



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

---

Łódź, dnia 2 stycznia 2025 r.

Poz. 35

### UCHWAŁA NR XI/287/24 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI

z dnia 4 grudnia 2024 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Namiotowej, Krakowskiej, Konstancyńskiej i Krańcowej.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 i 1572) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), Rada Miejska w Łodzi uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Namiotowej, Krakowskiej, Konstancyńskiej i Krańcowej, zwanego dalej „planem”, wraz z jej integralnymi częściami w postaci:

- 1) rysunku planu wykonanego w skali 1:1 000, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały.

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

**§ 2.** Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, uchwalonego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.

**§ 3. 1.** Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

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

- 1) ustaleń dla całego obszaru objętego planem zawartych w rozdziale 2;
- 2) ustaleń szczegółowych dla terenów zawartych w rozdziale 3;
- 3) ustaleń obowiązujących zawartych na rysunku planu.

4. Położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu, należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

§ 4. 1. Określenia stosowane w uchwale należy rozumieć następująco:

- 1) dach płaski – dach o spadkach połąci do 15°;
- 2) elewacja frontowa – elewacja zabudowy frontowej zlokalizowana od strony przestrzeni publicznej;
- 3) front działki – odcinek granicy działki budowlanej przylegającej do drogi publicznej lub innego ciągu komunikacyjnego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 4) infrastruktura techniczna – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 5) linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia ciągła, stanowiąca granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) linia zabudowy nieprzekraczalna – wyznaczona na rysunku planu linia określająca część działki budowlanej, na której możliwe jest sytuowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy:
  - a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,
  - b) elementów nadwieszzeń, takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
  - c) tarasów, werand i ogrodów zimowych,
  - d) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,
  - e) zewnętrznych warstw izolacji termicznej, okładzin elewacyjnych oraz zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe – wyłącznie w przypadku zabudowy istniejącej;
- 7) linia zabudowy obowiązująca – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie minimum 50% powierzchni elewacji frontowej budynku;
- 8) linia zabudowy równoległej – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której lub równoległe do której w odległości nie większej niż 10 m obowiązuje sytuowanie elewacji frontowej budynku na minimum 50% długości linii;
- 9) miejsce zmiany linii zabudowy – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
- 10) nadzór archeologiczny – rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 11) podniesienie standardów jakości użytkowania – działania budowlane przy budynkach istniejących obejmujące: dobudowę ciągów komunikacji pionowej, łączników pomiędzy budynkami, tarasów, werand, ogrodów zimowych;
- 12) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze miasta Łodzi;

- 13) przeznaczenie terenu – obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, określone ustaleniami planu na danym terenie odpowiednio:
  - a) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie, które przeważa na danej działce,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
- 14) strefa ochrony archeologicznej – rodzaj strefy ochrony konserwatorskiej obejmującej obszar, na którym zlokalizowane są zabytki archeologiczne lub istnieje uzasadnione podejrzenie, że mogą się one na nim znajdować;
- 15) system NCS – system opisu barw publikowany w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z: napisu „NCS S”, czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają procentową zawartość czerni, kolejne dwie – poziom chromatyczności oraz, po myślniku, symbolu koloru oznaczającego procentową zawartość kolorów  
(żółtego – Y, czerwonego – R, niebieskiego – B, zielonego – G) lub  
kolor neutralny – N;
- 16) system RAL – system opisu barw publikowany w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z napisu „RAL” oraz czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają przynależność koloru do umownie określonych grup odcieni (np. RAL10xx – grupa odcieni żółtych, RAL90xx – grupa odcieni białych i czarnych);
- 17) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi lub liniami granic opracowania planu nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami liczbowymi i literowymi, z których liczby oznaczają numer porządkowy terenu, a litery przeznaczenie podstawowe terenu, a w przypadku terenów dróg publicznych – także klasę techniczną drogi;
- 18) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łodzi;
- 19) usługi lokalne – nieuciążliwe usługi z zakresu: oświaty, wychowania, ochrony zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, pielęgnacji urody, kultury, rekreacji, turystyki, zamieszkania zbiorowego, gastronomii, administracji, biurowości, finansów, rzemiosła usługowego;
- 20) usługi uciążliwe – działalność usługowa powodująca przekroczenie standardów i norm środowiskowych obowiązujących dla przeznaczenia podstawowego terenu;
- 21) ustawa – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 22) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 23) wskaźnik powierzchni zabudowy – udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty pionowe części nadziemnych wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 24) wysokość zabudowy – określona w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzona od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków – do najwyższego punktu połączenia dachu;
- 25) zabudowa frontowa – zabudowa lokalizowana na działce budowlanej od strony przestrzeni publicznej, która nie obejmuje obiektów: pomocniczych, gospodarczych i technicznych;
- 26) zabudowa istniejąca – budynek istniejący w dniu wejścia w życie planu, a także budynek posiadający w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

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

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie kształtowania standardów zagospodarowania i użytkowania terenów:
  - a) ochronę układu urbanistycznego osiedla Zdrowie poprzez kształtowanie zabudowy, zieleni i układu komunikacyjnego,
  - b) zachowanie i ochronę zieleni wysokiej oraz zieleni leśnej;
- 2) w zakresie przeznaczenia terenów - zakaz lokalizacji:
  - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej 1 000 m<sup>2</sup> i wyższej,
  - b) usług uciążliwych,
  - c) usług w zakresie obsługi komunikacji, takich jak: stacje paliw, warsztaty samochodowe i stacje obsługi samochodów powyżej 2 stanowisk dla samochodów, myjnie samochodowe,
  - d) punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu;
- 3) w zakresie lokalizacji zabudowy:
  - a) zakaz lokalizacji ścian bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z przestrzenią publiczną,
  - b) dla działek budowlanych, dla których wyznaczono więcej niż jedną linię zabudowy, inną niż linia zabudowy nieprzekraczalna, nakaz lokalizacji obiektu budowlanego, zgodnie z przynajmniej jedną z tych linii,
  - c) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyłączeniem terenu 1RW,
  - d) zakaz lokalizacji zabudowy innej niż frontowa w odległości mniejszej niż 12,0 m od linii zabudowy wyznaczonej od strony przestrzeni publicznej, zakaz ten nie dotyczy terenów 1US i 1U,
  - e) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu:
    - zlokalizowanej w całości poza liniami zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy oraz wykonywania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania,
    - zlokalizowanej w części poza liniami zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy i nadbudowy do parametrów określonych w planie oraz rozbudowy uwzględniającej wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania,
    - zlokalizowanej w obrębie linii zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy do parametrów określonych w planie bez konieczności jej realizacji w linii zabudowy obowiązującej lub równoległej;
- 4) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy:
  - a) intensywność zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych dla terenów dotyczy kondygnacji nadziemnych, dla kondygnacji podziemnych dopuszczenie maksymalnej intensywności zabudowy – 0,5,
  - b) dla obiektów budowlanych niewskazanych w ustaleniach szczegółowych tekstu planu, określa się maksymalną wysokość zabudowy – 30,0 m,
  - c) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań określonych w ustaleniach szczegółowych:
    - przekraczającej maksymalną intensywność zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy lub maksymalną wysokość zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania,

- nieosiągającej minimalnej intensywności zabudowy albo minimalnej wysokości zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania, bez konieczności osiągnięcia parametrów określonych w planie,
  - dopuszczenie zachowania kształtu dachu, niezgodnego z parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów zawartych w rozdziale 3, w przypadku prowadzenia robót budowlanych polegających na rozbudowie, przebudowie lub remoncie zabudowy istniejącej,
- d) dopuszczenie kształtowania zabudowy niespełniającej wymagań określonych w ustaleniach szczegółowych wyłącznie w przypadku prowadzenia prac konserwatorskich i restauratorskich przy zabytku wpisanym do gminnej ewidencji zabytków;
- 5) w zakresie kształtowania zabudowy frontowej dla budynków lokalizowanych zgodnie z linią zabudowy obowiązującą lub równoległą:
- a) o dachach kalenicowych – nakaz kształtowania kierunku głównej kalenicy dachu równoległe do linii zabudowy wytyczonej wzdłuż drogi, przy której znajduje się wjazd na daną nieruchomość,
  - b) o dachach płaskich lub kopertowych – nakaz kształtowania układu ścian zewnętrznych równoległe do linii zabudowy wytyczonej wzdłuż drogi, przy której znajduje się wjazd na daną nieruchomość;
- 6) w zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów dla budynków:
- a) nakaz stosowania nie więcej niż trzech materiałów wykończeniowych dla ścian spośród: betonu architektonicznego, ceramiki budowlanej, drewna, kamienia naturalnego, metalu, tynku, szkła, włókno-cementu,
  - b) nakaz stosowania nie więcej niż trzech kolorów dla ścian spośród:
    - naturalnej kolorystyki zastosowanych materiałów wykończeniowych,
    - dla powierzchni malowanych lub struktur barwionych – odpowiadających w systemie NCS barwom o oznaczeniu z zakresu podanego w tabeli:
- | System i edycja | Zawartość czerni<br>(dwie pierwsze cyfry) | Poziom chromatyczności<br>(dwie kolejne cyfry) | Symbol koloru<br>(po myślniku) | Opis barw                           |
|-----------------|---|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| NCS S           | maks. 60                                  | maks. 02                                       | Y, N, G                        | neutralne, biele, szarości, grafity |
- c) dla dachów innych niż płaskie – nakaz stosowania pokrycia wyłącznie w postaci:
    - blachy dachowej lub materiału bitumicznego w kolorze: ceglasmym, brązowym, szarym, grafitowym, czarnym lub naturalnym,
    - dachówki w kolorze: ceglasmym, brązowym, szarym, grafitowym lub czarnym,
    - szkła,
  - d) dopuszczenie innych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych niż wymienione w lit. a-c w przypadku zastosowania rozwiązań kolorystycznych i materiałowych wynikających z przeprowadzonych prac konserwatorskich lub restauratorskich;
- 7) w zakresie lokalizowania urządzeń technicznych:
- a) zakaz umieszczania na elewacjach frontowych elementów technicznego wyposażenia budynków, z wyjątkiem instalacji służących iluminacji budynków lub zapewnienia bezpieczeństwa,
  - b) zakaz umieszczania na połaciach dachowych widocznych od strony terenów przestrzeni publicznych urządzeń technicznych służących wentylacji i klimatyzacji oraz masztów telekomunikacyjnych,

- c) dopuszczenie umieszczania na elewacjach frontowych skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej, a skrzynek przyłączy gazowych również na ogrodzeniach, wyłącznie jako wbudowanych w ścianę lub ogrodzenie oraz pod warunkiem zastosowania kolorystyki dla widocznej części skrzynek odpowiadającej barwie elewacji lub ogrodzenia, w które są wbudowane, lub w kolorze grafitowym odpowiadającym barwie 7016 w systemie RAL lub w kolorze, który określają przepisy odrębne,
  - d) dopuszczenie zakładania na obiektach budowlanych usytuowanych przy granicy z terenami dróg publicznych znaków i sygnałów drogowych lub innych urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, urządzeń służących do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, a także urządzeń niezbędnych do korzystania z nich, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 8) w zakresie powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązują parametry określone w ustaleniach szczegółowych tekstu planu, z wyjątkiem:
- a) działek wydzielonych pod drogi publiczne oraz wewnętrzne, poszerzenie dróg istniejących i pod urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) działek powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

§ 6. Ustala się wymóg wynikający z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDL do 4KDL i od 1KDD do 23KDD oraz teren drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku symbolem 1KDW polegający na nakazie stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz:
  - a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem:
    - przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg,
    - zalesień;
- 2) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni oraz krajobrazu:
  - a) nakaz zachowania istniejących szpalerów drzew w liniach rozgraniczających tereny ulic, z dopuszczeniem uzupełnienia i wymiany drzewostanu w sposób kontynuujący zasady kompozycji oraz zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa,
  - b) nakaz kształtowania zieleni poprzez tworzenie systemu składającego się z terenów lasów oznaczonych symbolami 1ZL i 2ZL oraz terenów rekreacji i wypoczynku 1RW;
- 3) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:
  - a) doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy,
  - b) realizację urządzeń infrastruktury technicznej odbioru wód opadowych i roztopowych dla terenów przeznaczanych na cele zabudowy i dróg,
  - c) wykorzystanie lub retencjonowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do odbiornika na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa,
  - d) włączenie terenów zurbanizowanych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w Gminie;
- 4) w zakresie ochrony powietrza – zakaz stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy;

5) w zakresie ochrony przed hałasem:

- a) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
  - b) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MW zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
  - c) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U, zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
  - d) teren oznaczony na rysunku planu symbolem U zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
  - e) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami ZD i RW zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 6) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi – zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa.

