane i wdrożone rozwiązania były przedstawione Łódzkiemu Wojewódzkiemu Inspektorowi Ochrony Środowiska oraz Prezydentowi Miasta Łodzi. Aktualnie działalność zakładu jest zgodna z warunkami decyzji Prezydenta Miasta Łodzi nr I/H/17 z dnia 28 czerwca 2017 r., znak: DSS-OŚR-111.6251.4.2016 w sprawie dopuszczalnych poziomów emisji hałasu do środowiska przez zakład.*

*Jak zatem wynika z powyższego, na terenach objętych projektem mpzp przynajmniej w zakresie nieruchomości Spółki i działalności zakładu zaistniało szereg zdarzeń i zrealizowano szereg inwestycji, które mają istotny pozytywny wpływ na stan środowiska, a których w żaden sposób nie odzwierciedla prognoza.*

*W tym stanie rzeczy w ocenie Spółki Miejska Pracownia Urbanistyczna w Łodzi zobligowana jest do wprowadzenia do opracowanej przez siebie i wyłożonej do publicznego wglądu prognozy odpowiednich zmian, wynikających z analizy opartej na aktualnych danych i materiałach.*

### *3. Uwaga nr 3*

*W prognozie dokonano także analizy tzw. uciążliwości akustycznej (strona nr 34/35 prognozy), w której wskazano m. in., iż*

*„Na omawianym obszarze znajduje się ponadto źródło hałasu przemysłowego - zakłady Hutchinson Poland, lecz maksymalny hałas, na poziomie 55 - 60 dB, występuje tylko w bezpośrednim sąsiedztwie hali fabrycznej, w granicach zajmowanej działki oraz na niezabudowanym południowo-wschodnim narożniku ulic Kurczaki i Powtórnej.”*

*W powyższym zakresie wskazać należy po pierwsze na fakt, iż prognoza całkowicie ignoruje inne źródła hałasu przemysłowego znajdującego się na w granicach obszaru objętego projektem mpzp. W bezpośrednio sąsiedztwie Spółki znajduje się duży obiekt przemysłowy*

*ASCO Numatics Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie, którego praca również wiąże się z emisją hałasu przemysłowego, co prognoza w całości pomija.*

*Co więcej, prognoza błędnie identyfikuje źródło hałasu w zakresie niezabudowanego terenu położonego na południowo-wschodnim narożniku ulic Kurczaki i Powtórnej (oznaczonego na rysunku projektu mpzp symbolem IKS). Przedmiotowy teren położony jest po drugiej stronie drogi publicznej w stosunku do nieruchomości Spółki i jest przeznaczony w całości na parking - jego eksploatacja wiąże się zatem z hałasem komunikacyjnym, a nie hałasem przemysłowym. Hałas jest ten w dodatku okresowy i ograniczony czasowo do krótkich okresów w ciągu doby, co związane jest ze zmianami załogi w okolicznych zakładach przemysłowych .*

*Braki i wadliwość prognozy w powyższym zakresie mogły mieć wpływ na projekt mpzp w zakresie projektowanych „stref buforowych”, co uzasadnia konieczność ponownego opracowania prognozy, a w następstwie tego zmiany w projekcie mpzp.*

#### *4. Uwaga nr 4*

*Zauważyć należy, że prognoza w sposób szczegółowy (aczkolwiek wadliwy, co wykazano powyżej) odnosi się do ewentualnych uciążliwości powstających w granicach obszaru objętego projektem mpzp, natomiast całkowicie ignoruje istniejące rozwiązania techniczne, jak również uwarunkowania terenowe, które wpływają na ograniczenie ewentualnych uciążliwości. Tytułem przykładu wskazać można na:*

- ekrany akustyczne istniejące wzdłuż zachodniej granicy nieruchomości Spółki,*
- naturalne szpalery zieleni istniejące wzdłuż południowej granicy nieruchomości Spółki,*
- teren oznaczony na rysunku projektu mpzp symbolem 2W, stanowiący naturalną strefę buforową między terenami oznaczonymi na rysunku projektu mpzp symbolami 1P/U i 3MN,*
- teren oznaczony na rysunku projektu mpzp symbolem 1KDL, stanowiący komunikacyjną strefę buforową między terenem oznaczonym na rysunku projektu mpzp symbolem 1P/U, a terenami oznaczonymi na tym rysunku symbolami 9MN, 7MN oraz 1U.*

*Brak zinventaryzowania i uwzględnienia powyżej wskazanych okoliczności stanowi w ocenie Spółki wadę Prognozy, która mogła mieć wpływ na treść licznych ustaleń projektu mpzp.*

#### *5. Uwaga nr 5*

*Na stronie 44 prognozy znajduje się fragment dotyczący negatywnego oddziaływania w zakresie uciążliwości zapachowych, wynikających z użytkowania obszaru objętego projektem mpzp zgodnie z jego ustaleniami, w którym wskazano:*

*„oddziaływanie negatywne, stałe, występujące w perspektywie długoterminowej, oddziaływające głównie na zdrowie i dobrostan ludzi. Źródłem powstawania odorów jest działalność produkcyjna na tym obszarze, która zgodnie z ustaleniami planu może być jeszcze rozszerzona, a należy podkreślić, iż już dotychczasowa działalność zakładów Hutchinson była powodem licznych skarg okolicznych mieszkańców (dotyczących głównie zapachów, ale też hałasu), a także postępowania administracyjnego prowadzonego przez WIOŚ w Łodzi. Brak uregulowań prawnych w zakresie emisji odorów nie sprzyja poprawie sytuacji”.*

*W ocenie Spółki redakcja powyższego fragmentu powoduje, iż odbiorcy prognozy mogą pozostawać w błędnym przekonaniu, że ustalenia zawarte w projekcie mpzp pozwolą (po jego uchwaleniu i wejściu w życie bez zmian) na rozszerzenie działalności Zakładu w sposób, który może zwiększyć uciążliwości zapachowe. Tymczasem uprawniony jest wniosek w całości przeciwny - w zakresie nieruchomości niezabudowanej, którą Spółka mogłaby przeznaczyć na cele rozszerzenia działalności, projekt mpzp ustala zakaz lokalizacji funkcji produkcyjnej.*



*W tym stanie rzeczy za całkowicie błędne uznać należy powyżej przywołane wnioski zawarte w prognozie.*

*W świetle powyższego powstaje pytanie, czy prognoza faktycznie została sporządzona od nowa w odniesieniu do, ponownie wyłożonego w dniach od 15 października 2019 r. do 15 listopada 2019 r. do publicznego wglądu, projektu mpzp, czy też dokonano jedynie jej wybiórczej aktualizacji w stosunku do, wyłożonego w dniach od 20 września 2016 r. do 19 października 2016 r. do publicznego wglądu, projektu mpzp (dalej jako drugie wyłożenie). Pytanie jest tym bardziej uzasadnione, że w projekcie mpzp, którego dotyczyło drugie wyłożenie, a tym samym w poprzedniej wersji prognozy, wykluczone było ograniczenie możliwości lokalizacji funkcji produkcyjnej na nieruchomości niezabudowanej. Wynikało to z faktu, iż w czasie drugiego wyłożenia obowiązywało Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Łodzi, które zostało uchylone w 2018 r.*

#### *6. Uwaga na 6*

*Wobec dokonanego przez Miejską Pracownię Urbanistyczną w Łodzi sprostowania treści prognozy w ocenie Spółki konieczne jest wprowadzenie odpowiednich zmian do projektu mpzp, w świetle niedostatecznego skorygowania treści poprzedniej wersji projektu mpzp (po jej wyłożeniu do publicznego wglądu). Niemniej jednak, na wypadek uznania przez Prezydenta Miasta Łodzi, że powyższy wniosek jest nieuprawniony, Spółka wskazuje, że sprostowana prognoza powinna być przedmiotem ponownych uzgodnień. Zgodnie z przepisem art. 25 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U. 2003 Nr 80, poz. 717, t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945), przedmiotem uzgodnień z właściwymi organami jest m. in projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Dokonanie sprostowania prognozy powoduje, że właściwe organy wypowiedziały swoje stanowisko w stosunku do tekstu prognozy, który nie jest aktualny i został sprostowany.*

*Istota sprostowania polega na poprawie pierwotnie istniejącego błędu, a nie na zmianie merytorycznej na skutek np. otrzymanych i rozpatrzonych uwag do prognozy. W ocenie Spółki dokonane sprostowanie jest zatem czymś innym niż procedura rozpatrzenia uwag do prognozy. Dokonanie sprostowania prognozy to nic innego jak przyznanie wadliwości jej pierwotnej treści. Powyższe czyni niniejszą uwagę konieczną i w pełni uzasadnioną.*

*Na marginesie wskazać należy, że żadne właściwe przepisy nie przewidują procedury sprostowania treści prognozy, co tym bardziej uzasadnia powyżej sformułowany wniosek.*

#### *7. Uwaga nr 7*

*Wskazać należy, że Spółka wnosi także uwagi bezpośrednio do projektu mpzp, które w razie ich uwzględnienia powinny prowadzić do stosownych zmian w prognozie. W celu zachowania przejrzystości, wskazane uwagi i ich wpływ na prognozę nie będą przedstawiane odrębnie w niniejszym piśmie, niemniej jednak Spółka wskazuje na konieczność komplementarnego rozpatrywania uwag wnoszonych do projektu mpzp i do prognozy.*

#### *8. Wnioski*

*Poczynione w prognozie zmiany wskazują, że w istocie jej autorzy nie posiadali i nie posiadają żadnych obiektywnych i rzetelnych danych pozwalających uznać, że oddziaływanie zakładu na sąsiednie tereny mieszkaniowe uzasadnia wprowadzenie tak drastycznych ograniczeń w możliwości zagospodarowania nieruchomości Spółki, jakie wprowadza się ustaleniami jej dotyczącymi zawartymi w projekcie mpzp. Przeciwnie, wskazane powyżej uwagi prowadzą do wniosku, że prognoza, zamiast być materiałem dokonującym uprzedniej oceny istniejącego stanu faktycznego, w rzeczywistości ma za zadanie potwierdzić przyjęte na wstępie i zakładane ustalenia projektu mpzp.*

Zapewnienie bezpieczeństwa ekologicznego wymaga zapewnienia optymalnych warunków zagospodarowania przestrzennego, również z punktu widzenia warunków środowiskowych, które będą chronić społeczeństwo przed szkodliwym działaniem zanieczyszczeń środowiska.