**§ 8.** Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) wskazuje się na rysunku planu pomnik przyrody ustanowiony rozporządzeniem Nr 12/91 Wojewody Łódzkiego z dnia 16 grudnia 1991 r. w sprawie uznania niektórych tworów przyrody na terenie województwa łódzkiego za pomniki przyrody i ochrony tych pomników (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 11, poz. 253) - dąb szypułkowy „Włodek” przy ul. Krakowskiej 28;
- 2) określa się sposób zagospodarowania i zasady ochrony pomnika przyrody, zgodnie z uchwałą Nr XCI/1612/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 7 lipca 2010 r. w sprawie ustalenia zasad ochrony dla ustanowionych pomników przyrody oraz zniesienia ochrony prawnej w odniesieniu do niektórych obiektów (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2015 roku poz. 251).

**§ 9.** Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) wprowadza się strefę ochrony archeologicznej wskazaną na rysunku planu, w której przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu nakazuje się prowadzenie nadzoru archeologicznego na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków;
- 2) wskazuje się zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu symbolem E wymieniony w tabeli w ustaleniach szczegółowych zawartych w rozdziale 3, dla którego ustala się ochronę poprzez:
  - a) nakaz zachowania elementów i parametrów zabytku podlegających ochronie wymienionych w tabeli w ustaleniach szczegółowych,
  - b) nakaz, o którym mowa w lit. a, nie obowiązuje w przypadku prowadzenia prac konserwatorskich i restauratorskich.

**§ 10. 1.** W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości;

2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, dokonywanego na wniosek, określono w ustaleniach szczegółowych dla terenów zawartych w rozdziale 3.

2. Parametry działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów zawartych w rozdziale 3, nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod drogi lub infrastrukturę techniczną.

**§ 11.** Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w strefach ochronnych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 15 kV, po 7,5 m od osi linii;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu wskazanych na rysunku planu stref kontrolowanych od gazociągów określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji infrastruktury technicznej gazowej;
- 3) w przypadku likwidacji infrastruktury, o której mowa w pkt. 1 i 2, zakazy dotyczące odpowiednio stref ochronnych i stref kontrolowanych nie obowiązują;
- 4) wynikające z przepisów odrębnych dotyczących prawa lotniczego:
  - a) ograniczenie wysokości obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych, obejmujące również kominy, anteny oraz inne urządzenia umieszczane na obiekcie, w tym stanowiące inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, ze względu na położenie obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta – na obszarze całego planu,
  - b) zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych – na obszarze całego planu.

**§ 12.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej terenów przyległych:

- 1) układ komunikacyjny obszaru objętego planem, służący obsłudze ruchu z terenów przyległych, stanowią tereny:
  - a) ulic lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL (ul. Biegunowa), 2KDL (ul. Jerzego Michałowicza), 3KDL (ul. Krańcowa) i 4 KDL (ul. Krańcowa),
  - b) ulic dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD (ul. Prezydenta Thomasa Wilsona), 2KDD (ul. Minerska), 3KDD (ul. Rokitny), 4KDD (ul. Władysława Syrokomli), 5KDD (ul. Rzeszowska), 6KDD (ul. Tarnowska), 7KDD (ul. Gwardzistów), 8KDD i 9KDD (ul. Warneńska), 10KDD, 11KDD i 12KDD (ul. Barska), 13KDD (ul. Namiotowa), 14KDD (ul. Kusa), 15KDD (ul. Zakręt), 16KDD (ul. Filarecka), 17KDD, 19KDD i 22KDD (ul. gen. Józefa Sułkowskiego), 18KDD, 20KDD i 23KDD (ul. gen. Józefa Chłopickiego), 21KDD (ul. Mikołaja Zyndrama),
  - c) ulicy wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW (ul. Filomatów);
- 2) połączenie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają ulice Konstantinowska i Krakowska zlokalizowane poza granicą planu;
- 3) dopuszczenie budowy nowych dróg i innych szlaków komunikacyjnych, a także remontu, przebudowy i rozbudowy istniejących:
  - a) w obrębie linii rozgraniczających terenów przeznaczonych pod komunikację, o których stanowi pkt 1,
  - b) zgodnie z klasyfikacją i parametrami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów zawartych w rozdziale 3;
- 4) dopuszczenie lokalizacji i budowy dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu.

**§ 13.1.** Ustala się liczbę miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów dotyczącą nowo projektowanych budynków lub ich części:



1) dla samochodów osobowych – minimum:

- a) dla mieszkań w budynkach mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych – 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie,
- b) dla usług hotelarskich i innych budynków zamieszkania zbiorowego – 1 miejsce parkingowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- c) dla usług administracyjno-biurowych – 2 miejsca parkingowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- d) dla usług handlu – 3 miejsca parkingowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
- e) dla obiektów sportowych i rekreacyjnych oraz dla usług gastronomicznych – 10 miejsc parkingowych na każde 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- f) dla pozostałych usług niewymienionych powyżej – 2 miejsca parkingowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

2) dla rowerów – minimum:

- a) dla usług handlu – 5 stanowisk na każde 500 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
- b) dla usług hotelarskich i innych budynków zamieszkania zbiorowego – 2 stanowiska na każde 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- c) dla obiektów sportowych i rekreacyjnych – 2 stanowiska na każde 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- d) dla pozostałych usług niewymienionych powyżej – 5 stanowisk na każde 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

2. Wymaganą liczbę miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów należy określać:

- 1) proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrągać w górę do kolejnej liczby całkowitej;
- 2) poprzez sumowanie łącznej minimalnej liczby miejsc parkingowych dla równoczesnego użytkowania dla obiektów wielofunkcyjnych, zgodnie z wymogami określonymi w ust. 1.

3. Na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym, należy przeznaczyć minimum:

- 1) 4% ogólnej liczby miejsc - na parkingach dla samochodów osobowych liczących od 5 do 500 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe,
- 2) 2% ogólnej liczby miejsc - na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 500 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów z zastrzeżeniem: dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, dla których minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych.

**§ 14.1.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) wyposażanie terenów w infrastrukturę techniczną w oparciu o istniejące systemy, jej przebudowę i rozbudowę, a także budowę nowych systemów;
- 2) nakaz lokalizacji infrastruktury technicznej w terenach dróg publicznych w sposób niewykluczający realizacji dróg wewnętrznych, ciągów pieszych lub pieszo - rowerowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach o innym przeznaczeniu, zgodnie z ustaleniami planu, z zachowaniem możliwości lokalizowania budynków na podstawie wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 4) nakaz lokalizacji nowej oraz przebudowywanej i rozbudowywanej infrastruktury technicznej jako podziemnej, z wyłączeniem stacji transformatorowych zlokalizowanych poza przestrzeniami publicznymi oraz elementów infrastruktury technicznej, które jedynie jako nadziemne mogą pełnić swoją funkcję.

2. Określa się warunki powiązań sieci infrastruktury technicznej na obszarze planu z układem zewnętrznym:

- 1) podstawowy element zaopatrzenia w wodę – magistrala wodociągowa POLESIE 16;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków bytowych – kolektor Va;
- 3) podstawowy odbiornik nadmiaru wód opadowych i roztopowych – rzeka Łódka i rzeka Bałutka;
- 4) podstawowe źródła zaopatrzenia w gaz - gazociąg średniego ciśnienia Dn 200 zlokalizowany w ul. Krańcowej oraz gazociąg niskiego ciśnienia Dn 250 zlokalizowany także w ul. Krańcowej;
- 5) podstawowe źródło zaopatrzenia w energię elektryczną - Rejonowy Punkt Zasilania Koziny 110/15 kV.

§ 15. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, dla wszystkich terenów w wysokości 30%.

§ 16. 1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które stanowią wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające terenów stacji transformatorowych oraz dróg publicznych oznaczonych symbolami:

- 1) od 1E do 4E;
- 2) od 1KDL do 4KDL;
- 3) od 1KDD do 23KDD.

2. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, w granicach terenów niewymienionych w ust. 1, pod warunkiem ich zgodności z przeznaczeniem terenów.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 21MN i od 23MN do 26MN obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi lokalne,
  - b) usługi handlu,
  - c) infrastruktura techniczna,
  - d) drogi wewnętrzne.

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

- 1) typologię budynków mieszkalnych jednorodzinnych – budynki wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 25%,
  - b) intensywność zabudowy - minimum 0,05, maksimum 0,45,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
    - dla działek o powierzchni do 1 000 m<sup>2</sup> – minimum 50%,
    - dla działek o powierzchni powyżej 1 000 m<sup>2</sup> do 2 000 m<sup>2</sup> – minimum 55%,
    - dla działek o powierzchni powyżej 2 000 m<sup>2</sup> do 3 000 m<sup>2</sup> – minimum 60%,
    - dla działek o powierzchni powyżej 3 000 m<sup>2</sup> – minimum 65%;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych o dachach płaskich – maksimum 8,5 m,
- budynków mieszkalnych jednorodzinnych o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 15° do 35° – maksimum 9,5 m,
- budynków mieszkalnych jednorodzinnych o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 35° do 45° – maksimum 10,5 m,
- budynków usługowych, gospodarczych i garaży – maksimum 6,0 m,

b) geometria dachów:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie,
- budynków usługowych, gospodarczych i garaży – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie, z dopuszczeniem jednospadowych o kącie nachylenia do 45° dla budynków zlokalizowanych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- dla zabudowy frontowej nakaz kształtowania dachów innych niż płaskie w formie dachów kalenicowych;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) nakaz stosowania ujednoczonych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych dla budynków w zabudowie bliźniaczej,
- b) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- c) dopuszczenie lokalizacji budynków usługowych, gospodarczych i garażowych zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, na odcinku nie dłuższym niż 10,0 m,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych i usługowych łącznie na działce budowlanej – 200 m<sup>2</sup>.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 500 m<sup>2</sup> i dla zabudowy bliźniaczej 500 m<sup>2</sup>.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 1 500 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 22MN i 27MN obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi lokalne,
  - b) infrastruktura techniczna.

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

- 1) typologię budynków mieszkalnych jednorodzinnych – budynki w zabudowie szeregowej;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 50%,

- b) intensywność zabudowy – minimum 0,7, maksimum 1,0,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30%;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy - maksimum 10,0 m,
  - b) geometria dachów - płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 40°;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
- a) dopuszczenie lokalizacji lokali usługowych, wyłącznie w ramach kubatury budynków mieszkalnych,
  - b) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
  - c) zakaz lokalizacji wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych,
  - d) nakaz stosowania ujednoczonych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych dla budynków w zabudowie szeregowej.
4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 200 m<sup>2</sup>.
5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) powierzchnię działki – minimum 200 m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki – minimum 6,5 m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 19.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN/U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) usługi gastronomiczne,
  - c) usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>,
  - d) usługi edukacji,
  - e) usługi kultury;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) infrastruktura techniczna,
  - b) drogi wewnętrzne,
  - c) parkingi,
  - d) urządzenia sportowo – rekreacyjne.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazuje się zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków wraz z elementami i parametrami zabytku podlegającym ochronie:

Symbol na rysunku planu	Nazwa zabytku	Elementy i parametry zabytku podlegające ochronie
E	Dom mieszkalny Klemensa Ksawerego Grabowskiego	– kształt dachu, – drewniane wykończenie elewacji, – artykulacja elewacji.

4. 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 10%,
  - b) intensywność zabudowy - minimum 0,03, maksimum 0,3,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 20%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych – maksimum 10,5 m,
    - dla budynków gospodarczych i garaży – maksimum 8,0 m,
  - b) geometria dachów:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych – płaskie lub spadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 25° do 45°,
    - dla budynków gospodarczych i garaży – płaskie lub spadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 25° do 45°;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
  - a) forma budynków mieszkalnych lub usługowych – wolno stojąca lub w zabudowie bliźniaczej,
  - b) nakaz stosowania ujednoczonych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych dla budynków lokalizowanych w zabudowie bliźniaczej.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 4 000 m<sup>2</sup>.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 4 000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 40 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 5°.

**§ 20. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U i 3MN/U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) infrastruktura techniczna,
  - b) drogi wewnętrzne.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 20%,
  - b) intensywność zabudowy - minimum 0,03, maksimum 0,45,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 40%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych – maksimum 10,5 m,
- dla budynków gospodarczych i garaży – maksimum 8,0 m,

b) geometria dachów:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych – płaskie lub spadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 25° do 45°,
- dla budynków gospodarczych i garaży – płaskie lub spadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 25° do 45°,
- dla zabudowy frontowej nakaz kształtowania dachów innych niż płaskie w formie dachów kalenicowych;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) forma budynków mieszkalnych lub usługowych – wolno stojąca lub w zabudowie bliźniaczej,
- b) nakaz stosowania ujednoczonych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych dla budynków lokalizowanych w zabudowie bliźniaczej,
- c) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy wolno stojącej 2 000 m<sup>2</sup> i dla zabudowy bliźniaczej 700 m<sup>2</sup>.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 2 000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 30 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 5°.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 4MN/U do 10MN/U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) usługi lokalne,
- c) usługi handlu;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) infrastruktura techniczna,
- b) drogi wewnętrzne.

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

- 1) typologię budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych – budynki wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 25%,
  - b) intensywność zabudowy - minimum 0,05, maksimum 0,45,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
    - dla działek o powierzchni do 1 000 m<sup>2</sup> – minimum 50%,

- dla działek o powierzchni powyżej 1 000 m<sup>2</sup> do 2 000 m<sup>2</sup> – minimum 55%,
- dla działek o powierzchni powyżej 2 000 m<sup>2</sup> do 3 000 m<sup>2</sup> – minimum 60%,
- dla działek o powierzchni powyżej 3 000 m<sup>2</sup> – minimum 65%;

3) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach płaskich – maksimum 8,5 m,
- budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 15° do 35° – maksimum 9,5 m,
- budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 35° do 45° – maksimum 10,5 m,
- budynków gospodarczych i garaży – maksimum 6,0 m,

b) geometria dachów:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie,
- budynków gospodarczych i garaży – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie, z dopuszczeniem jednospadowych o kącie nachylenia do 45° dla budynków zlokalizowanych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- dla zabudowy frontowej nakaz kształtowania dachów innych niż płaskie w formie dachów kalenicowych;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) nakaz stosowania ujednoczonych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych dla budynków w zabudowie bliźniaczej,
- b) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- c) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, na odcinku nie dłuższym niż 10,0 m,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych lub usługowych na działce budowlanej – 200 m<sup>2</sup>.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 500 m<sup>2</sup> i dla zabudowy bliźniaczej 500 m<sup>2</sup>.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 1 500 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 11MN/U i 12MN/U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) usługi lokalne,

## 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi handlu,
- b) infrastruktura techniczna,
- c) drogi wewnętrzne.

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

## 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

## a) wskaźnik powierzchni zabudowy:

- w terenie 11MN/U - maksimum 38%,
- w terenie 12MN/U - maksimum 70%,

## b) intensywność zabudowy:

- w terenie 11MN/U - minimum 0,05, maksimum 0,65,
- w terenie 12MN/U - minimum 0,05, maksimum 1,8,

## c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- w terenie 11MN/U - minimum 40%,
- w terenie 12MN/U - minimum 10%;

## 2) parametry kształtowania zabudowy:

## a) wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach płaskich – maksimum 8,5 m,
- budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 15° do 35° – maksimum 9,5 m,
- budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 35° do 45° – maksimum 10,5 m,
- budynków gospodarczych i garaży – maksimum 6,0 m,

## b) geometria dachów:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie,
- budynków gospodarczych i garaży – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie, z dopuszczeniem jednospadowych o kącie nachylenia do 45° dla budynków zlokalizowanych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- dla zabudowy frontowej nakaz kształtowania dachów innych niż płaskie w formie dachów kalenicowych;

## 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) forma budynków mieszkalnych lub usługowych – wolno stojąca lub w zabudowie bliźniaczej,
- b) nakaz stosowania ujednoczonych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych dla budynków w zabudowie bliźniaczej,
- c) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- d) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, na odcinku nie dłuższym niż 10,0 m.



4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) w terenie 11MN/U - 1 500 m<sup>2</sup> i dla zabudowy bliźniaczej 500 m<sup>2</sup>;
- 2) w terenie 12MN/U - 1 200 m<sup>2</sup> i dla zabudowy bliźniaczej 500 m<sup>2</sup>.

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

- 1) powierzchnię działki:
  - a) w terenie 11MN/U - minimum 1 500 m<sup>2</sup>,
  - b) w terenie 12MN/U - minimum 1 200 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MW, 2MW, 3MW i 4MW obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi lokalne,
  - b) usługi handlu,
  - c) infrastruktura techniczna,
  - d) drogi wewnętrzne.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 30%,
  - b) intensywność zabudowy – minimum 0,8, maksimum 1,2,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
    - w terenie 2MW - minimum 40%,
    - w terenach: 1MW, 3MW, 4MW - minimum 30%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy:
  - w terenach 1MW i 2MW – maksimum 9,5 m,
  - w terenie 3MW – maksimum 14,0 m,
  - w terenie 4MW – maksimum 11,5 m,
- b) dachy – płaskie;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) zakaz lokalizacji wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych,
- b) dopuszczenie lokalizacji usług handlu w bryle budynku mieszkalnego o łącznej powierzchni maksymalnie 150 m<sup>2</sup>.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy wolno stojącej 2 500 m<sup>2</sup>.

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

- 1) powierzchnię działki – 2 500 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 30 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 5°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) usługi oświaty,
  - b) usługi sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) boiska i urządzenia sportowe,
  - b) budynki gospodarcze i garaże,
  - c) parkingi,
  - d) infrastruktura techniczna.

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 7%,
  - b) intensywność zabudowy - minimum 0,1, maksimum 0,4,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 10%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy:
    - dla zabudowy usługowej zlokalizowanej w strefie wysokości zabudowy oznaczonej na rysunku planu symbolem „SWZ 15” – maksimum 15 m,
    - dla zabudowy usługowej poza strefą oznaczoną symbolem „SWZ 15” na rysunku planu – maksimum 10,5 m,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych – maksimum 8,0 m,
  - b) geometria dachów:
    - budynków usługowych – wielospadowe o spadkach 20° - 45°,
    - budynków gospodarczych i garażowych – dachy dwuspadowe, wielospadowe o spadku 20° - 45° lub płaskie;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji – dopuszczenie wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 10 000 m<sup>2</sup>.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki - minimalna - 10 000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki - minimalna - 60,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją 5°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi hotelowo – gastronomiczne,
  - b) usługi handlu,
  - c) budynki gospodarcze i garaże,
  - d) parkingi,
  - e) infrastruktura techniczna.

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 15%,
  - b) intensywność zabudowy - minimum 0,1, maksimum 0,8,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 40%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy budynków:
    - usługowych - maksimum 11,0 m,
    - gospodarczych i garażowych – maksimum 8,0 m,
  - b) geometria dachów budynków:
    - usługowych – płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o spadkach 20°- 40°,
    - gospodarczych i garażowych – płaskie, dwuspadowe, wielospadowe o spadku 20° - 40°;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
  - a) dopuszczenie wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,
  - b) dopuszczenie lokalizacji usług handlu jako wbudowanych w bryłę obiektu sportowego o powierzchni nieprzekraczającej 10% powierzchni wszystkich obiektów usługowych zlokalizowanych w granicach terenu.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 3 000 m<sup>2</sup>.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki - minimalna - 3 000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki - minimalna - 150,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją 5°.

§ 26. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZD, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – ogrody działkowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna i ogrodowa.

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

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy stanowi linia rozgraniczająca terenu;
- 2) obowiązuje zagospodarowanie terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu rodzinnych ogrodów działkowych;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu ogólnego:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 5%,
  - b) intensywność zabudowy – minimum 0,001, maksimum 0,05,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 65%;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu działek – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu rodzinnych ogrodów działkowych;
- 5) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy:
    - dla budynków terenu ogólnego – maksimum 6,0 m,
    - altany działkowe i obiekty gospodarcze na działkach – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu rodzinnych ogrodów działkowych,
  - b) geometria dachów – dla budynków w ramach terenu ogólnego dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30° lub dachy płaskie.

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

- 1) powierzchnia działki - minimum 40 000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki - minimum 190 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją 5°.

§ 27. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL, 2ZL obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - lasy i zalesienia;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - istniejąca infrastruktura techniczna.

3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zakaz lokalizacji budynków.

§ 28. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RW obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny rekreacji i wypoczynku;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) urządzenia sportowo - rekreacyjne,
  - b) usługi gastronomiczne;
  - c) usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>,
  - d) parkingi,
  - e) infrastruktura techniczna.

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 15%,
- b) intensywność zabudowy - minimum 0,05, maksimum 0,15,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 60%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy budynków usługowych - maksimum 5,0 m,
- b) geometria dachów budynków usługowych - dwu lub wielospadowe o spadkach 20° - 45° lub dachy płaskie;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) dopuszczenie wolno stojących budynków usługowych w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej,
- b) dopuszczenie lokalizacji budynków usługowych zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- c) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych związanych z obsługą imprez plenerowych, na czas nie dłuższy niż czas trwania imprezy,
- d) nakaz stosowania ujednoczonych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych dla budynków lokalizowanych w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych

1 000 m<sup>2</sup> i dla zabudowy bliźniaczej lub szeregowej 700 m<sup>2</sup>.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki - minimalna - 1 000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki - minimalna - 22,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją 5°.

§ 29. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1E do 4E obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe – urządzenia infrastruktury technicznej – stacje transformatorowe.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy stanowią linie rozgraniczające terenów od 1E do 4E;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 70%,
- b) intensywność zabudowy - minimum 0,15, maksimum 0,7;

3) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy - maksimum 3,50 m,
- b) geometria dachów - dachy płaskie.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 40 m<sup>2</sup>.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki - minimalna - 40 m<sup>2</sup>;

- 2) szerokość frontu działki - minimalna - 6,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją 5°.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL i KDD obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - drogi publiczne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna.

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

- 1) dla ulicy oznaczonej symbolem 1KDL – ul. Biegunowa:
  - a) klasę L – lokalna,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 19,5 m do 25,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla ulicy oznaczonej symbolem 2KDL – ul. Jerzego Michałowicza:
  - a) klasę L – lokalna,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 24,8 m do 27,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla ulicy oznaczonej symbolami 3KDL i 4KDL – ul. Krańcowa:
  - a) klasę L – lokalna,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 4,6 m do 28,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla ulicy oznaczonej symbolem 1KDD – ul. Prezydenta Thomasa Wilsona:
  - a) klasę D – dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 19,7 m do 22,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla ulicy oznaczonej symbolem 2KDD – ul. Minerska:
  - a) klasę D – dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 16,8 m do 22,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla ulicy oznaczonej symbolem 3KDD – ul. Rokitny:
  - a) klasę D – dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,0 m do 17,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla ulicy oznaczonej symbolem 4KDD – ul. Władysława Syrokomli:
  - a) klasę D – dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 16,1 m do 17,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dla ulicy oznaczonej symbolem 5KDD – ul. Rzeszowska:
  - a) klasę D – dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 14,5 m do 16,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) dla ulicy oznaczonej symbolem 6KDD – ul. Tarnowska:
  - a) klasę D – dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 11,6 m do 12,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) dla ulicy oznaczonej symbolem 7KDD – ul. Gwardzistów:
  - a) klasę D – dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających równa 14,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- 11) dla ulicy oznaczonej symbolami 8KDD i 9KDD – ul. Warneńska:
  - a) klasę D – dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 15,6 m do 17,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) dla ulicy oznaczonej symbolami: 10KDD, 11KDD i 12KDD – ul. Barska:
  - a) klasę D – dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 16,8 m do 17,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 13) dla ulicy oznaczonej symbolem 13KDD – ul. Namiotowa:
  - a) klasę D – dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 11,1 m do 12,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 14) dla ulicy oznaczonej symbolem 14KDD – ul. Kusa:
  - a) klasę D – dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 17,0 m do 17,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 15) dla ulicy oznaczonej symbolem 15KDD – ul. Zakręt:
  - a) klasę D – dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 17,0 m do 17,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 16) dla ulicy oznaczonej symbolem 16KDD – ul. Filarecka:
  - a) klasę D – dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 16,3 m do 17,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 17) dla ulicy oznaczonej symbolami: 17KDD, 19KDD i 22KDD – ul. gen. Józefa Sułkowskiego:
  - a) klasę D – dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 16,3 m do 17,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 18) dla ulicy oznaczonej symbolami: 18KDD, 20KDD i 23KDD – ul. gen. Józefa Chłopickiego:
  - a) klasę D – dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 16,7 m do 17,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 19) dla ulicy oznaczonej symbolem 21KDD – ul. Mikołaja Zyndrama:
  - a) klasę D – dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 15,6 m do 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Podane szerokości w liniach rozgraniczających nie obejmują lokalnych poszerzeń w rejonie skrzyżowań i na łukach dróg, zgodnych z rysunkiem planu.