Przepisy art. 68 i art. 74 Konstytucji RP dotyczące odpowiednio prawa do ochrony zdrowia oraz obowiązków władz publicznych w zakresie prowadzenia polityki zapewniającej bezpieczeństwo ekologiczne i ochronę środowiska, gwarantują poszanowanie przez organy państwowe interesów społeczeństwa przy przyjmowaniu aktów planistycznych naruszających bezpieczeństwo środowiska. Należy również wskazać, iż art. 74 ust. 3 Konstytucji RP ustanawia prawo o charakterze powszechnym polegające na „prawie do informacji o stanie i ochronie środowiska”. Dodatkowo w art. 74 ust. 4 Konstytucji RP władze publiczne wspierają działania obywateli na rzecz ochrony i poprawy stanu środowiska.

Z zapewnieniem udziału społeczeństwa w działaniach na rzecz ochrony i poprawy stanu środowiska wiąże się wiele obowiązków adresowanych do organów władzy publicznej, które dotyczą zarówno płaszczyzny proceduralnej, jak i materialnej. Jak wskazuje M. Górski:

„Obowiązki proceduralne to obowiązek podania określonych informacji do publicznej wiadomości oraz obowiązek przyjmowania w wyznaczonych terminach zgłaszanych uwag i wniosków. Obowiązki materialne to zaś: obowiązek rozpatrzenia zgłoszonych uwag i wniosków oraz wykazania, w wymagany sposób, że takie rozpatrzenie nastąpiło. Celem instytucji jest bowiem przede wszystkim umożliwienie skierowania do organu informacji, które inną drogą być może by do niego dotarły. Organ ma również obowiązek dołączenia do przyjętego dokumentu (bądź decyzji administracyjnej) uzasadnienia zawierającego informacje o udziale społeczeństwa w postępowaniu oraz o tym, w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i w jakim zakresie zostały uwzględnione zgłoszone uwagi i wnioski” (vide: Art. 74 Konstytucja RP red. Safjan/Bosek 2016, wyd. 1/Górski, system Legalis).”

Uszczegółowieniem wyżej wskazanych uprawnień konstytucyjnych jest treść przepisu art. 29 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 r. (Dz. U. 2008 Nr 199, poz. 1227, tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 2081), który wskazuje, iż każdy ma prawo składania uwag i wniosków w postępowaniu wymagającym udziału społeczeństwa.

W konsekwencji zatem prawidłowe sporządzenie prognozy, stanowiące element opracowywania projektu mpzp, wymaga zapewnienia konsultacji ze społeczeństwem w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa ekologicznego co do przyjmowanych rozwiązań planistycznych. Potwierdzeniem tego stanowiska jest wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z dnia 7 czerwca 2011 r., sygn. akt: li SA/Lu 160/11:

„O prawidłowym przeprowadzeniu oceny oddziaływania na środowisko nie można mówić, gdy organ poddał ocenie sporządzany raport o oddziaływaniu na środowisko oraz dokonał konsultacji z innymi organami. Niezbędnym warunkiem jego poprawności jest także przeprowadzenie całej procedury postępowania z udziałem społeczeństwa.”

Każdy zainteresowany powinien mieć zatem możliwość składania uwag i wniosków do projektu mpzp, również w zakresie prognozy. Gwarantuje to uwzględnienie interesów i ochronę lokalnych społeczności przed negatywnym oddziaływaniem zamierzonego przeznaczenia nieruchomości już na etapie przyjmowania dokumentów planistycznych.

Co więcej, powyższe jednoznacznie wskazuje na to, że procedura sporządzenia prognozy, a następnie wnoszenia do niej uwag, nie jest wyłącznie obowiązkiem formalnym organu odpowiedzialnego za prowadzenie procesu planistycznego, lecz jest istotnym wymogiem merytorycznym. Prawidłowo zapewniony udział społeczeństwa oraz dokonane oceny środowiskowe

*W podsumowaniu powyższego wskazać należy, że w związku z niezgodnymi ze stanem faktycznym, nieścisłymi oraz nieaktualnymi określeniami w prognozie źródeł zagrożeń dla środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi, jakie mogą wynikać z realizacji projektu mpzp w odniesieniu do nieruchomości Spółki, a także nieruchomości sąsiednich. Prognoza jest wadliwa i powinna zostać odpowiednio zaktualizowana i skorygowana.*

#### *9. Informacja o uwagach do projektu mpzp*

*Spółka wskazuje, że na zasadzie przepisu art. 18 ust. 1 oraz art. 18 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U. 2003 Nr 80, poz. 717, tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945) w odrębnym piśmie zostały wniesione uwagi odnoszące się bezpośrednio do projektu mpzp.*

*Zgodnie z treścią uwagi nr 7 Spółka ponownie wskazuje, że uwagi do projektu mpzp powinny być rozpatrywane w świetle uwag do prognozy, zaś ewentualne zmiany w projekcie mpzp dokonane na skutek rozpatrzenia uwag do niego powinny skutkować ewentualnymi modyfikacjami w prognozie.]*

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.**

#### **Wyjaśnienie uwagi w części odnoszącej się do projektu planu:**

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjęte uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi, zmienione uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. dla działek wskazanych w uwadze przewiduje przeznaczenie pod tereny oznaczone symbolem AG1 – tereny aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości. Skala opracowania dokumentu Studium nie pozwala na szczegółowe odniesienie się do każdej działki, co następuje w dokumencie planu miejscowego. Zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi. Nie ma uzasadnienia merytorycznego wynikającego z kierunków kształtowania polityki przestrzennej miasta Łodzi określonej w Studium dla podzielenia terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 1P/U liniami rozgraniczającymi na cztery odrębne tereny. Studium określa dopuszczalne przeznaczenie dla jednostki funkcjonalnej oznaczonej symbolem AG1, co nie oznacza, że wszystkie dopuszczone przeznaczenia powinny być literalnie przepisane do ustaleń planu miejscowego. Niemniej, wszystkie postulowane w uwadze przeznaczenia terenu są możliwe do realizacji na terenie oznaczonym symbolem 1P/U. Dokument Studium jest opracowaniem kierunkowym, którego ustalenia planu są uszczegółowieniem przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań. Wprowadzona strefa odmiennego zagospodarowania czyni zadość merytorycznym wymaganiom dokumentu Studium. Wobec powyższego nie uwzględnia się uwagi w zakresie wprowadzenia zmian na rysunku projektu planu.

Projekt planu określa dla terenu oznaczanego symbolem 1P/U wskaźnik powierzchni zabudowy na poziomie maksimum 50%. Na dzień dzisiejszy udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty pionowe części nadziemnych wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym położonych w obrębie nieruchomości obejmującej działki nr: 623/3, 623/4, 623/9, 623/12, 623/13 oraz 623/14 wynosi 47%. Ustalona w projekcie planu wartość wskaźnika powierzchni zabudowy została ustalona w oparciu o stan istniejący.

Określony w Studium wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ustala minimalną wymaganą powierzchnię biologicznie czynną, która winna zostać doprecyzowana w ustaleniach planu miejscowego stosownie do specyfiki terenu, którego dotyczy. W Studium wartość ta odnosi się do wszystkich jednostek AG1 w mieście. Teren oznaczony symbolem

1P/U położony jest w sąsiedztwie terenów o funkcji chronionej - osiedli zabudowy mieszkaniowej. W celu minimalizowania konfliktów w obszarze zabudowy o kolizyjnych przeznaczeniach oraz mając na względzie istniejące zainwestowanie zdecydowano o ustaleniu minimalnego wskaźnika na poziomie 20%, co nie stoi w sprzeczności z ustaleniami Studium.

Ustalone w projekcie planu zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości są obligatoryjnymi ustaleniami planu miejscowego i dotyczą szczególnego trybu postępowania określonego w Dziale III, Rozdział 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.). Ustalenia te nie są wiążące dla dokonywania podziałów nieruchomości zgodnie z zasadami Działu III, Rozdział 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ustalenia zawarte w projekcie planu nie określają minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, w związku z czym nie ma uzasadnienia dla wprowadzenia w projekcie proponowanych zmian.

W przedmiotowym projekcie planu dla północnej części terenu oznaczonego symbolem 1P/U obsługa komunikacyjna została zagwarantowana poprzez wprowadzenie nowego odcinka drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD. Nie ma przesłanek planistycznych, ani ekonomicznych, które wskazywałyby na konieczność prowadzenia drogi publicznej wzdłuż północnej linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem 1P/U. Projekt planu gwarantuje wszystkim nieruchomościom położonym w obrębie terenu oznaczonego symbolem 1P/U dostęp do drogi publicznej.

Nie ma również uzasadnienia dla wprowadzenia przedłużenia wschodniego odcinka ulicy oznaczonej symbolem 2KDL wzdłuż północnej granicy projektu planu w kierunku zachodnim. Przemawiają za tym dwa ważne argumenty. Pierwszym jest prawdopodobieństwo występowania mogił poległych przy budowie nasypu kolejowego wzdłuż ulicy Jędrzejowskiej w latach 1941-1943, ciągnącego się równolegle do północno-wschodniego odcinka granicy projektu planu. Brak jest też celowości przeznaczenia pasa terenu pod realizację korytarza drogowego o znacznie zwiększonej szerokości, wynikającej z potrzeby uwzględnienia obowiązujących przepisów dotyczących transportu kolejowego, czego następstwem byłyby również konieczność wyburzenia istniejącego budynku.

Strefa buforowa jest nazwą zastosowaną w projekcie w celu powiązania zapisów zawartych w tekście projektu uchwały z ustaleniami rysunku projektu planu. Nie ma uzasadnienia dla literalnej zgodności nazewnictwa zawartego w Studium z nazewnictwem przyjętym w projekcie planu. Nie ma również argumentów dla obniżenia wartości procentowej powierzchni, na której obowiązują nakazy określone w ustaleniach §16 z uwagi na istniejący sposób zagospodarowania tej strefy umożliwiający ich zastosowanie. Nie ma też konieczności wprowadzania definicji stref buforowych, ponieważ wszystkie wymagania i warunki definiujące nakazy mieszczą się w ustaleniach projektu uchwały oraz na rysunku. Zasięg strefy, w tym jej szerokość, można odczytać z rysunku w oparciu o jego skalę.

Decyzję o rozpoczęciu prac nad sporządzeniem projektu planu podjęła Rada Miejska w Łodzi w dniu 5 października 2011 r. przyjmując uchwałę Nr XXIV/392/11 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Przyjacielskiej, Zygmunta, Bałtyckiej, Lotnej, Sąsiedzkiej, do terenów kolejowych. Wykonanie uchwały w zakresie i granicach określonych przystąpieniem do sporządzenia planu Rada Miejska w Łodzi powierzyła Prezydentowi Miasta, zatem również decyzja o zmianie zakresu sporządzenia planu miejscowego leży po stronie Rady Miejskiej.

Należy nadmienić, że proponowane wyłączenie obszaru oznaczonego symbolem 1P/U z obszaru objętego projektem planu wymagałoby zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz ponowienia całej procedury do obecnego etapu. Uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego

oraz jej zmianie podejmuje Rada Miejska w Łodzi, co z przyczyn formalnych wykracza poza zakres rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta.

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 i opiniowania z właściwymi instytucjami i organami, w wyniku których uzyskano pozytywne stanowiska umożliwiające wyłożenie projektu planu. Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, które nie jest prawem nieograniczonym. 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.

Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

#### **Wyjaśnienie uwagi w części odnoszącej się do prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu planu:**

Ad. 1 Pierwotny zapis w Prognozie, wskazujący Zakład HUTCHINSON POLAND sp. z o.o., jako znaczący emitor pyłu zawieszonego PM10 stanowił nadinterpretację informacji graficznej z Atlasu (Ryc. 1 na planszy LX w Suplemencie 2 z 2012 roku), bowiem nie zostały tam podane nazwy zakładów – emitorów zanieczyszczeń, a tylko punktowa lokalizacja emitorów na planie miasta. W związku z wezwaniem Zakładu, złożonym w trakcie trwania III wyłożenia dokumentu do publicznego wglądu, opublikowane zostało sprostowanie, w którym zapis ten został wyeliminowany z tekstu Prognozy. Zapis ten nie dotyczył oddziaływania na środowisko mogącego być rezultatem realizacji projektowanego planu i nie miał wpływu na ustalenia zawarte we wszystkich dotychczasowych wersjach projektu planu. Zarazem domniemanie składającego uwagę, „*że jedną z przyczyn utworzenia >stref buforowych< tak dalece ingerujących w prawa przysługujące Spółce musiały być wnioski z Prognozy w zakresie rzekomej >znaczącej emisji pyłu zawieszonego PM10<*” jest błędne: zanieczyszczenia ze źródeł punktowych, a takiego źródła emisji dotyczyła informacja na ww. planszy w Atlasie miasta Łodzi, rozprzestrzeniają się bowiem na dużej wysokości i na znaczne odległości od miejsca powstania, więc strefy buforowe w kształcie wskazanym w projekcie planu miałyby znikomy udział w redukcji tych zanieczyszczeń.

Ad. 2 Uwaga nie odnosi się do ustaleń projektu planu miejscowego. Zgłaszający uwagę postawił zarzut wykorzystania w Prognozie informacji zawartych w Atlasie miasta Łodzi (2002, suplementy: 2009 i 2012). Należy podkreślić, iż te informacje zostały w Prognozie podane z powołaniem się na źródło, a przede wszystkim w przeważającej większości nie ulegają dezaktualizacji: geologia, rzeźba terenu, wody, klimat, dziedzictwo przyrodnicze. Atlas miasta

Łódź jest jednym z wielu materiałów źródłowych z jakich korzystano. Informacje dotyczące istniejącego stanu środowiska na obszarze objętym opracowaniem projektu planu, jakie zamieszczono w Prognozie, pochodziły z najnowszych, aktualnie dostępnych w czasie sporządzania Prognozy opracowań, m.in. takich jak Raporty o stanie środowiska w województwie łódzkim czy Mapa akustyczna Łodzi i były aktualizowane w stosunku do wcześniejszych wersji.

Ad. 3 Informacje o klimacie akustycznym omawianego obszaru podano w Prognozie na podstawie Mapy akustycznej miasta Łodzi. Mapa akustyczna przedstawia na odrębnych mapach zasięgi hałasu drogowego, szynowego i przemysłowego. Nie można więc uznać za błędną identyfikację źródła hałasu w odniesieniu do wymienionego terenu, jeśli został on zaznaczony na mapie hałasu przemysłowego. Niezależnie występuje tam hałas drogowy, o czym również mowa w Prognozie. Pokazane na mapie akustycznej obszary przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu dla terenów podlegających ochronie akustycznej na podstawie przepisów z zakresu ochrony środowiska potwierdzają konieczność wyznaczenia w projekcie planu Stref buforowych wzdłuż zachodniej i południowej granicy terenu oznaczonego symbolem 1P/U.

Ad. 4 Składający uwagę nie wskazał, jakich ustaleń projektu planu dotyczy ta uwaga. Podane w uwadze przykłady nie wskazują na wadliwą ocenę ewentualnych uciążliwości powstających w granicach obszaru objętego projektem planu, bowiem:

- lokalizacja ekranów dźwiękochłonnych (ekranów akustycznych) w strefach buforowych jest przewidziana w projekcie planu;

- „*naturalne szpalery zieleni istniejące wzdłuż południowej granicy Nieruchomości Spółki*” to w rzeczywistości grupa kilku niewielkich drzew, która w obecnym stanie nie spełnia roli zielni izolacyjnej (z analizy ortofotomap tego obszaru wynika, że pomiędzy 2005 a 2007 rokiem usunięto większość znajdującej się tam wcześniej zieleni);

- tereny oznaczone 2W (infrastruktura techniczna wodociągowa) i 1KDL (ul. Kurczaki) nie mogą być uznane za strefy buforowe (według określenia składającego uwagę: „*naturalną strefę buforową*” i „*komunikacyjną strefę buforową*”), ze względu na ich przeznaczenie i zagospodarowanie, które, poza wyznaczoną w projekcie planu w terenie 2W częścią strefy buforowej A, wyklucza możliwość realizacji zwartej zieleni wielopiętrowej.

Ad. 5 Projekt planu nie wskazuje na rodzaj prowadzonej na obszarze działalności produkcyjnej, która nie musi być kontynuacją dotychczasowej, a prognoza wskazuje jedynie przewidywane potencjalne oddziaływania wynikające z użytkowania obszaru objętego planem zgodnie z jego ustaleniami, choć nie przesądza o ich wystąpieniu i skali. Cytowany w uwadze zapis z Prognozy odnosi się do całego terenu 1P/U, a nie tylko nieruchomości Spółki.

Ad. 6 Sprostowanie, o którym mowa powyżej, polegało na usunięciu, na wniosek, z treści Prognozy zapisu nieodnoszącego się do aktualnego stanu środowiska i niemającego wpływu na ustalenia Projektu planu miejscowego. W sprostowaniu nie zostały zmienione zapisy Prognozy dotyczące oceny skutków realizacji ustaleń Planu po jego przyjęciu, które mogą być podstawą do podjęcia przez Radę Miejską ostatecznej decyzji o jego uchwaleniu. Sprostowanie nie zmienia aktualności tekstu Prognozy, która uzyskała pozytywne opinie właściwych organów. Zgodnie z art. 17 pkt. 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945, ze zm.) uzgodnienia ponawia się w niezbędnym zakresie w następstwie wprowadzenia zmian do projektu planu miejscowego wynikających z rozpatrzenia uwag.

Niezależnie od faktu, iż sugerując potrzebę „*ponownych uzgodnień*” Prognozy składający uwagę powołał się na art. 25 ust. 1 ww. ustawy, który dotyczy ustalenia terminu dokonania uzgodnień albo przedstawienia opinii przez właściwe organy, należy zauważyć, że ustawodawca, tak w art. 24 ust. 1, jak i art. 17 pkt. 6, lit. a i b tej ustawy wskazuje na opinie o projekcie planu i uzgodnienia projektu planu, natomiast w art. 17 pkt. 9 o wyłożeniu tego

projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Ustawa nie przewiduje uzgodnień prognozy.

### **Uwaga Nr 328**

- data nadania przesyłki 29 listopada 2019 r.,
- dotyczy: działki nr 623/17, 311/5, 232/12, 232/16, 232/17, 232/18, 232/19, 232/20, 232/21, 232/22, 232/23, 232/24, 232/25, 232/26, 232/27, 232/28, 232/29, 232/30, 232/31, 232/32, 136/16, 136/17, 136/18, 136/19, 136/20, 136/21, 579/6, 579/7, 579/8, 579/9, 579/10, 579/11, 579/12 w obrębie G-30 usytuowane przy ul. Kurczaki i Jędrzejowskiej,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu obszar, w którego skład wchodzi przedmiotowe działki przeznaczony jest częściowo pod: tereny zabudowy produkcyjnej, składowe, magazyny i tereny zabudowy usługowej (1P/U), tereny zabudowy usługowej (1U), tereny zieleni naturalnej (1ZN, 2ZN, 3ZN), tereny lasów (2ZL) oraz pod tereny dróg publicznych (2KDL i 1KDD).

– złożyła uwagę o następującej treści:

1. *[Kwestionowany obszar nie stanowi korytarza ekologicznego oraz ciągłości powiązań przyrodniczych gdyż został podzielony planowanymi drogami o planowanym dużym natężeniu ruchu z dwóch stron oraz torami kolejowymi z nasypem a także oddzielony od ekologicznie chronionego obszaru rzeki.*
2. *Według wyłożeń wcześniejszych planu planowane drogi przebiegały przez inny obszar co uzasadniało interes ochrony ekosystemu, obecny projekt planu, w którym planowane drogi przecinają na pół planowany obszar w uzasadnieniu planu mający być przyrodniczo chroniony wskazują iż ta ochrona jest iluzoryczna gdyż planowane drogi zaburzają możliwość migracji flory i fauny (mówimy o terenie pomiędzy drogami planowanymi) cyt. ze str. 33 Prognozy:  
„Projektowane ciągi komunikacyjne, ze względu na swoją rangę, będą znacząco obciążone ruchem, a tym samym będą stanowić główne źródło uciążliwości akustycznej dla terenów sąsiednich. Droga 1KDG prowadzić będzie przez chronione akustycznie tereny zabudowy mieszkaniowej, natomiast drogi 2KDL i 1KDD - przez tereny niepodlegające takiej ochronie. Dodatkowo, realizacja ustaleń projektu planu spowoduje wzrost emisji gazów i pyłów oraz hałasu związanych z eksploatacją pojazdów samochodowych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy. Projekt planu umożliwi bowiem zagospodarowanie dotychczas niezainwestowanych terenów. Pojawienie się nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej oraz produkcyjnej, składów i magazynów bezpośrednio wywołuje wzrost lokalnego natężenia ruchu samochodowego.  
Ogółem 59% powierzchni analizowanego obszaru zajmują tereny już zainwestowane lub których zainwestowanie plan umożliwia. Określony w projekcie planu udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej (minimalny) dla większości terenów wynosi od 15% do 30%. Jak już wspomniano, pełne określenie zasięgu obszarów objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem poszczególnych inwestycji nie jest możliwe na etapie sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego, bowiem nie precyzuje on szczegółowych zasad realizacji inwestycji. Oddziaływania te zostaną określone w decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji danej inwestycji oraz w raportach o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Dla potrzeb dalszych analiz przyjęto, iż koncentracja negatywnych znaczących oddziaływań inwestycji będzie ograniczona do terenu tej inwestycji i 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".