**§ 31.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDW ul. Filomatów obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren drogi wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 7,0 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Podane szerokości w liniach rozgraniczających nie obejmują lokalnych poszerzeń w rejonie skrzyżowania, na łukach drogi, a także wymaganych odrębnymi przepisami placów do zawracania, zgodnych z rysunkiem planu.

**Rozdział 4.**  
**Przepisy końcowe**

§ 32. Dane przestrzenne dla planu w postaci dokumentu elektronicznego, o których mowa w art. 67 a ust. 3 ustawy, stanowią załącznik Nr 4 do uchwały.

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 34. Traci moc uchwała Nr LXIV/1460/01 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 18 lipca 2001 r. o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Krańcowej, Rokitny, Zyndrama i Minerskiej (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 165, poz. 2305).

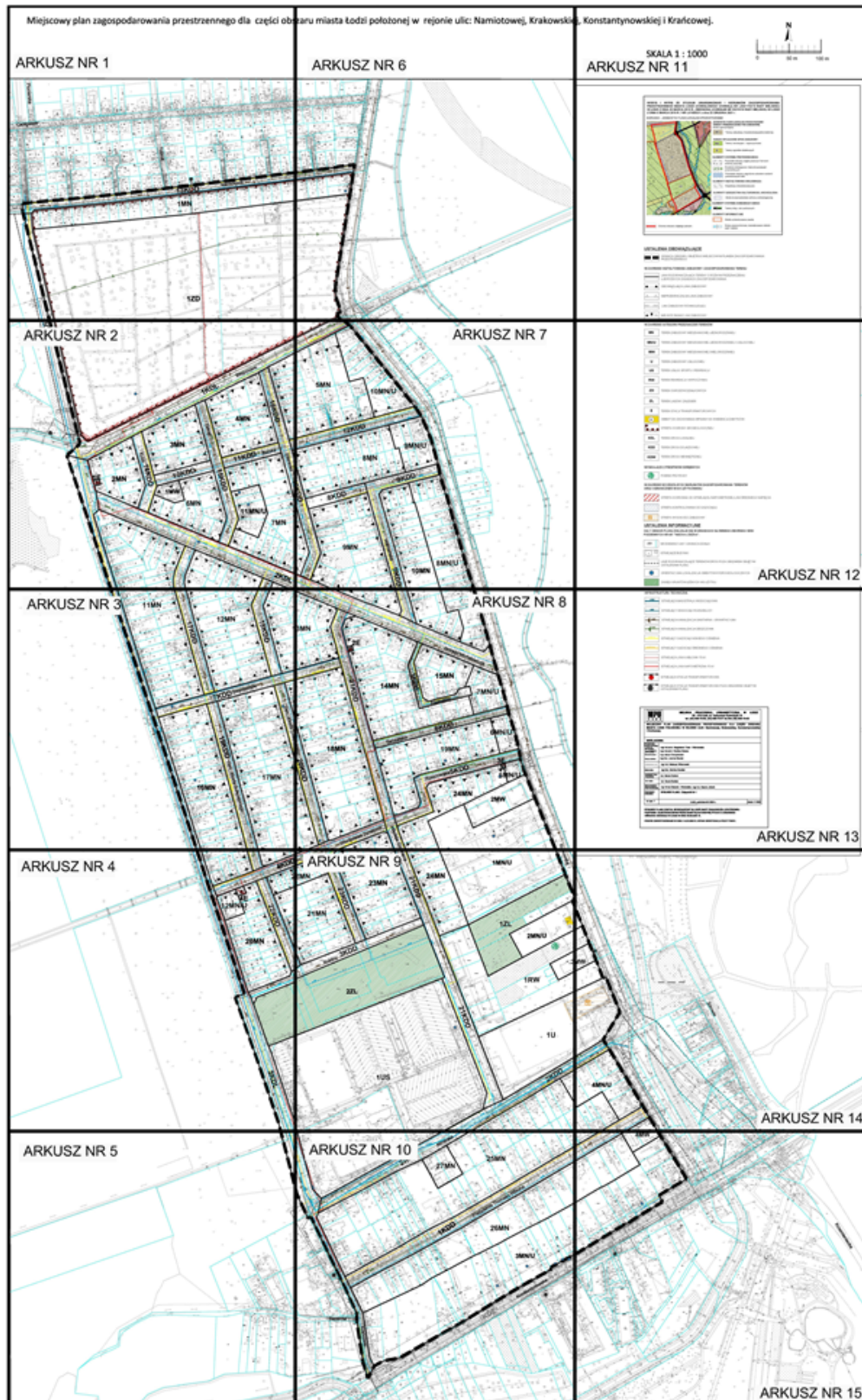
§ 35. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

**Przewodniczący**  
**Rady Miejskiej w Łodzi**

**Bartosz DOMASZEWICZ**

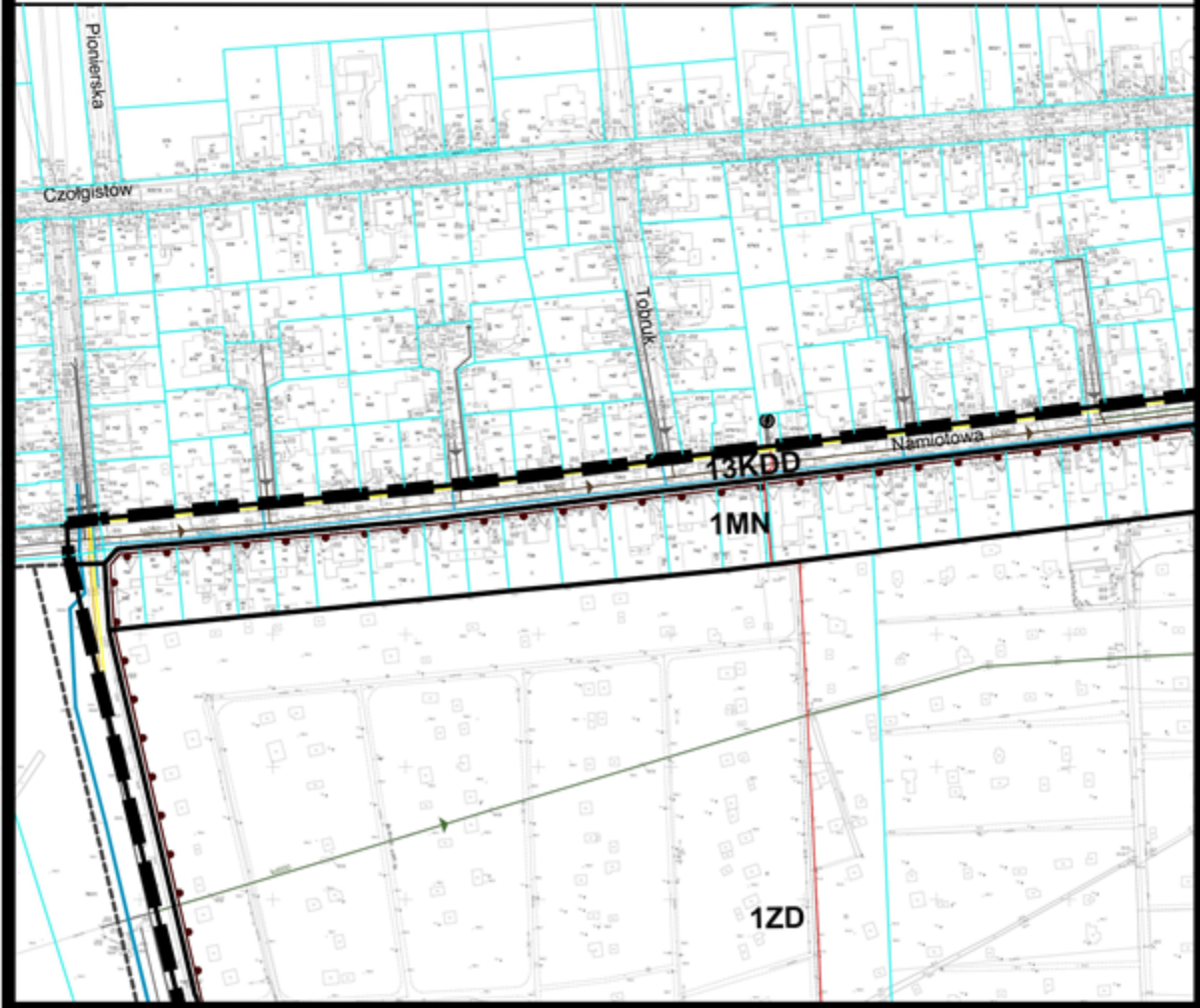


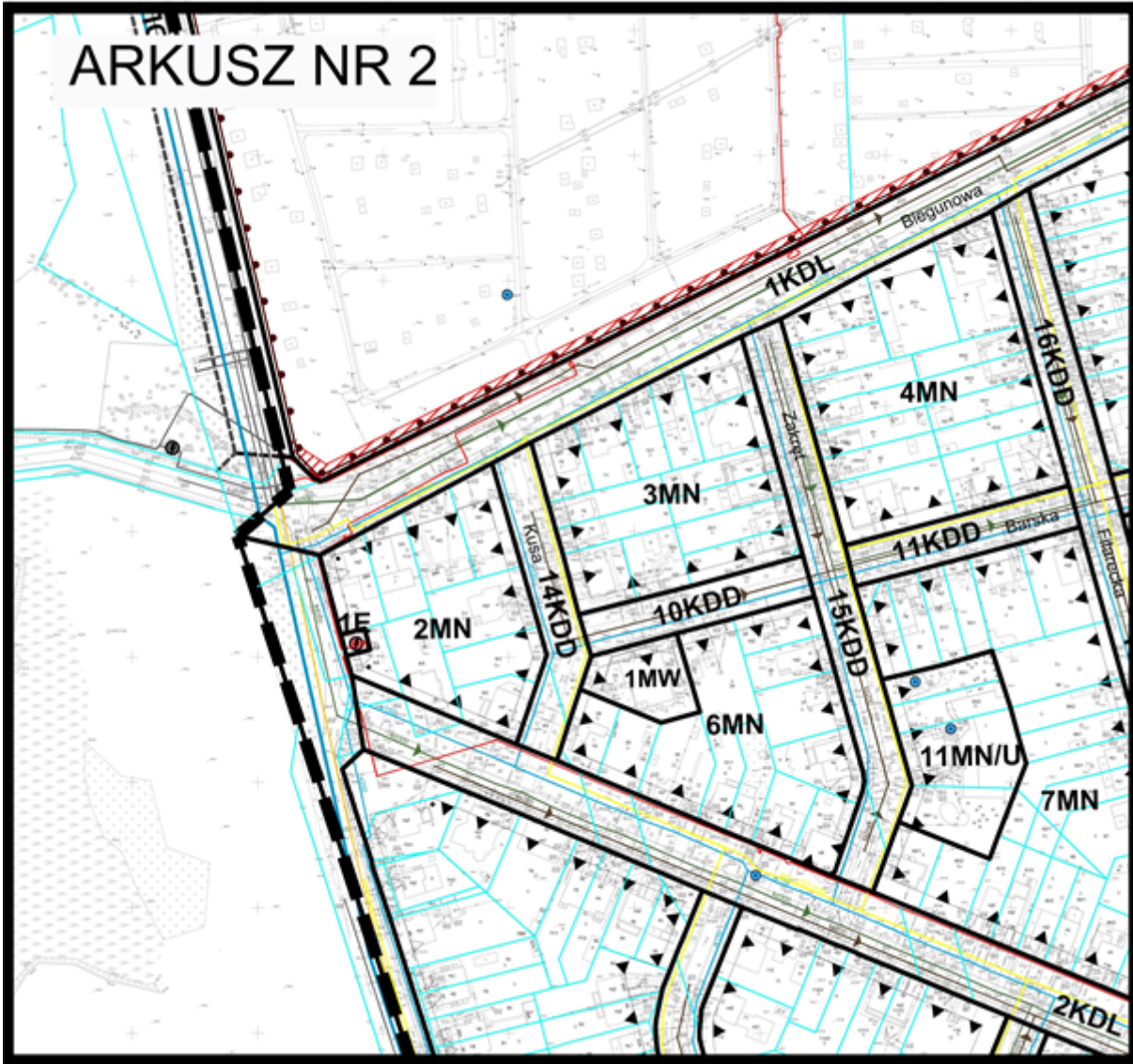
Załącznik Nr 1  
do uchwały Nr XI/287/24  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia 4 grudnia 2024 r.