Analogicznie, w przypadku budowy lub modernizacji ulic większość negatywnych oddziaływań również zamknie się w wyznaczonych planem ich liniach rozgraniczających, z zastrzeżeniem, iż oddziaływania takie jak hałas czy koncentracja zanieczyszczeń pochodzących ze spalania paliw będą odczuwalne także na terenach przylegających do drogi w pasie o szerokości kilku do kilkunastu metrów. Negatywne oddziaływanie dróg w największym stopniu wystąpi na położonych wzdłuż projektowanej ulicy Konstytucyjnej (IKDG) terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej i mieszkaniowej-wielorodzinnej - dotychczas znajdujących się poza zasięgiem ruchliwych arterii. Ponadto, w północnej części analizowanego obszaru występują uciążliwości związane z funkcjonowaniem kolei, szczególnie uciążliwości akustyczne.

Żadna z planowanych inwestycji uciążliwych dla środowiska nie wiąże się z oddziaływaniem na wartościowe przyrodniczo, ekologicznie lub krajobrazowo obszary, w tym Natura 2000 lub inne chronione na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, gdyż takie w granicach badanego obszaru ani jego bezpośrednim sąsiedztwie - strefie potencjalnego oddziaływania - nie występują.

3. Przewidywana wycinka naturalnego drzewostanu na terenie przeznaczonym pod planowaną drogę wskazuje, iż plan wskazuje na prymat celu publicznego w postaci chęci zurbanizowania tego terenu ponad potrzebę ochrony ekosystemu w tym zieleni naturalnej zapisanej jako funkcja wiodąca na działkach stanowiących własność prywatną;
4. Teren wskazany określony jako Zieleń naturalna według zapisów Prognozy oddziaływania na środowisko nie posiada chronionych funkcji krajobrazowych;
5. W zakresie przeznaczenia pod zielen naturalną jest sprzeczny ze Studium, które przewidywało jednostkę O-tereny aktywne przyrodniczo w tym tereny rekreacyjno - wypoczynkowe z dopuszczeniem zabudowy związanej z produkcją rolną, teren zieleni otwartej, co zmienia jego charakter, nie jest to także teren zieleni izolacyjnej co uzasadnione było by koniecznością stworzenia pasa ochronnego od terenów przeznaczonych w planie jako IP/U, z którym bezpośrednio graniczy, nie stanowi też części terenu zalewowego (działki pomiędzy planowanymi drogami);
6. Teren ten pomiędzy planowanymi drogami przeznaczony jest pod IP/U tego samego właściciela, teren zurbanizowany ograniczony nasypem kolejowym oraz zabudowaniami i domniemanym cmentarzem co w sposób zasadniczy ogranicza rozwój ekosystemów fauny i flory na tym terenie;
7. Plan opracowany narusza proporcje zadań celu publicznego wobec prawa własności prywatnego właściciela nie uzasadniając priorytetu tego celu. Teren ten nie spełnia wymogu celu wskazanego w Studium w postaci "zapewnienia spójności systemu przyrodniczego miasta oraz umożliwienia migracji roślin, zwierząt i grzybów." (ograniczenie drogowe i kolejowe wyłącza ten cel);
8. Teren ten został zakwalifikowany jako ZN - są to tereny które obejmują (str. 12) obszary związane z obniżeniami dolinnymi, zwłaszcza obszarami den dolinnych, korytarzami ekologicznymi oraz terenami otwartymi (obowiązuje zakaz zabudowy);
9. Te zakresy nie dotyczą terenu Karnickiego pomiędzy planowanym drogami;
10. Zgodnie z Prognozą str. 22 Fauna - Obszar opracowania należy do terenów o dość ubogich zasobach faunistycznych, co jest skutkiem istnienia fizycznych barier w postaci szlaków kolejowych i drogowych ograniczających możliwość przemieszczania się zwierząt-jedyną



łącność zapewnia dolina rzeki Olechówki, co wskazuje iż ochrona terenu pomiędzy drogami i kolejną jest iluzoryczna, - str. 23 Prognozy Powiązania ekologiczne. W granicach objętego opracowaniem i w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty przyrodnicze i krajobrazowe objęte prawnymi formami ochrony. Cyt.:

„Obszar opracowania należy do terenów o dość ubogich zasobach faunistycznych, co jest skutkiem istnienia fizycznych barier, w postaci szlaków kolejowych i drogowych, ograniczających możliwość przemieszczania się zwierząt. Łącność z pobliskimi terenami otwartymi zapewnia jedynie korytarz ekologiczny - dolina rzeki Olechówki. Szacunkowa liczba lęgowych gatunków ptaków na analizowanym terenie wynosi 35-39 na 1 km<sup>2</sup> (Atlas Miasta Łodzi, 2002). W granicach obszaru opracowania znajdują się dwa udokumentowane stanowiska rzadkich gatunków ptaków: świergotka łąkowego *Anthus pratensis* - w części południowej, na terenach sąsiadujących z doliną rzeczną oraz dzięcioła zielonego *Picus viridis* na północnym zachodzie (Atlas Miasta Łodzi, 2002). Nie stwierdzono natomiast występowania udokumentowanych stanowisk płazów, gadów i ssaków.

Można przypuszczać, iż tereny otwarte we wschodniej części obszaru - nieużytkowane obecnie siedliska rolne oraz tereny leśne - są głównym miejscem bytowania licznych gatunków zwierząt, w tym niewielkich ssaków.

Zgodnie z Raportem o stanie środowiska w województwie łódzkim w wodach Olchówki stwierdzono występowanie 13 gatunków ryb, reprezentowanych przez 6230 osobników, z czego najliczniej reprezentowane były: słonecznica, ślíz i kielb. Ślíz i kielb są typowymi dla środowiska wód płynących gatunkami prądotłubnymi, często występującymi w silnie zdegradowanych ciekach.

str. 24

"Teren, będący przedmiotem opracowania, jest jednak w znacznym stopniu ograniczony barierami, które przerywają połączenia przyrodnicze. Od strony północnej są to tereny kolejowe (z wysokim nasypem), a od strony zachodniej i południowej - zabudowa mieszkaniowa i drogi.

(...) W granicach obszaru i w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty ani obszary objęte prawną formą ochrony przyrody, jako szczególnie cenne pod względem przyrodniczym i krajobrazowym, które stwarzałyby ograniczenia co do możliwości zagospodarowania tego obszaru.

Na znacznej części obszaru opracowania nie występują istotne przeciwwskazania w zakresie warunków geologiczno - inżynierskich dla lokalizacji zabudowy.

11. Plan nie jest nastawiony na ochronę przyrody gdyż jak wynika z prognozy str. 26 "Realizacja ustaleń planu przyczyni się do zmniejszenia powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do stanu istniejącego".

str. 27

Przekształcenie obszaru zgodnie z ustaleniami projektu planu spowoduje negatywne zmiany dla florystycznej i faunistycznej bioróżnorodności analizowanego obszaru.

W miejsce obecnej bioróżnorodności pojawi się przede wszystkim flora antropogenicznie ukształtowana przez człowieka.

str.34

Żadna z planowanych inwestycji uciążliwych dla środowiska nie wiąże się z oddziaływaniem na wartościowe przyrodniczo, ekologicznie lub krajobrazowo obszary, w tym Natura 2000 lub inne chronione na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, gdyż takie w granicach badanego obszaru ani jego bezpośrednim sąsiedztwie - strefie potencjalnego oddziaływania - nie występują.

*Skoro tak to jaką uciążliwością byłaby zmiana przeznaczenia działek z ZN na U lub M/U które są na działkach bezpośrednio graniczących z terenem ZN a nie są zielenią izolacyjną, str. 48*

*Przyjęte w projekcie planu rozwiązania są konsekwencją ustaleń zawartych w dokumentach strategicznych, a w szczególności w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wskazujących tę część miasta (obszar opracowania i pobliskie tereny) jako tereny aktywności gospodarczej - przewidziane pod nowe inwestycje produkcyjno-magazynowe.*

*Potrzeby rozwojowe miasta zostały w tym przypadku uznane za priorytetowe, wobec czego tereny otwarte mają podlegać urbanizacji.*

*str. 48 i 49*

*W wyniku realizacji ustaleń planu będzie miało miejsce przekształcenie terenów obecnie aktywnych przyrodniczo w tereny zainwestowane i komunikacyjne. Plan ten nie wyznacza żadnych terenów wyłączonych z możliwości inwestycyjnych: docelowo wszystkie tereny mogą się stać terenami zurbanizowanymi - antropogenicznie przekształconymi przez człowieka. Będzie miała miejsce radykalna zmiana funkcji. Tereny obecnie aktywne przyrodniczo przekształcą się w tereny zabudowane i o uszczelnionej powierzchni. Nastąpi całkowite odwrócenie dotychczasowych proporcji pomiędzy terenami czynnymi biologicznie, a przekształconymi antropogenicznie, na korzyść terenów zabudowanych i komunikacyjnych.*

*W tym kontekście niezrozumiałe jest pozostawienie terenu z funkcją ZN, gdy można określić jako U lub M/U z określeniem powierzchni pozostałego terenu jako funkcji biologicznie czynnej podobnie jak w zakresie terenów sąsiednich.*

*Załączono obszerny materiał dla właściwego określenia obszaru objętego przez teren zalewowy rzeki stanowiący opinię specjalisty.*

12. *Podsumowując. Każde kolejne wyłożenie projektu planu obniża potencjalne możliwości inwestycji na posiadanym przez mnie terenie.*

*Kosztami właścicieli terenu miasto pragnie stworzyć przestrzeń między terenami przemysłowymi, szlakiem kolejowym i układem komunikacji o charakterze „parku krajobrazowego” tnąc jednocześnie ten teren komunikacją. Wnioskuje o pozostawienie w „odciętej strefie” funkcji, która będzie godziła sąsiednie funkcje czyli na przykład P, U lub MW/U.]*

Pod treścią uwagi składająca uwagę zamieściła szkice ilustrujące jej nieruchomość na tle rysunków projektów planów z trzech wyłożeń do publicznego wglądu oraz propozycję zmiany projektu planu.

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.**

#### **Wyjaśnienie:**

Zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi. Projekt planu opracowany jest w oparciu o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjęte uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi, zmienione uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.

Obszar obniżen dolinnych rzeki Olechówki, stanowiący naturalny korytarz ekologiczny, w celu pełnienia funkcji przyrodniczych, powinien być utrzymywany

w charakterze otwartym i wolnym od zabudowy. Projekt planu w powyższym zakresie wypełnia wymogi dla prawidłowego funkcjonowania korytarza. Brak występowania form ochrony przyrody wskazanych w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody nie oznacza, że plan miejscowy nie powinien chronić środowiska naturalnego poprzez zapisy w nim zawarte. Zapewnienie ciągłości korytarzy ekologicznych nie oznacza braku możliwości prowadzenia jakichkolwiek inwestycji. Ważąc interes publiczny i społeczny oraz uwzględniając potrzebę ochrony walorów przyrodniczych w ustaleniach projektu planu ograniczono możliwość realizacji inwestycji do inwestycji koniecznych dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania miasta.

W terenach zieleni naturalnej oznaczonych symbolem ZN projekt planu dopuszcza lokalizację obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych, a także ścieżek pieszo-rowerowych, które nie będą tworzyły przegród przestrzennych zakłócających ciągłość korytarza ekologicznego, co czyni zadość ustaleniom Studium.

Projekt planu uzyskał wymaganą zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne zgodnie z przepisami odrębnymi, dla potrzeb realizacji inwestycji drogowej.

Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, które nie jest prawem nieograniczonym. 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. Należy też zwrócić uwagę, że zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania zgodnie z planem. 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.

Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

### **Uwaga Nr 333**

- data nadania przesyłki 29 listopada 2019 r.,
- dotyczy: działki nr ewid. 623/14, 623/3, 623/4, 623/2, 628, 588, 589, 627, 141/1, 214/3, 215/2, 216, 217, 218, obręb G-30
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działki nr ewid. 623/14, 623/3, 623/4, 628, 588, 589, 627 i częściowo działki nr ewid. 214/3, 215/2, 216 są przeznaczone na teren zabudowy produkcyjnej, składy, magazyny i zabudowy usługowej oznaczony symbolem 1P/U, działki 217 i 218 pod teren zieleni naturalnej oznaczony symbolem 3ZN, działka nr ewid. 623/2 pod teren infrastruktury wodociągowej oznaczony symbolem 2W, pozostałe części działek nr ewid. 214/3, 215/2, 216, pod teren drogi publicznej oznaczony symbolem 1KDD, a działka 141/1 położona jest poza granicami obszaru objętego projektem planu.

**W imieniu Stowarzyszenia Czyste Chojny przedstawiciel [REDACTED] złożył uwagę o następującej treści cyt.:**

*[Uwaga 1) W oparciu o wymóg uwzględnienia przy planowaniu przestrzennym wymagań ochrony środowiska i ochrony zdrowia określonych w art 1 ust 2 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - dalej „PlanZagospU” Stowarzyszenie Czyste Chojny w oparciu o dokument statutowy (na podstawie art. 43 pkt 2 ustawy Prawo o Stowarzyszeniach, IV SA/Wa 736/04) działając na rzecz społeczności lokalnej w ramach ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - dalej mpzp oznaczonego nr 104 wnosi o ujęcie zapisów regulujących kwestię ochrony środowiska, w tym zdrowia ludzi poprzez wprowadzenie do treści uchwały nakazu stosowania rozwiązań technologicznych, technicznych, organizacyjnych wykluczających emisję szkodliwą lub zagrażającą zdrowiu ludzkiemu lub stanowi środowiska, w tym emisję zanieczyszczeń odorowych w ramach ustaleń dla całego obszaru objętego planem - Rozdział 2 uchwały.*

*Uzasadnienie do uwagi 1:*

*Zgodnie z art. 2 pkt 3 PlanZagospU jako środowisko należy rozumieć definicję zawartą w art. 3 pkt 39 ustawy Prawo ochrony środowiska - dalej poś, gdzie wskazują się na ogół elementów przyrodniczych, w tym przekształconych przez działalność człowieka mając na uwadze wzajemne oddziaływania. W korelacji do powyższego zgodnie z art. 3 pkt 11 poś przez oddziaływanie na środowisko rozumie się również oddziaływanie na zdrowie ludzi. Mając na szczególnej uwadze, iż PlanZagospU w ramach definicji legalnej środowiska odnosi się do przepisów materialnych zawartych w poś, co poprzez powyższe odniesienie skutkuje stosowaniem się do normatywnej treści definicji środowiska w oparciu o przepisy towarzyszące mające zastosowanie do tej definicji zgodnie z dyspozycją art. 1 ust. 2 PlanZagospU, gdzie wskazuje się na uwzględnienie warunków/przesłanek wynikających z wymagań ochrony środowiska w myśl powyższej definicji środowiska.*

*Zgodnie z powyższym w oparciu o przepisy prawa materialnego wynikające z PlanZagospU odniesienia do poś poprzez stosowanie się do definicji środowiska zawarte w art. 3 pkt 39 poś równocześnie biorąc pod uwagę, iż użyte określenie „wymagania ochrony środowiska” nie zawiera definicji w PlanZagospU lecz odnosi się do zapisów poś poprzez co w ramach wymagań ochrony środowiska realizuje się obowiązek stosowania przepisów zawartych w poś i odnoszących się do ochrony środowiska w myśl definicji zawartej w art. 3 pkt 39 poś. Zgodnie z powyższym w oparciu o art. 3 pkt 13 poś jako ochronę środowiska rozumie się podejmowanie lub zaniechanie działań skutkujących zachowaniem lub przywracaniem równowagi przyrodniczej poprzez racjonalne kształtowanie środowiska i gospodarowanie jego zasobami, przeciwdziałanie zanieczyszczeniom oraz przywracanie elementów przyrodniczych do stanu właściwego. Jako równowagę przyrodniczą zgodnie z art. 3 pkt 32 poś rozumie się równowagę we wzajemnym oddziaływaniu człowieka i składników przyrody. W oparciu o ochronę środowiska przed zanieczyszczeniami zgodnie z art. 3 pkt 49 poś jako zanieczyszczenie rozumie się emisję, która może być szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, w tym może powodować szkodę w dobrach materialnych, może pogarszać walory estetyczne środowiska oraz kolidować z innymi uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska.*

*Zgodnie z dyspozycją art. 137 poś przeciwdziałanie zanieczyszczeniom polega na zapobieganiu lub ograniczaniu wprowadzania do środowiska substancji lub energii. Art. 3 pkt 36 poś jako substancję definiuje wszelkie pierwiastki chemiczne i ich związki, mieszaniny lub roztwory z uwzględnieniem ich powstawania podczas działalności człowieka. Ponadto zgodnie z art. 71 poś wskazuje m.in., iż zasady ochrony środowiska stanowią podstawy do sporządzania koncepcji zagospodarowania przestrzennego, gdzie w ramach tych koncepcji należy określać rozwiązania niezbędne do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń i ochrony przed powstającymi zanieczyszczeniami (art. 71 ust. 2 pkt 1 poś).*

*Odnosząc się do powyższego w kwestii zasadności ujęcia w treści ustaleń mpzp nr 104 nakazu stosowania rozwiązań technologicznych, technicznych, organizacyjnych wykluczających emisję szkodliwą lub zagrażającą zdrowiu ludzkiemu lub stanowi środowiska, w tym emisję zanieczyszczeń odorowych należy wskazać, iż odnajduje to odzwierciedlenie w aktualnym orzecznictwie.*

*W wyroku WSA w Rzeszowie, sygn. akt, II SA/Rz 55/18 wskazano, iż: cyt. „Zapobieganie degradacji środowiska z powodów uciążliwej emisji polega na reorganizacji procesów technologicznych, jako bezpośrednich źródeł pyłów i gazów oraz stosowania odpowiednich urządzeń zatrzymujących wymienione zanieczyszczenia. W sytuacji braku norm prawnych należy dążyć się do przeciwdziałania oddziaływaniom odorowym w celu stopniowej ich eliminacji oraz ograniczania zakresu ich skutków teraz i w przyszłości. W tym celu należy podejmować działania prawne, techniczne i organizacyjne, których celem jest zmniejszenie oddziaływania emisji na życie lub zdrowie ludzi". W uzupełnieniu do powyższego zgodnie z orzeczeniem NSA (II OSK 1568/12) negatywne oddziaływanie na środowisko nie wiąże się wyłącznie z przestrzeganiem określonych prawem wartości maksymalnych jako bezpiecznych dla środowiska, gdzie pomimo dochowania dopuszczalnych poziomów może dojść do negatywnego oddziaływania. Również WSA w Gliwicach (II SA/GI 1637/14) wskazał, iż: cyt. „brak w ustawodawstwie norm dotyczących dopuszczalnej emisji odorów nie oznacza dopuszczalności ich nieograniczonego wprowadzania. Niewątpliwym wydaje się też, iż natężenie zapachu może wpływać na stan środowiska, stanowiąc, pomimo nieprzekroczenia norm emisyjnych, o jego pogorszeniu."*

*Poprzez zawarcie w mpzp zapisów odnoszących się jedynie do zachowania standardów jakości środowiska bez uwzględnienia zapisów dot. emisji szkodliwej lub zagrażającej zdrowiu i/lub stanowi środowiska, w tym zanieczyszczeń odorowych gdzie prawo ochrony środowiska nie definiuje katalogu zamkniętego co do standardów odnoszących się do emisji szkodliwej ani również samej definicji emisji szkodliwej, w tym ustawa nie wskazuje czy emisja szkodliwa to emisją przekraczająca standardy środowiska w oparciu o ww. orzeczenia wskazuje na niepełne zabezpieczenie i realizację wymagań w zakresie ochrony środowiska i zdrowia w obliczu obligatoryjnego obowiązku wynikającego z ustawy i przepisów mających zastosowanie. Dodatkowo art. 71 ust 2 poś. wprost wskazuje, że w mpzp określa się rozwiązania niezbędne do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń, zapewnienia ochrony przed powstającymi zanieczyszczeniami oraz przywracania środowiska do właściwego stanu, bez zawężania ochrony wyłącznie do standardów środowiska poprzez uwzględnienie ochrony przed zanieczyszczeniami. Ponadto ustawa o samorządzie gminnym, zgodnie z art. 7 ust. 1 wskazuje, że do zadań własnych gminy należy obowiązek realizowania zadań opartych na ochronie środowiska i ochronie zdrowia.*

*Uwaga 2) W oparciu o wymóg uwzględnienia przy planowaniu przestrzennym wymagań interesu publicznego oraz wymagań ład przestrzennego na podstawie art. 1 ust. 2 pkt 1 i 9 PlanZagospU Stowarzyszenie Czyste Chojny w oparciu o dokument statutowy (na podstawie art. 43 pkt 2 ustawy Prawo o Stowarzyszeniach, IV SA/Wa 736/04) działając na rzecz interesu publicznego społeczności lokalnej w ramach ustaleń mpzp oznaczonego nr 104 wnosi o wprowadzenie zapisów regulujących kwestię zasady zagospodarowania terenu dla działek nr 588, 589, 627, 628 obręb G-30 jako terenu oznaczonego „IP/U - strefy odmiennego zagospodarowania" poprzez wprowadzenie zapisów, które ustalą dla ww. terenu: możliwość zabudowy wyłącznie w zakresie magazynów niepowodujących immisji hałasu, pyłów, gazów, substancji, zapachów, wibracji i drgań na tereny zabudowy mieszkaniowej i tereny chronione; wskaźnik powierzchni zabudowy maksimum 35 %; wskaźnik pow. biologicznie czynnej na poziomie 45 % przy uwzględnieniu stosownych nasadzeń; wysokość zabudowy maksimum 10 m przy uwzględnieniu wykonania ekranów akustycznych o wysokości powyżej wysokości planowanej zabudowy i/lub powyżej dachowych źródeł hałasu wzdłuż granic ww. terenu wraz*

z wykonaniem strefy buforowej roślinnej, w tym drzew i krzewów zimozielonych posadzonych przed ekranami.