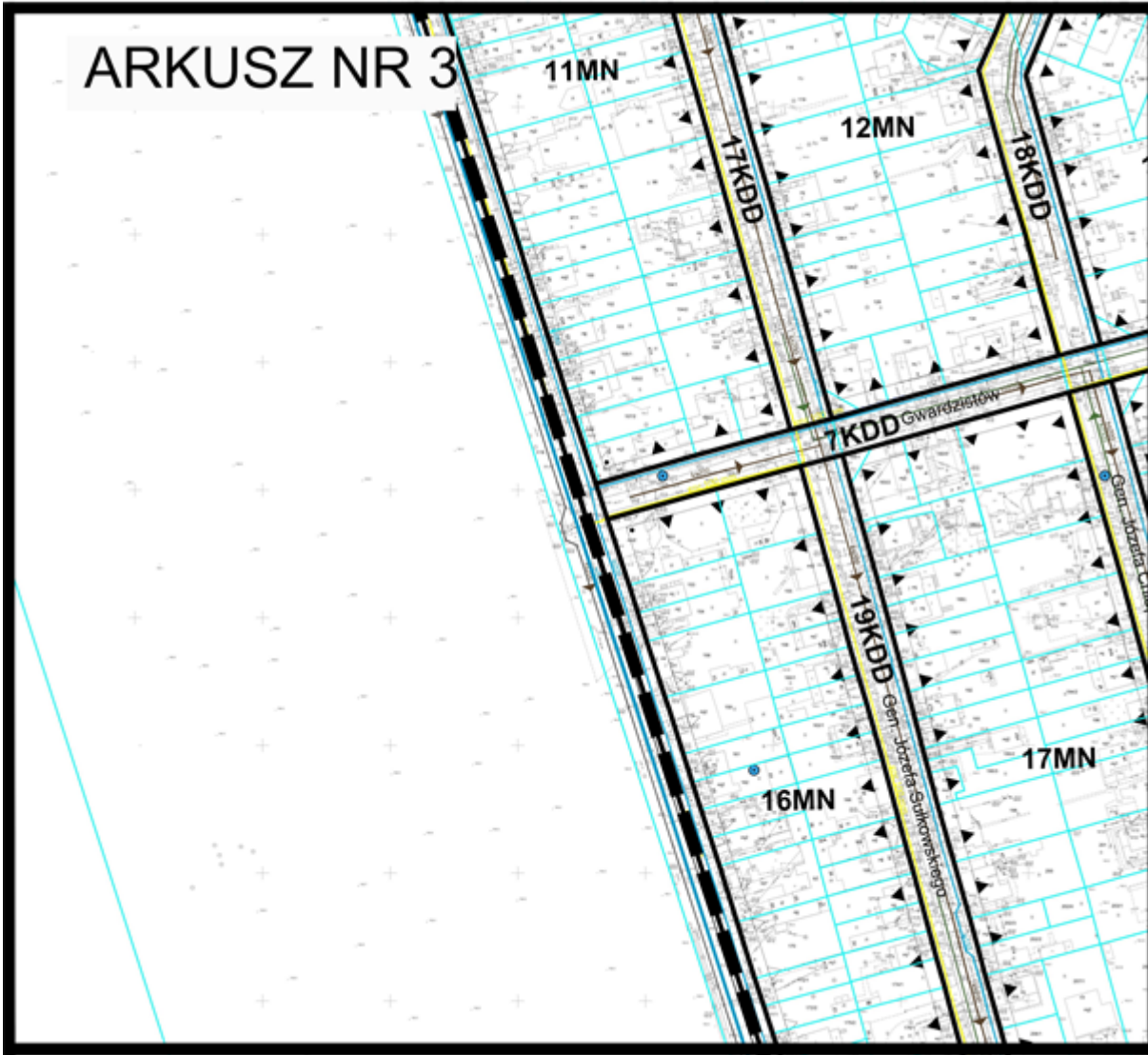


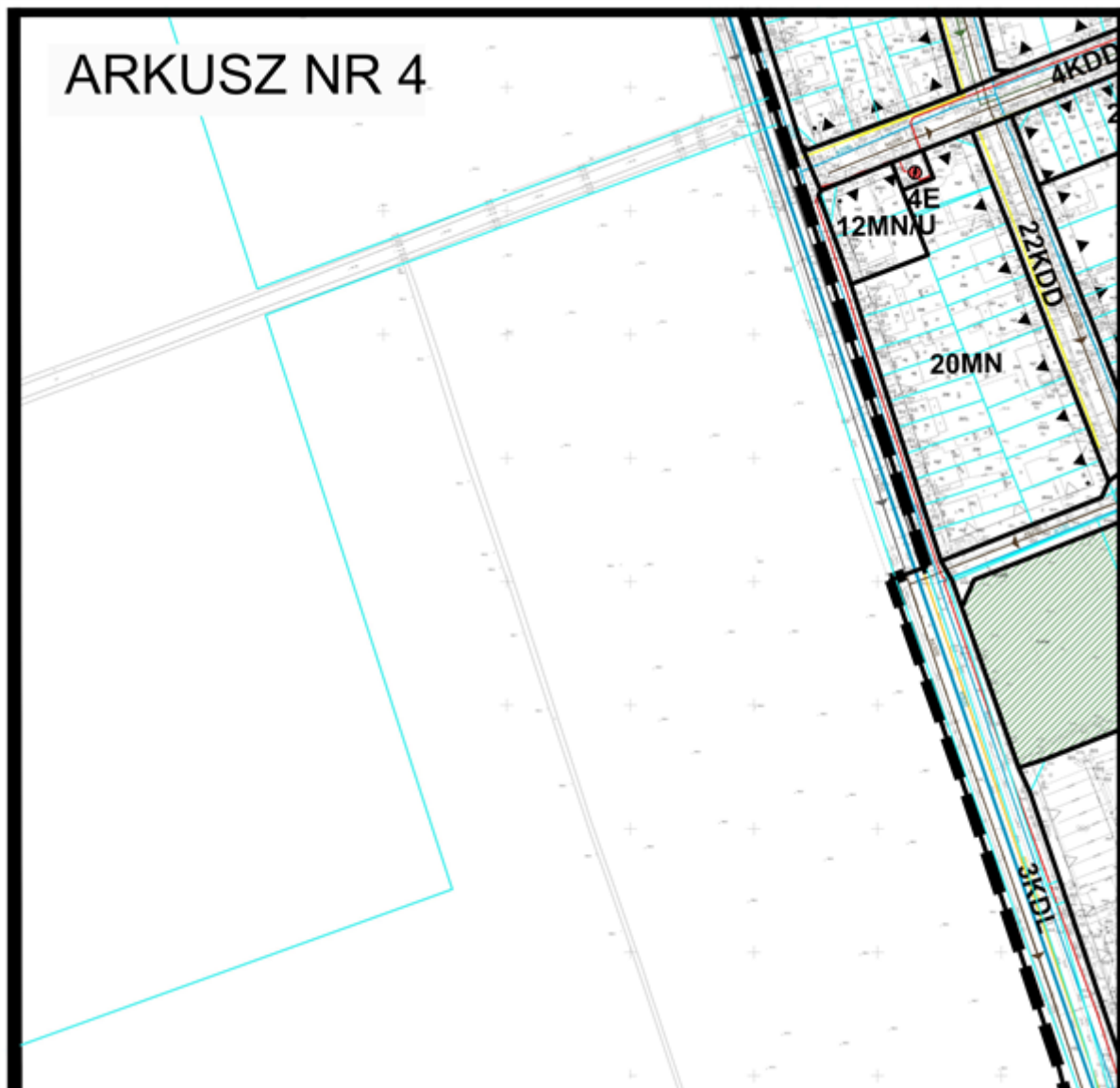
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obs