Uzasadnienie do uwagi 2:

W związku z dotychczasową uciążliwą działalnością podmiotu Hutchinson w omawianym terenie w obliczu trwających postępowań administracyjnych i sądowych m.in. w związku z generowaniem hałasu w celu zapobieżenia dalszej intensyfikacji obecnie występujących uciążliwości w oparciu o wymóg uwzględnienia ład przestrzennego z uwzględnieniem uwarunkowań społeczno- gospodarczych i interesu publicznego w obliczu zobiektywizowanych dążeń społecznych jakie w imieniu mieszkańców realizuje Stowarzyszenie Czyste Chojny, w tym prawa do możliwości swobodnego korzystania z walorów środowiska oraz własnych nieruchomości przez mieszkańców należy wprowadzić powyższe uwarunkowania. Odnosząc się do prawa własności w myśl zagospodarowania przedmiotowych działek należy wskazać zgodnie z orzecznictwem Trybunału Konstytucyjnego (W 10/93, SK 11/02, K 27/00) iż, prawo własności nie jest prawem absolutnym poprzez co podlega ograniczeniu względem interesu publicznego poprzez rolę nadrzędną jaką pełni interes publiczny nad prawem własności.

Mając na względzie przeznaczenie społeczno-gospodarcze terenów graniczących z omawianym terenem należy wskazać zgodnie z stanowiskiem WSA w Poznaniu (II SA/Op 544/12) iż, cyt.: „postulat uwzględnienia w zagospodarowaniu przestrzennym wymagań prawa własności oznacza między innymi takie zagospodarowanie przestrzeni w zakresie funkcji danego terenu, które umożliwi harmonijne, optymalne w danym przypadku, warunki korzystania z prawa własności nieruchomości. Warunki takie winny sprzyjać spokojnemu, bezkonfliktowemu wykonywaniu prawa własności i w miarę możliwości eliminować ryzyko powstawania sporów sąsiedzkich na gruncie art. 144 kc.” Powyższe ma szczególne znaczenie w oparciu o stan faktyczny jaki obecnie kształtuje się, m.in. przy naruszaniu przeznaczenia społeczno-gospodarczego nieruchomości zlokalizowanych przy ul. Kurczaki, Ideowej, Chłodnikowej, Przedborskiej oraz dalszego terenu poprzez immisje z zakładu Hutchinson. Ponadto Trybunał Konstytucyjny w Wyrok z dnia 20 kwietnia 2011 r. sygn. akt Kp 7/09 stwierdził, że oceniając oddziaływanie w rozumieniu prawa budowlanego należy brać pod uwagę zarówno immisje bezpośrednie jak i pośrednie, a więc nie tylko wpływ na nieruchomości bezpośrednio sąsiadujące z nieruchomością, na której planowane są działania inwestycyjne. Odnosząc się do treści wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 20.04.2011 r. sygn. Akt KP 7/09 należy wskazać, że ustawodawca kształtuje w regulacjach właściwych dla planowania przestrzennego ograniczenia wykonywania praw własności w tym związane z ograniczeniem praw własności nieruchomości wynikające z szeroko rozumianego interesu publicznego.

W obliczu aktualnego stanu faktycznego, przy masowej skali zgłoszeń dot. uciążliwości generowanych przez zakład Hutchinson, gdzie corocznie do chwili obecnej wpływa ponad kilkaset skarg i zgłoszeń (poprzez co prowadzonych jest kilka postępowań administracyjnych wraz z postępowaniem sądowym) podstawowym działaniem jest ograniczenie dalszej intensyfikacji pogarszania i naruszania walorów środowiska, naruszania przeznaczenia społeczno-gospodarczego nieruchomości, w tym zagrożeń wynikających z dalszego zagospodarowania opisywanego terenu przez generowanie immisji na drodze unormowań kodeksu cywilnego, który również należy uwzględniać przy planowaniu przestrzennym zgodnie z powyższą treścią i zapisami wynikającymi z ustaw.

Uwaga 3) W oparciu o wymóg uwzględnienia przy planowaniu przestrzennym wymagań interesu publicznego oraz wymagań ład przestrzennego na podstawie art. 1 ust. 2 pkt 1 i 9 PlanZagospU w korelacji do minimalizowania transportochłonności (art. 1 ust. 4 pkt 1 PlanZagospU) Stowarzyszenie Czyste Chojny w oparciu o dokument statutowy (na podstawie art. 43 pkt 2 ustawy Prawo o Stowarzyszeniach, IV SA/Wa 736/04) działając na rzecz interesu publicznego społeczności lokalnej w ramach ustaleń mpzp oznaczonego nr 104 przy uwzględnieniu uwarunkowań społeczno- gospodarczych oraz niezgodności mpzp z kierunkami

zagospodarowania obecnego Studium wnosi o usunięcie lub ograniczenie przebiegu budowy drogi o oznaczeniu „IKDD” przebiegającej przez działki ewidencyjne 141/1, 214/3, 215/2, 216, 217, 218 wraz z pozostałymi działkami w przebiegu i włączeniu do drogi oznaczonej na planie symbolem „2KDL” w obrębie G-30.

Uzasadnienie do uwagi 3:

Na podstawie uchwalonego Studium a treścią projektu mpzp nr 104 wynika niezgodność pomiędzy kierunkami zagospodarowania (komunikacja, jednostki funkcjonalno-przestrzenne), gdzie Studium nie przewiduje budowy ww. drogi w ramach kierunków zagospodarowania z czego wynikają „jednostki funkcjonalno-przestrzenne” oraz „komunikacja” zgodnie z kierunkami rozwoju w oparciu o art. 10 ust.2 pkt 5 PlanZagospU.

Zgodnie z wyrokiem WSA w Warszawie (IV SA/Wa 719/10), cyt.: „Związaną z ustaleniami studium przy sporządzaniu planu miejscowego polega zatem na formułowaniu zawartości tego planu - określonej w art. 4 ust. 1, art. 14 ust. 1 i w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - w sposób uwzględniający i wręcz wynikający z określonych w studium ustaleń kierunków zagospodarowania przestrzennego wymienionych w art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia planu miejscowego muszą więc zawierać się w znaczeniowym zakresie kierunków określonych w planie miejscowym. Z art. 3 ust. 1 i z art. 9 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika bowiem, iż studium jest prawnie określonym instrumentem kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej na terenie gminy, służącej ustalaniu lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego (...). Ustawowy warunek zachowania zgodności ustaleń planu miejscowego z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w studium - wynikający z art. 9 ust. 4 i z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - stanowi zatem ustawową zasadę sporządzania planu miejscowego w rozumieniu art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dlatego jej naruszenie wywołuje - określony w art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - skutek nieważności planu miejscowego w całości lub w części.

W oparciu o aktualny stan zagospodarowania budowa powyższej drogi, szczególnie przy uwzględnieniu, iż działka 141/1 stanowi wyłączność dla kolei (gdzie ustanowiony jest zakaz ruchu z wyłączeniem obsługi linii kolejowej i infrastruktury towarzyszącej) spowoduje tranzyt ciężkiego taboru przez wąskie uliczki osiedlowe z wykorzystaniem ul. Jędrzejowskiej, która znajduje się w obrębie planowanej drogi.

W obecnej chwili wąskie uliczki osiedlowe, w tym ul. Ideowa oraz Chłodnikowa są rozjeżdżane przez tiry, które dojeżdżają do zakładu Hutchinson, często kierowcy próbują wjechać na teren zakładu przez ul. Jędrzejowską, gdzie jest ustanowiony zakaz ruchu z uwagi na charakter drogi, która ma formę drogi technicznej w oparciu o korzystanie z niej wyłącznie przez służby związane z obsługą kolei itp. jednostki. Plany wybudowania ww. drogi jedynie spotęgują ruch tirów przez wąskie uliczki osiedlowe, gdzie kierowcy nie respektują żadnych przepisów stwarzając jednocześnie zagrożenie dla zdrowia i uszkodzenia mienia, w tym zaparkowanych samochodów i niszczenia nawierzchni wraz z chodnikami. Ponadto z rysunku planu wynika, iż droga w planowanym biegu ma służyć docelowo m.in. do dojazdów do działek nr 628, 588, 589, 627 obręb G-30, których właścicielem jest zakład Hutchinson, gdzie dostęp do ww. działek jest aktualnie zapewniony poprzez aktualny sposób zagospodarowania, w tym dróg i ciągów komunikacyjnych na terenie działki 623/14 obręb G-30. Uwzględnienie budowy ww. drogi w zakładanym przebiegu wskazuje na naruszenie interesu społecznego względem interesu/interesów prywatnych co jest niezgodne z zasadami planowania przestrzennego przy uwzględnieniu, iż poprzez planowany przebieg drogi umożliwiony zostanie tranzyt tirów przez ul. Jędrzejowską i wąskie uliczki osiedlowe, gdzie zakaz jest poruszania się tirów nie respektowany przez kierowców a planowana droga pogłębi tylko to zjawisko w sposób bardzo

znaczący naruszając przy tym interes społeczny mieszkańców. Ponadto naruszeniu w obecnym stanie ulegają zasady kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego (art. 1 ust. 4 pkt 1 PlanZagospU) poprzez obciążenie układu wąskich uliczek nieprzystosowanych do obsługi przez tiry i pojazdy dostawcze, gdzie charakter społeczno-gospodarczy wskazuje na funkcję mieszkaniową i układu wyłącznie dla pojazdów osobowych dla okolicznych mieszkańców.