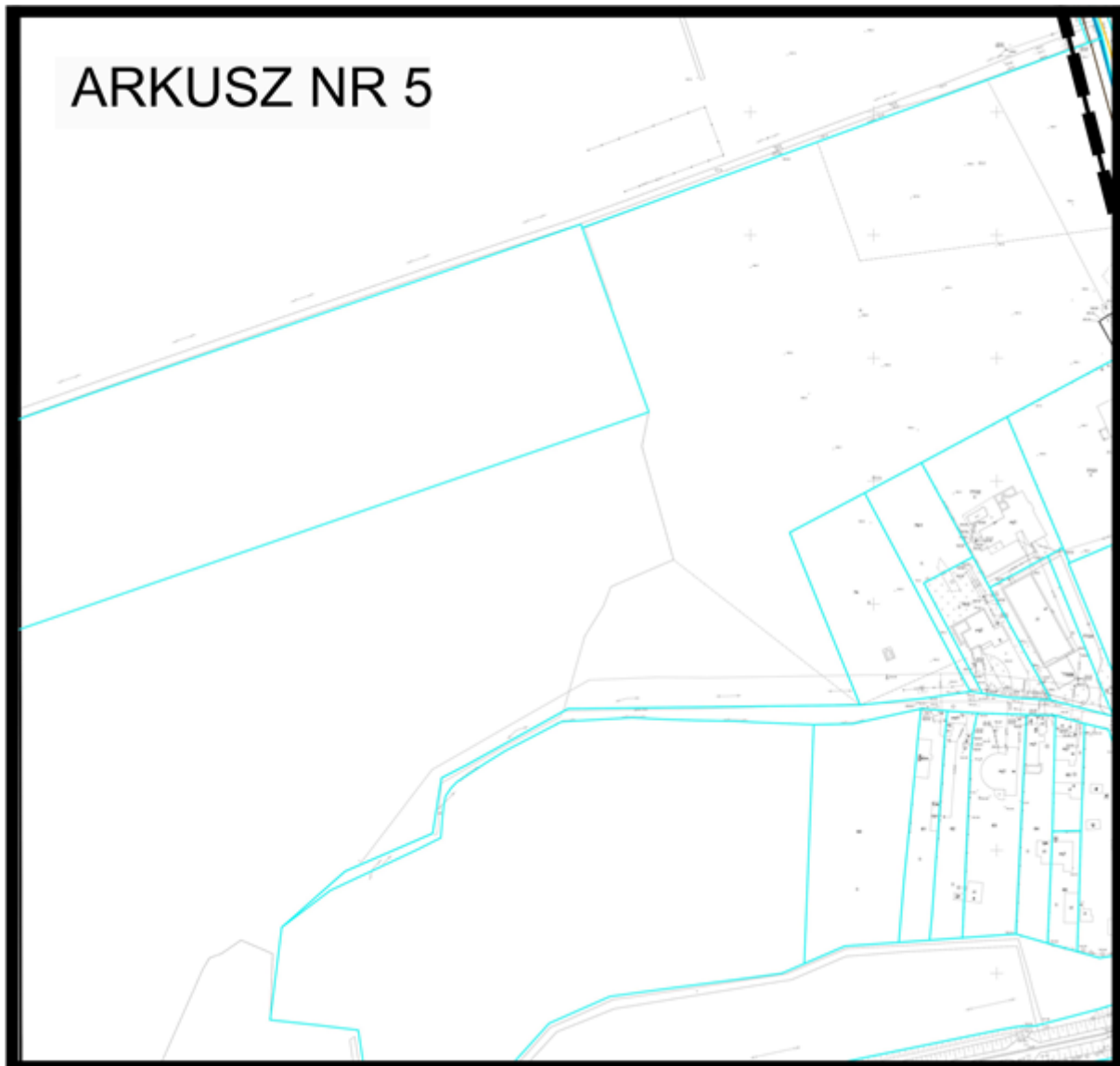
ARKUSZ NR 1





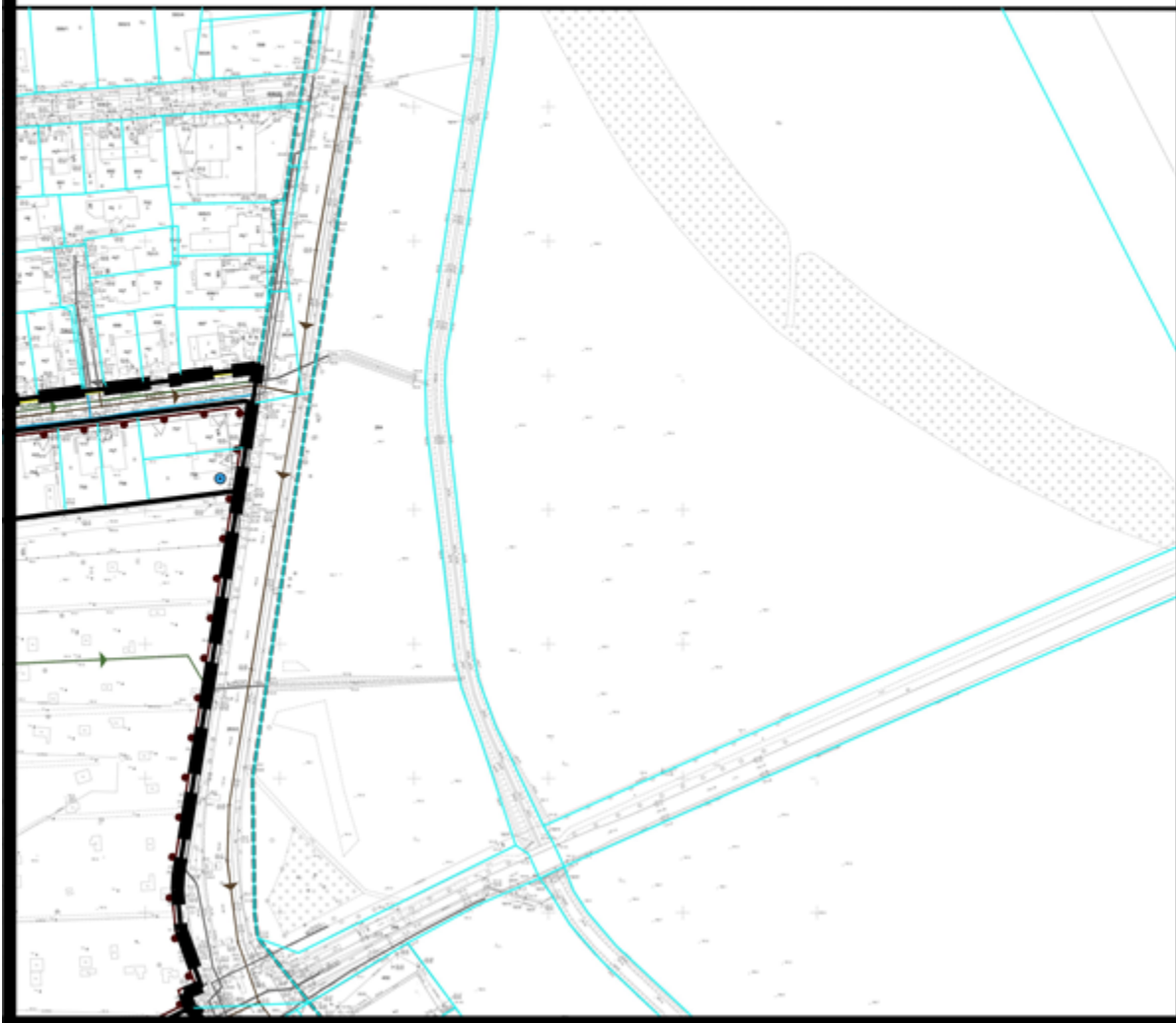


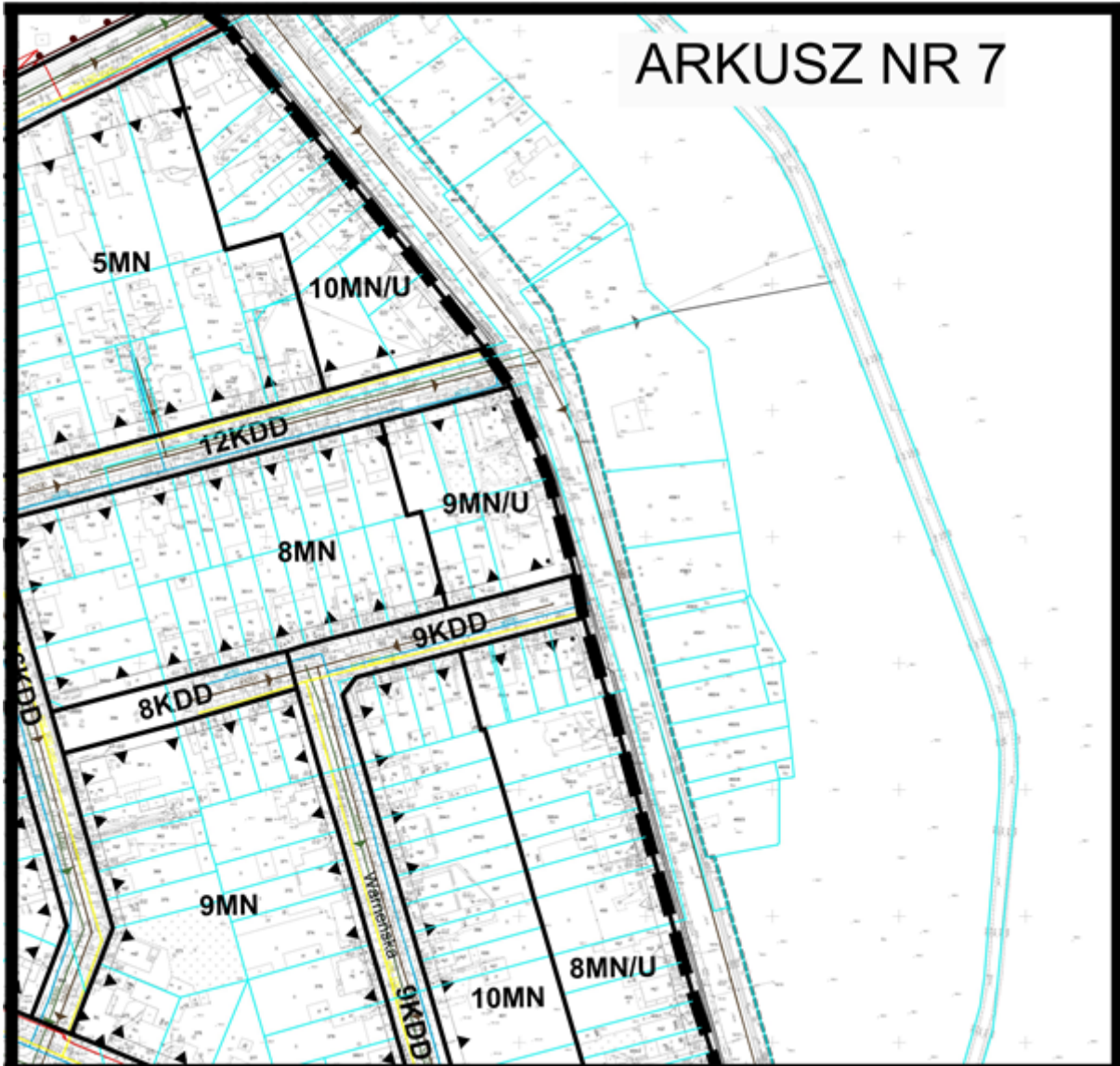




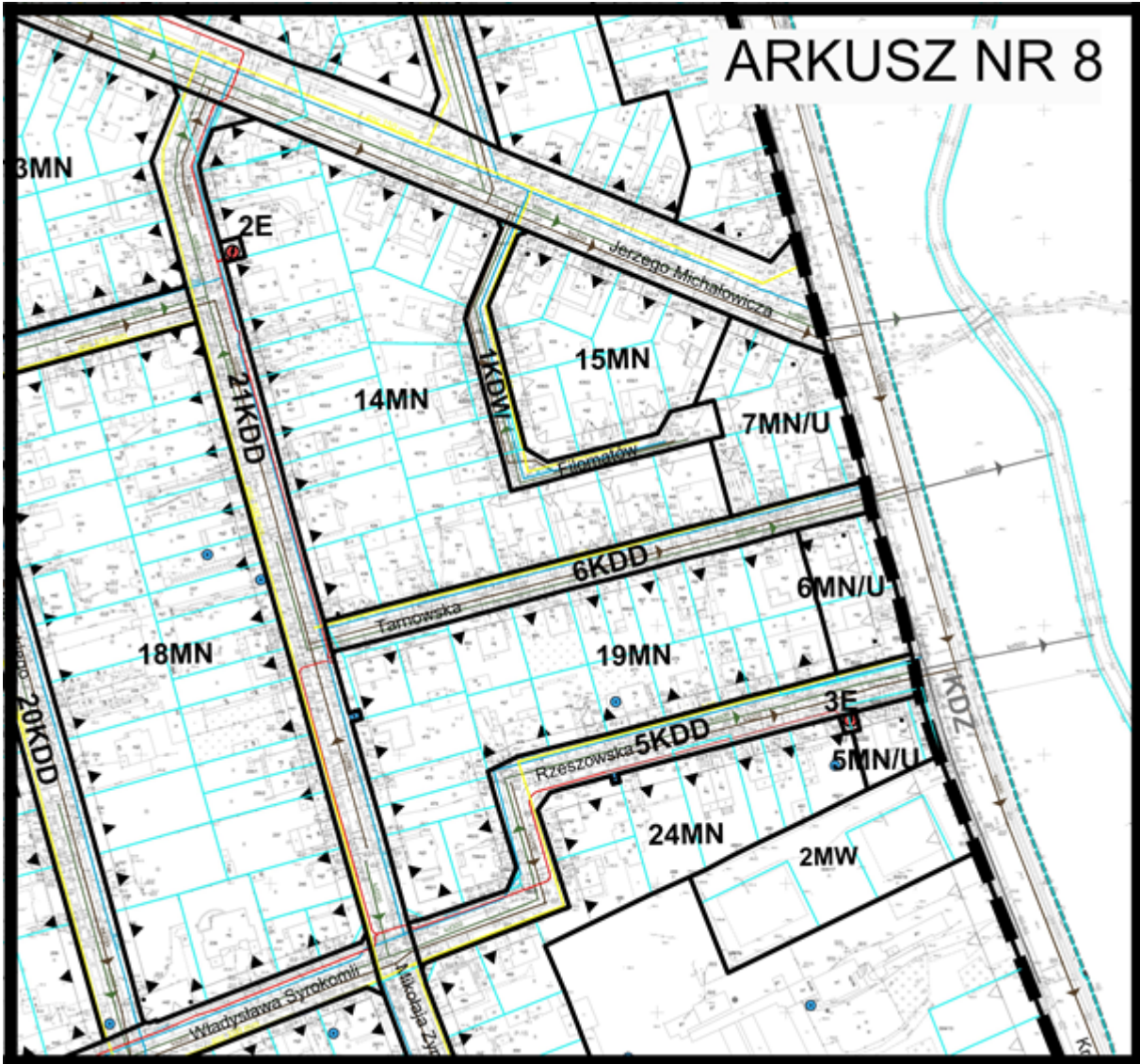
zaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Namiotowej, Krakowskie