Uwaga 4) W oparciu o wymóg uwzględnienia przy planowaniu przestrzennym wymagań interesu publicznego, walorów krajobrazowych, wymagań ochrony środowiska oraz wymagań ładu przestrzennego na podstawie art. 1 ust. 2 pkt 1, 2, 3 i 9 PlanZagospU Stowarzyszenie Czyste Chojny w oparciu o dokument statutowy (na podstawie art. 43 pkt 2 ustawy Prawo o Stowarzyszeniach, IV SA/Wa 736/04) działając na rzecz interesu publicznego społeczności lokalnej w ramach ustaleń mpzp oznaczonego nr 104 przy uwzględnieniu uwarunkowań ładu przestrzennego, zrównoważonego rozwoju, środowiska i jego ochrony, zmniejszaniu transportochłonności oraz niezgodności mpzp z kierunkami zagospodarowania obecnego Studium wnioskuje o odstąpienie od przedłużenia ul. Kurczaki w kierunku ul. Jędrzejowskiej w celu połączenia obu ulic.

Uzasadnienie do uwagi 4:

Na podstawie uchwalonego Studium a treścią projektu mpzp nr 104 wynika niezgodność pomiędzy kierunkami zagospodarowania (komunikacja, jednostki funkcjonalno-przestrzenne), gdzie Studium nie przewiduje budowy ww. drogi w ramach kierunków zagospodarowania z czego wynikają „jednostki funkcjonalno-przestrzenne” oraz „komunikacja” zgodnie z kierunkami rozwoju w oparciu o art. 10 ust.2 pkt 5 PlanZagospU.

Zgodnie z wyrokiem WSA w Warszawie (IV SA/Wa 719/10), cyt: „Związanie ustaleniami studium przy sporządzaniu planu miejscowego polega zatem na formułowaniu zawartości tego planu - określonej w art. 4 ust. 1, art. 14 ust. 1 i w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w sposób uwzględniający i wręcz wynikający z określonych w studium ustaleń kierunków zagospodarowania przestrzennego wymienionych w art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia planu miejscowego muszą więc zawierać się w znaczeniowym zakresie kierunków określonych w planie miejscowym. Z art. 3 ust. 1 i z art. 9 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika bowiem, iż studium jest prawnie określonym instrumentem kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej na terenie gminy, służącej ustalaniu lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego (...). Ustawowy warunek zachowania zgodności ustaleń planu miejscowego z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w studium - wynikający z art. 9 ust. 4 i z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - stanowi zatem ustawową zasadę sporządzania planu miejscowego w rozumieniu art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dlatego jej naruszenie wywołuje - określony w art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - skutek nieważności planu miejscowego w całości lub w części.

W oparciu o planowanie połączenie obu ulic nastąpi znaczące wzmocnienie ruchu ulicznego poprzez co znacznemu obciążeniu ulegnie układ przestrzenny poprzez bardzo duże zwiększenie zjawiska transportochłonności układu niedostosowanego do takiej obsługi połączeń drogowych poprzez obecny stan i brak możliwości zintegrowania obecnej funkcji i układu z planowaną drogą. Ulica Kurczaki jest dziś już bardzo obciążona jeżdżącymi samochodami, jest ulicą wąską, nie przystosowaną do takiego ruchu i tak ciężkiego transportu, a po obu jej stronach znajdują się szkoły i przedszkola, więc również dzieci z niej muszą skorzystać. Każdego dnia samochody ciężarowe blokują przejazd tą ulicą, czekając na wjazd na teren fabryki Hutchinson. Trzeba koniecznie rozwiązać ten problem przez zbudowanie obwodnicy osiedla dla ruchu kołowego, jak było przyjęte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi - w 2018 roku. Tylko nowa obwodnica projektowana w Studium



*pomiędzy ulicą Bałtycką i ulicą Kolumny, biegnąca od projektowanego ronda przy ulicy Przyjacielskiej do III etapu trasy Górna jest w stanie przenieść ruch z osiedla zarówno dla samochodów ciężarowych i osobowych. Tworzenie rozwiązania zastępczego w postaci połączenia ulicy Kurczaki z ulicą Jędrzejowską nie rozwiąże tematu wyprowadzenia samochodów ciężarowych z osiedla do autostrady. Znaki drogowe, ograniczające ruch transportu ciężkiego niestety nie działają i samochody ciężarowe, w tym ogromne tiry wjeżdżają w wąskie uliczki osiedlowe, pomimo zakazu ruchu dla takich pojazdów, niszcząc zaparkowane samochody osobowe i ogrodzenia posesji. Zaproponowane połączenie tych dwóch ulic posiada również negatywny aspekt ekologiczny, gdyż zniszczy ekosystem dla terenów zielonych podzielonych zaproponowaną drogą. Podczas budowy ulicy Jędrzejowskiej od ulicy Tomaszowskiej do rzeki Olechówki oraz centrów logistycznych na terenie od ulicy Tomaszowskiej do ulicy Przyjacielskiej, z wykarczowanych terenów dzikiego lasu schowało się na istniejących jeszcze terenach zielonych mnóstwo zwierząt, w tym gatunków chronionych takich, jak: rak rzeczny, dudek, sójka, rudzik, sikorka bogatka, dzięcioł zielony, dzięcioł gawron, kruk, sroka, wrona siwa, przepiórka, wiewiórka pospolita, kielb białopłetwy, jeże, sarny, lisy i inne. Po kolejnej ingerencji w tereny zielone na tym terenie, zwierzęta zostaną pozbawione swoich siedlisk i prawdopodobnie nastąpi ich całkowity exodus, gdyż nie będzie już terenów, na które mogłyby się przenieść.*

*Uwaga 5) W oparciu o wymóg uwzględnienia przy planowaniu przestrzennym wymagań interesu publicznego, walorów krajobrazowych oraz wymagań ładu przestrzennego na podstawie art. 1 ust. 2 pkt 1,2 i 9 PlanZagospU Stowarzyszenie Czyste Chojny w oparciu o dokument statutowy (na podstawie art. 43 pkt 2 ustawy Prawo o Stowarzyszeniach, IV SA/Wa 736/04) działając na rzecz interesu publicznego społeczności lokalnej w ramach ustaleń mpzp oznaczonego nr 104 przy uwzględnieniu uwarunkowań ładu przestrzennego, ochrony środowiska, zrównoważonego rozwoju, ochrony krajobrazu wnosi o odstąpienie od budowy ul. Konstytucyjnej w planowanym wariantcie i uwzględnienie całkowitego odstąpienia od budowy ul. Konstytucyjnej poprzez inne możliwości poprowadzenia przebiegu ul. Konstytucyjnej przez wykorzystanie ul. Dąbrowskiego przez ul. Tomaszowską lub wykonania przebiegu ul. Konstytucyjnej poprzez tunel rozpoczynający się od okolic ul. Gojawczyńskiej do okolic ul. Kolumny.*

*Uzasadnienie do uwagi 5:*

*Zgodnie z obecnym przebiegiem ul. Konstytucyjnej pogorszeniu ulegnie jakość środowiska poprzez dużą ilość spalin przy uwzględnieniu, iż w tej części terenu nie ma żadnych korytarzy ekologicznych ani parków/wystarczającej ilości zieleni w celu zapewnienia odpowiednich warunków środowiskowych aby zachować jakość powietrza na wymaganym poziomie przy uwzględnieniu obecnego obciążenia generowanego m.in. przez okoliczne zakłady. Ponadto planowana droga będzie znacząco kolidować z obecnym stanem zabudowy generując znaczący hałas na pobliskie zabudowania oraz wpływać będzie na stan budynków, grożąc pęknięciami podczas budowy i eksploatacji drogi. Ponadto walory krajobrazowe ulegną degradacji, szczególnie w przypadku zabudowy w śladzie przebiegu planowanej drogi.]*

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.**

**Wyjaśnienie:**

Ad. 1. W kwestii dotyczących zanieczyszczeń odorowych brak jest upoważnienia ustawowego do ich regulowania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Powołane orzeczenia sądowe nie odnoszą się do planów miejscowych. Zostały wydane w innym stanie faktycznym i prawnym.

Zgodnie z art. 94 Konstytucji RP organy samorządu terytorialnego wydają akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze działania tych organów, na podstawie i w granicach

upoważnień zawartych w ustawie. Każde unormowanie wykraczające poza udzielone upoważnienie jest naruszeniem normy upoważniającej i zarazem naruszeniem konstytucyjnych warunków legalności aktu prawa miejscowego wydanego na podstawie upoważnienia ustawowego. Należy podkreślić, że rada gminy uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego związana jest granicami upoważnienia zawartego w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z regulacji tej wynika również obowiązek kształtowania treści planu w zgodzie z przepisami odrębnymi.

Ad. 2. W zakresie ograniczenia uciążliwości terenów przemysłowych projekt planu zawiera liczne zapisy mające na celu zniwelowanie ich w odniesieniu do poszczególnych elementów środowiska, w tym również mieszkańców. Przede wszystkim zakazuje lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii oraz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Projekt planu zawiera również zapisy w zakresie ochrony przed hałasem, ochrony powietrza oraz ochrony wód. Ponadto projekt zawiera zapis dotyczący nakazu stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska stosownie do przeznaczenia terenu określonego w planie oraz przeznaczenia terenów sąsiednich, w tym terenów pozostających w obszarze oddziaływania obiektu, ustanowionym na podstawie przepisów odrębnych dotyczących budownictwa i ochrony środowiska. Ustalone w projekcie planu warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym wskaźniki i parametry dla nowej zabudowy lokalizowanej w obrębie terenu oznaczonego symbolem 1P/U zostały określone na podstawie analizy stanu istniejącego i z uwzględnieniem wynikających z tego stanu uwarunkowań. Charakter przewidywanej zabudowy lokalizowanej w obrębie terenu oznaczonego symbolem 1P/U wymaga określenia odmiennych wskaźników i parametrów w stosunku do terenów przeznaczonych pod inny typ zabudowy.

Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

Ad. 3. Projekt planu sporządzony jest zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjętym uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi, zmienionym uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.

Studium nie określa przebiegów dróg klas niższych niż zbiorcze (Z), dlatego ustalenie przebiegu dróg lokalnych (KDL) i dojazdowych (KDD) następuje na etapie sporządzania miejscowego planu. Korytarz drogi oznaczonej symbolem 1KDD nie przebiega przez działki nr ewid. 141/1, 217 i 218. Celem wyznaczenia drogi oznaczonej symbolem 1KDD było zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej nieruchomości położonych w obrębie terenu oznaczonego symbolem 1P/U. Droga oznaczona symbolem 1KDD nie łączy się z ulicą Ideową ani Chłodnikową. Nie jest też intencją projektu planu wykorzystywanie drogi wewnętrznej usytuowanej w obrębie terenów zamkniętych dla obsługi komunikacyjnej terenów budowlanych.

Ad. 4. Zgodnie z wyjaśnieniem udzielonym w punkcie Ad. 3. ustalenie przebiegu dróg lokalnych (KDL) następuje na etapie sporządzania miejscowego planu. Budowanie nowych publicznych elementów systemu komunikacyjnego w mieście jest niezwykle ważnym aspektem w dążeniu do umożliwienia alternatywnego sposobu obsługi obszaru. Zaproponowane połączenie ul. Kurczaki z ul. Jędrzejowską nie wyklucza budowy ulicy zbiorczej w południowej części obszaru objętego projektem planu. Planowana ulica zbiorcza

między ulicami Bałtycką i Kurczaki, zgodnie z systemem transportowym przedstawionym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, będzie miała za zadanie odciążenie ulic osiedlowych z transportu ciężkiego.

Ad. 5. Zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi. Projekt planu opracowany jest w oparciu o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Ulica Konstytucyjna tworzy wraz z innymi ulicami o przeważającej klasie G (ulice główne) powiązanie z układem zewnętrznym, w tym z obszarami położonymi poza granicami miasta. Korytarz drogi oznaczonej symbolem 1KDG wyznaczony w granicach projektu planu jest kontynuacją istniejącego przebiegu północnego odcinka drogi i jej zadaniem jest w szczególności rozwiązanie lokalnych problemów komunikacyjnych powodowanych dynamicznie powstającymi zespołami zabudowy mieszkaniowej. W celu ograniczenia uciążliwości drogi w projekcie planu pomiędzy drogą a terenami zabudowy mieszkaniowej, w jej południowej części wyznaczono tereny zieleni izolacyjnej, a w części północnej wprowadzono nakaz lokalizacji szpalerów drzew.

Plan miejscowy nie wskazuje w jakiej formie przestrzennej będzie realizowana droga oznaczona symbolem 1KDG. Informacje te będą zawarte w projekcie budowlanym realizowanej inwestycji, który nie jest przedmiotem ani też nie mieści się w zakresie obligatoryjnych ustaleń planu miejscowego.

#### **Uwaga Nr 334**

- data nadania przesyłki 27 listopada 2019 r.,
- dotyczy działki nr 574/4 oraz fragmentu działek nr: 565/3 i 574/5 w obrębie G-30, przy ul. Jędrzejowskiej 13/17,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka:
  - nr 574/4 jest przeznaczona na tereny zieleni naturalnej (1ZN i 2ZN) oraz teren drogi publicznej (2KDL),
  - nr 565/3 jest przeznaczona na tereny zieleni naturalnej (1ZN),
  - nr 574/5 jest przeznaczona na tereny zieleni naturalnej (1ZN i 2ZN) oraz teren drogi publicznej (2KDL).

**2K** – złożył uwagę o następującej treści:

*[Wnioskujemy o oznaczenie terenu naszej nieruchomości jako AG1-tereny o aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości przemysłowego, oraz o drogę nr 2KDL*

*Wniosek motywujemy tym iż w/w działka jest zabudowana w sposób trwały budynkiem produkcyjno-usługowym. Do budynku są doprowadzone media: woda, prąd, gaz, kanalizacja.*

*Jednocześnie informujemy iż na w/w nieruchomości zostały wydane poniższe decyzje urzędowe:*

*1. Uzyskana została decyzja o warunkach zabudowy DECYZJA DAR -UA-1.714/10r.*

*2. Uzyskaniem pozwolenia na budowę DAR-UA-ll.244.2011r.*

*3. W/w decyzja została przeniesiona na rzecz [REDAKTOR] decyzją nr DAR-UA-XIII.2169.2019r.*

*4. Są podpisane umowy z gestorami sieci*

*5. Budowa została rozpoczęta została 15 czerwca 2011r.*

*6. W grudniu 2019 roku planujemy zakończyć budowę oraz oddać budynek do użytkowania*

*Z uwagi na powyższe zwracamy się z wnioskiem o pozytywne rozpatrzenie naszego wniosku.]*

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.**

### **Wyjaśnienie:**

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi zatwierdzonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi, zmienionym uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r., zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie przedmiotowego planu miejscowego. Nieruchomość wskazana w uwadze położona jest w obrębie jednostki oznaczonej symbolem „O”, wyłączonej spod zabudowy i przeznaczonej pod tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Dla tej jednostki Studium wskazuje zatrzymanie procesów urbanizacji poprzez zakaz wyznaczania nowych terenów zabudowy poza terenami istniejącego zainwestowania.

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) ustalenia „Studium” są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Projekt planu honoruje występującą na tych terenach istniejącą zabudowę oraz przewiduje dla niej katalog możliwych działań budowlanych. W projekcie planu miejscowego w §4 ust. 1 pkt 25 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

### **Uwaga Nr 335**

- data nadania przesyłki 27 listopada 2019 r.,
- dotyczy: cała ulica Sąsiedzka (osiedle Chojny Park I, II, III, IV i V),

– złożył uwagę o następującej treści:

*[W najnowszej wersji Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Przyjacielskiej, Zygmunta, Bałtyckiej, Lotnej, Sąsiedzkiej, do terenów kolejowych jest projektowana ulica Konstytucyjna na odcinku od ulicy Śląskiej do II etapu trasy Górna. Miała to być wąska ulica o dwóch pasach ruchu (1x), jednak biorąc pod uwagę zaprojektowaną jej szerokość wzdłuż osiedla Chojny Park wynoszącą 51 m, można przypuszczać, że będą to dwie jezdnie z co najmniej dwiema jezdniami po dwa pasy (2x2) ruchu i na dodatek na estakadzie na wysokości I lub II piętra bloków tego osiedla. Biorąc to pod uwagę i chcąc poprawić komfort życia dla mieszkańców okolicznych bloków i domów jednorodzinnych proponujemy złożenie następującej uwagi do planu:*

*1. Nie zgadzam się na budowę ulicy Konstytucyjnej w formie mostu-wiaduktu-estakady wzdłuż obecnie przewidzianej rezerwy. Estakada tej drogi byłaby bowiem na poziomie pierwszego lub drugiego piętra budynków osiedla Chojny Park oraz bloków osiedla na ulicy Lotnej. Rezerwa pod tę drogę stwarzałaby więc zagrożenie hałasem komunikacyjnym i ogromnym zanieczyszczeniem powietrza spalinami, co spowoduje znaczące pogorszenie komfortu życia mieszkańców osiedla Chojny (obecnie 1300 osób). Zamiast tego, w tym samym śladzie powinna powstać lokalna ulica dojazdowa o parametrach takich, jak Ideowa, czy Chłodnikowa, ponieważ byłaby ona rezerwą parkingową i dojazdem dla osiedla Chojny Park, szczególnie dla wspólnoty Chojny-Park I, która to wspólnota nie ma dojazdu do osiedla od strony ulicy Kurczaki, a wjazd od ulicy Rolniczej nie jest wjazdem komfortowym z powodu nawierzchni z „kocich łbów” oraz małej szerokości tej ulicy. Brakuje też odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla mieszkańców tej wspólnoty przy ulicy Rolniczej. Te przesłanki mogłaby spełnić ulica Konstytucyjna, biegnąca od ulicy Rolniczej do ulicy Kurczaki, zapewniając dogodny dojazd do osiedla Chojny Park oraz tworząc odpowiednią ilość miejsc parkingowych. Takie rozwiązanie wyeliminuje jednocześnie obecne nieporozumienia pomiędzy mieszkańcami osiedla Chojny Park i mieszkańcami sąsiednich ulic. Nadmieniam, że chodzi tu o zabezpieczenie potrzeb około 1300 osób zamieszkujących osiedle Chojny Park jak*

*i przyszłych mieszkańców budowanych obecnie kolejnych etapów w/w osiedla. Ulica Konstytucyjna, stanowiąca zewnętrzny ring komunikacyjny dla centrum miasta, zaprojektowany w Studium, mogłaby być zrealizowana, jako droga główna biegnąca z północy tunelem rozpoczynającym się od ulicy Gojawiczyńskiej, a kończącym się przy ulicy Kolumny lub przy nowej drodze łączącej ulicę Przyjacielską z III etapem Trasy Górna, co jest zapisane w studium z 2018 r.]*

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.**

**Wyjaśnienie:**

Zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi. Projekt planu opracowany jest w oparciu o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjęte uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi, zmienione uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. Ulica Konstytucyjna tworzy wraz z innymi ulicami o przeważającej klasie G (ulice główne) powiązanie z układem zewnętrznym, w tym z obszarami położonymi poza granicami miasta.

Plan miejscowy nie wskazuje w jakiej formie przestrzennej będzie realizowana droga oznaczona symbolem 1KDG. Informacje te będą zawarte w projekcie budowlanym realizowanej inwestycji, który nie jest przedmiotem, ani też nie mieści się w zakresie obligatoryjnych ustaleń planu miejscowego.

Rolą planu miejscowego jest zabezpieczenie obszaru pod realizację korytarza drogowego dla ulicy o klasie G – główna. Zaplanowana w części północnej rezerwa pod pas drogowy ulicy oznaczonej w projekcie planu symbolem 1KDG zabezpiecza niezbędną przestrzeń dla możliwości realizacji obiektu inżynierskiego związanego z potrzebą bezkolizyjnego przekroczenia terenów kolejowych. Możliwe jest zrealizowanie drogi przy zachowaniu minimalnych parametrów odpowiednich dla drogi klasy G, na przykład w układzie jednojezdniowym, co przewidziano poprzez zmniejszenie szerokości pasa w południowym odcinku. Przebieg drogi oznaczonej symbolem 1KDG został wytrasowany w granicach od lat rezerwowanego na ten cel korytarza. Jej zadaniem, w części położonej w granicach obszaru objętego projektem planu, jest w szczególności rozwiązanie lokalnych problemów komunikacyjnych powodowanych dynamicznie powstającymi zespołami zabudowy mieszkaniowej. W celu ograniczenia uciążliwości drogi w projekcie planu, pomiędzy drogą a terenami zabudowy mieszkaniowej w jej południowej części wyznaczono tereny zieleni izolacyjnej, a w części północnej wprowadzono nakaz lokalizacji szpalerów drzew.

Nie znajduje uzasadnienia obniżenie klasy drogi głównej oznaczonej w projekcie planu symbolem 1KDG do klasy drogi lokalnej (L) czy dojazdowej (D) ze względu na jej rangę w skali miasta, potwierdzoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

Zabezpieczenie miejsc parkingowych dla mieszkańców osiedla wielorodzinnego powinno być zagwarantowane przez inwestora w ramach realizacji inwestycji polegającej na budowie przedmiotowego osiedla, co nie należy do zadań publicznych.

**PREZYDENT MIASTA**



**Hanna ZDANOWSKA**