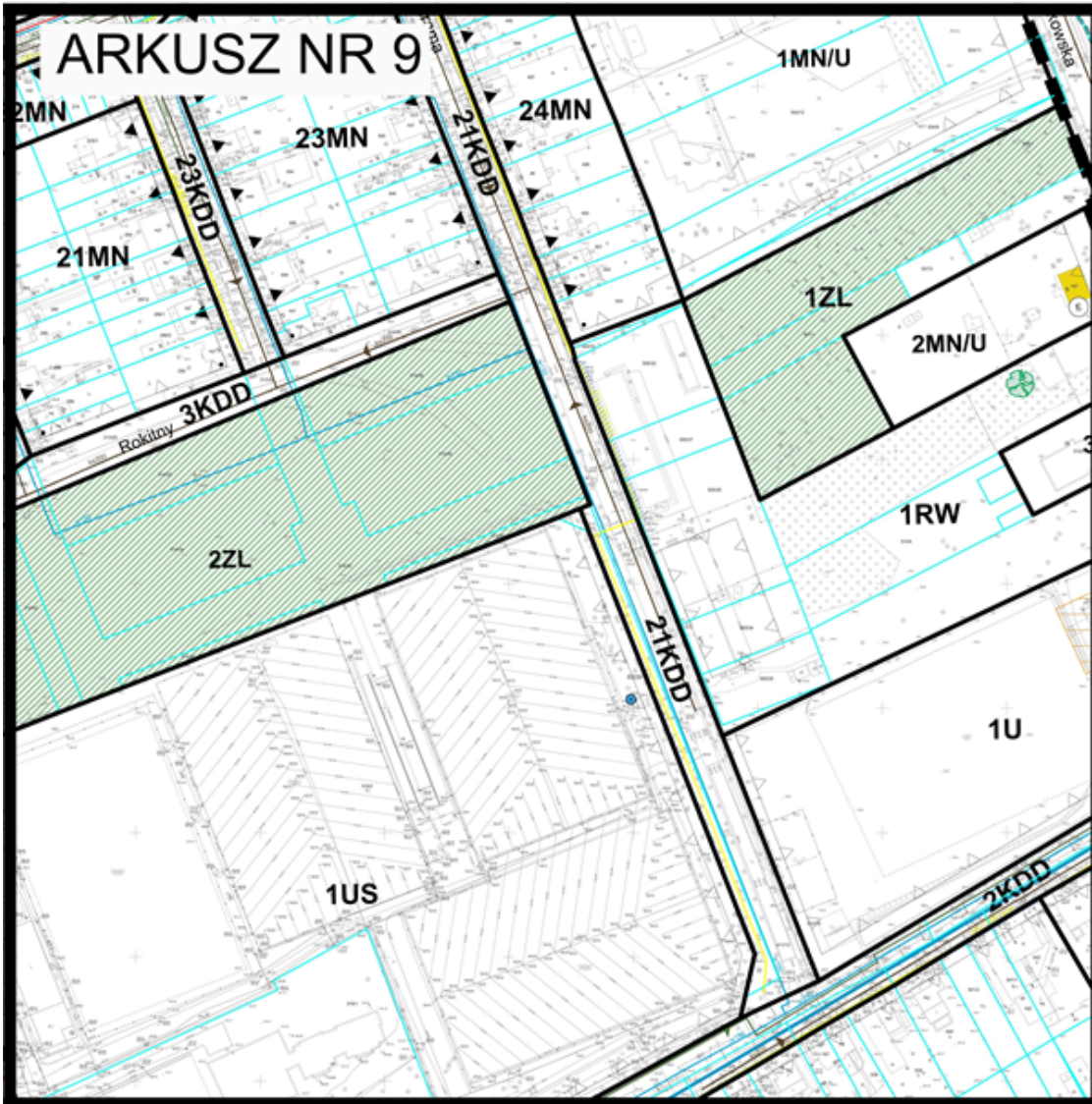
## ARKUSZ NR 6

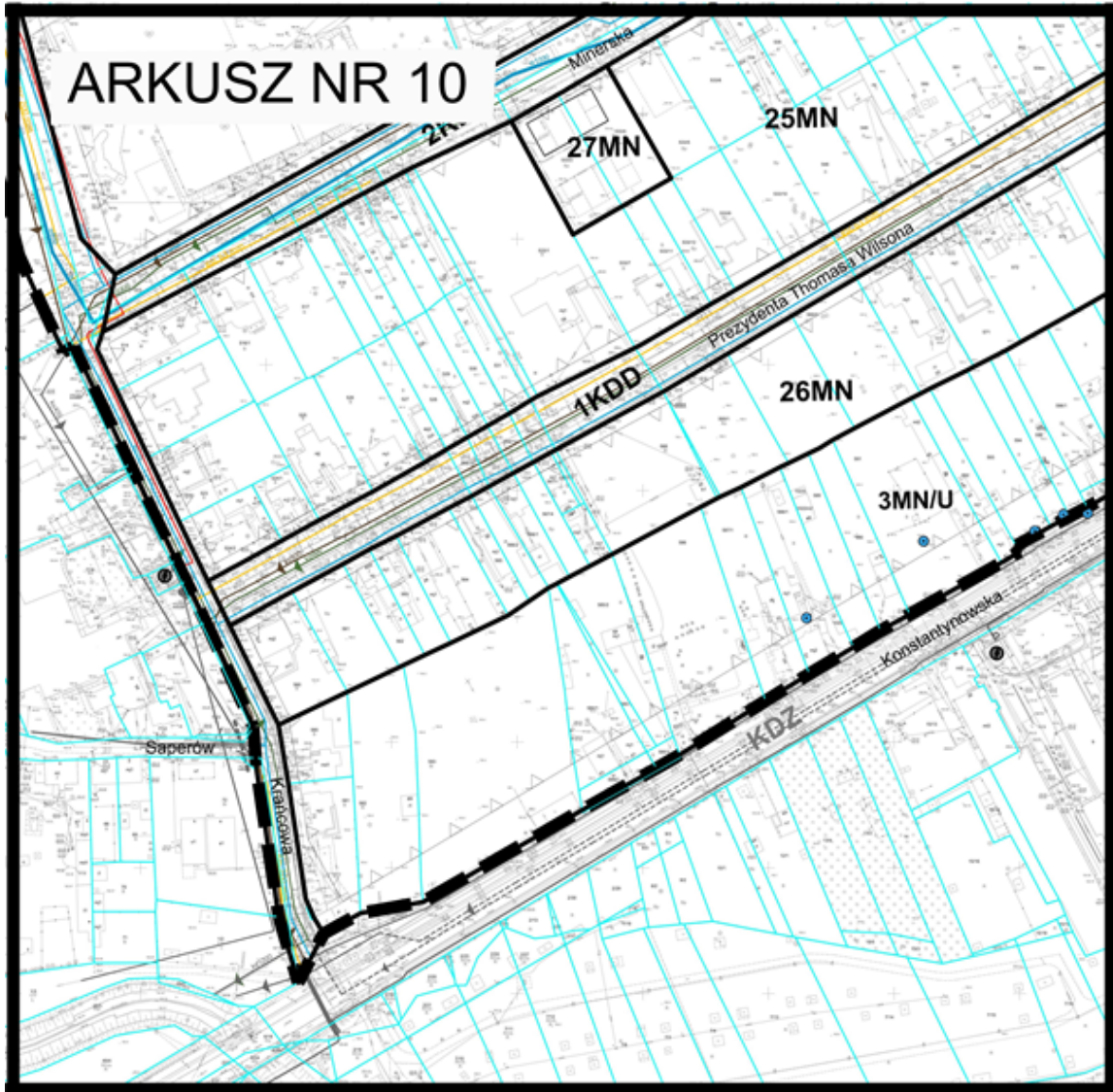






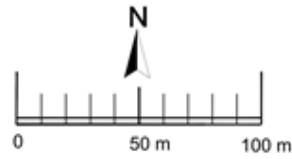





























j, Konstantynowskiej i Krańcowej.

SKALA 1 : 1000  
**ARKUSZ NR 11**













- USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE**
- ▒▒▒▒▒ GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- ▒▒▒▒▒ LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - ▲▲▲▲ OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
  - △△△△ NEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
  - ▒▒▒▒▒ LINIE ZABUDOWY RÓWNOLEGŁEJ
  - ▲▲▲ MIEJSCE ZMIANY LINII ZABUDOWY

W ZAKRESIE KATEGORI PRZEZNACZEŃ TERENÓW	
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELORODZINNEJ
	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI
	TEREN REKREACJI I WYPOCZYŃKU
	TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
	TEREN LASÓW I ZALESIEŃ
	TEREN STACJI TRANSFORMATOROWYCH
	OBIEKT DO ZACHOWANIA WPISANY DO EWIDENCJI ZABYTKÓW
	STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
	TEREN DROGI LOKALNEJ
	TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
	TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
<b>WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH</b>	
	POMNIK PRZYRODY
<b>W ZAKRESIE SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZEŃ W ICH UŻYTKOWANIU</b>	
	STREFA OCHRONNA OD ISTNIEJĄCEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
	STREFA KONTROLOWANA OD GAZOCIĄGU
	STREFA WYSOKOŚCI ZABUDOWY
<b>USTALENIA INFORMACYJNE</b>	
CAŁY OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 401 "NIECKA ŁÓDZKA".	
	NR EWIDENCYJNY I GRANICA DZIAŁKI
	ISTNIEJĄCE BUDYNKI
	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENÓW DRÓG POZA OBSZAREM OBJĘTYM USTALENIAMI PLANU
	ORIENTACYJNA LOKALIZACJA OBIEKTÓW HYDROEKOLOGICZNYCH
	ZASIĘG GRUNTÓW LEŚNYCH WG UŻYTKU

ARKUSZ NR 12

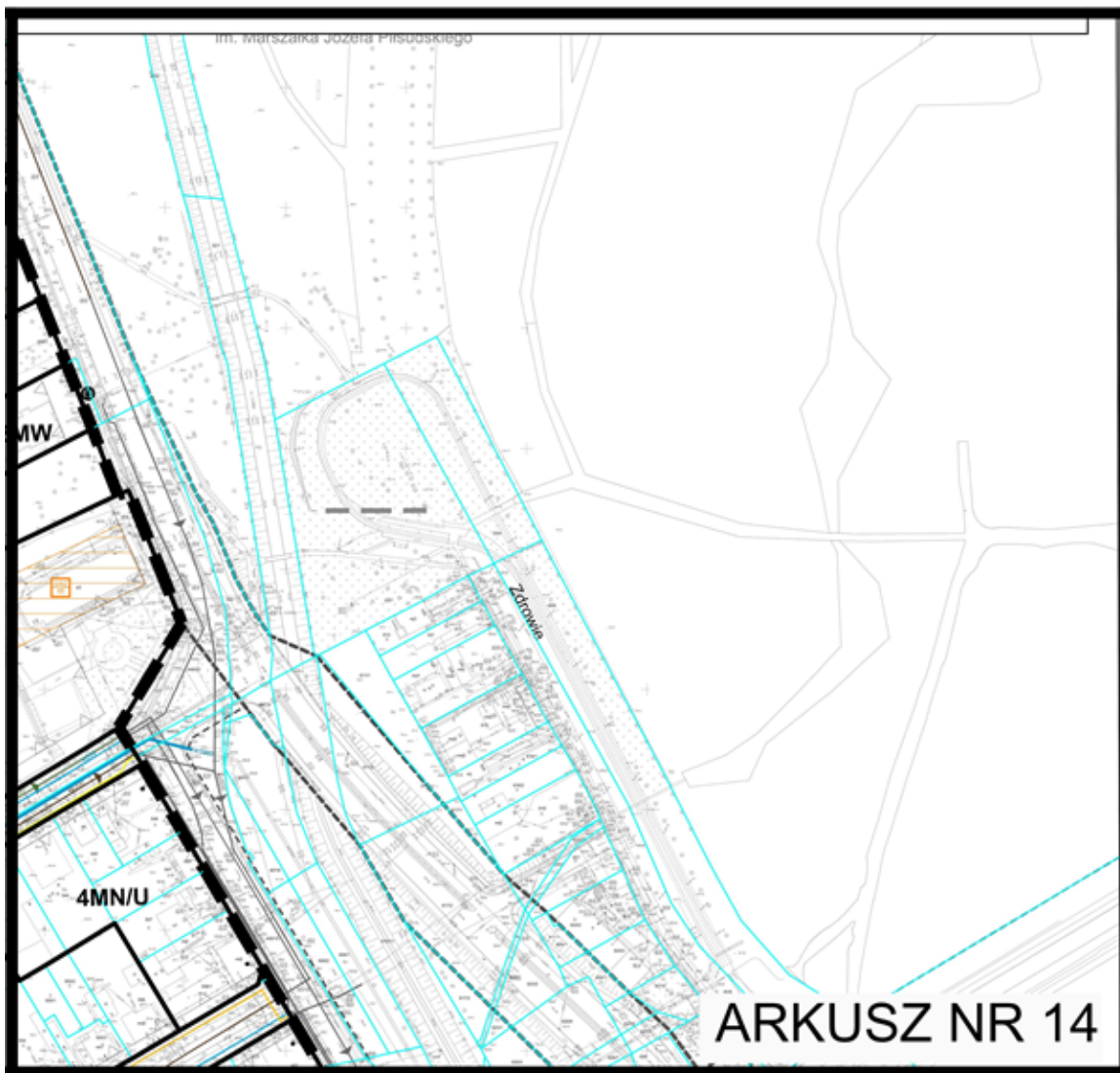
**INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**

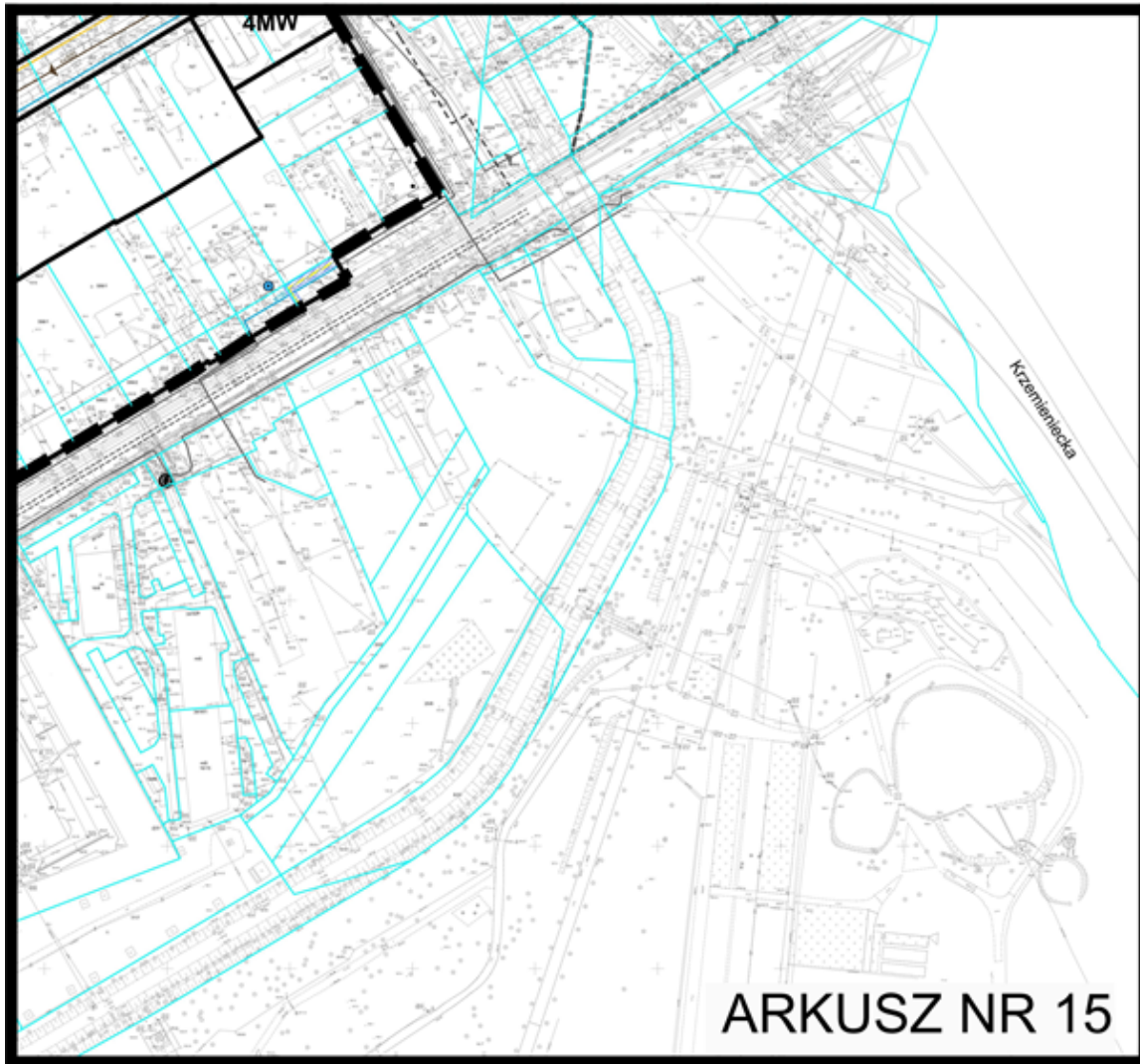
-  ISTNIEJĄCA MAGISTRALA WODOCIĄGOWA
-  ISTNIEJĄCY WODOCIĄG ROZDZIELCZY
-  ISTNIEJĄCA KANALIZACJA SANITARNA - GRAWITACYJNA
-  ISTNIEJĄCA KANALIZACJA DESZCZOWA
-  ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG NISKIEGO CIŚNIENIA
-  ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
-  ISTNIEJĄCA LINIA KABLOWA 15 kV
-  ISTNIEJĄCA LINIA NAWIETRZNA 15 kV
-  ISTNIEJĄCA STACJA TRANSFORMATOROWA
-  ISTNIEJĄCA STACJA TRANSFORMATOROWA POZA OBSZAREM OBJEKTYM USTALENIEM PLANU

<b>MPU</b>		<b>MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA W ŁODZI</b>	
		90 - 418 6482, al. Tadeusza Kościuszki 19 tel. (42) 628-75-00, (42) 628-75-01 tel./fax (42) 628-75-03	
MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC: Namysłowej, Krakowskiej, Konstantynowskiej i Krafcowej			
<b>REDAKTOR NACZELNIK</b>			
<b>PROJEKCIJA PRZESTRZENNA</b>	mgr inż. arch. Magdalena Talar - Winiowska		
<b>PROJEKCIJA ARCHITEKTURALNA</b>	mgr inż. arch. Paulina Górnia		
<b>PROJEKCIJA TECHNICZNA</b>	mgr Jacek Okryżyński		
<b>PROJEKCIJA KRAJOBRAZOWA</b>	mgr inż. Joanna Sikorska		
<b>KONSERWACJA</b>	mgr inż. Marcin Wilanowski		
<b>BUD-AMK</b>	mgr inż. Monika Meckler		
<b>ENERGETYKA</b>	inż. Marek Subiak		
<b>OS-AMK</b>	inż. Marek Subiak		
<b>PROJEKTOWANIE FOTOGRAFICZNE</b>	mgr Anna Okruska - Wokoska, mgr inż. Marcin Jłbalek		
<b>PROJEKTOWANIE FIZYKALNE</b>	RYSunEX PLANU - Załącznik nr 1		
<b>nr rys. 1</b>	Łódź, październik 2024 r.		skala 1:1000
RYSUNEK PLANU ZOSTAŁ SPORZĄDZONY NA KOPII MAPY ZASADNICZEJ OPAKOWANEJ PODPISEM ELEKTRONICZNYM PRZEZ ZANIEJĄCE KATARZYŃKĘ PIŁUCH Z ŁÓDZKIEGO OŚRODKA GEODEZJI W ŁODZI W DNIU 05.08.2023 R. PODPIS ZWERYFIKOWANO W DNIU 14.03.2022 R. WYNIK WERYFIKACJI POZYTYWNY.			

ARKUSZ NR 13







Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr XI/287/24  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia 4 grudnia 2024 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU WNIESIONYCH W ZWIĄZKU Z WYŁOŻENIEM DO PUBLICZNEGO WGLĄDU.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej, w rejonie ulic Namiotowej, Krakowskiej, Konstantynowskiej i Krańcowej został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie.

**I. Pierwsze wyłożenie do publicznego wglądu miało miejsce w dniach od 25 kwietnia 2023 r. do 16 maja 2023 r.**

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 31 maja 2023 r. wpłynęły 62 uwagi. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji. Prezydent Miasta Łodzi rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu miejscowego, zgodnie z przywołanymi w wyjaśnieniach aktami prawnymi w ich brzmieniu na dzień podpisania zarządzenia. Używane w treściach uwag oraz w wyjaśnieniach symbole terenów i odwołania do zapisów projektu planu dotyczą projektu planu, jaki podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w ww. terminie. Uwzględnionych częściowo zostało 60 uwag i 2 uwag nie uwzględniono. W zakresie uwag częściowo nieuwzględnionych oraz uwag nieuwzględnionych w całości przez Prezydenta Miasta Łodzi, Rada Miejska w Łodzi postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia:

### **Uwagi Nr 1, Nr 3, Nr 13, Nr 19**

– wpłynęły 31 maja 2023 r.,

– dotyczą terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 20MN oraz od 22MN do 25MN,

### **Treść uwagi:**

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

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

1. W zakresie przeznaczenia terenów: rozszerzenie zakazu lokalizacji obiektów handlowych poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej 100 m<sup>2</sup> lub wyższej (§ 5 pkt 2a Projektu).

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

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

3. W zakresie ustalenia minimalnej liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych dotyczących nowo projektowanych budynków lub ich części: ustalenie minimum dla usług hotelarskich i innych budynków zamieszkania zbiorowego w wymiarze 1 miejsce parkingowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (§ 13 ust. 1 pkt 1 h projektu uchwały).

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

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

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

**Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.**

**Wyjaśnienie:**

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

Ad I.1. Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia zakazu lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 100 m<sup>2</sup> i wyższej w ustaleniach dla całego obszaru objętego planem. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”. Obszar opracowania planu w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.) znajduje się w strefie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem „M3”. Dla przedmiotowego obszaru Studium dopuszcza lokalizowanie zabudowy usług handlu o powierzchni sprzedaży poniżej 1 000 m<sup>2</sup>. Zgodnie z powyższym ustalenia dla całego obszaru objętego planem, wprowadzają zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej i wyższej niż 1 000 m<sup>2</sup>.

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

W ustaleniach szczegółowych dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych zostały wprowadzone zapisy dotyczące wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy, które znacznie ograniczają powierzchnię zabudowy dla obiektów usługowych. W granicach terenów mieszkaniowych maksymalna powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego na działce budowlanej wynosi 200 m<sup>2</sup>, natomiast usługi będą mogły stanowić jedynie funkcję uzupełniającą. Powierzchnia zabudowy usługowej będzie wynikała z powierzchni zabudowy funkcji podstawowej, która zgodnie z ustaleniami planu przeważa na danej działce. Oznacza to, że funkcja usługowa będzie stanowiła mniej niż 50% powierzchni zabudowy funkcji podstawowej.

Wobec powyższego wprowadzenie dodatkowego zapisu o zakazie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej 100 m<sup>2</sup> lub wyższej dla całego obszaru opracowania planu stanowiłoby nadmierne ograniczenie.

Ad. I.2. Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany wskaźników i parametrów zabudowy ustalonych dla obiektów budowlanych niewskazanych w ustaleniach szczegółowych tekstu planu dotyczących ustalenia maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 15,0 m, a nie jak to zostało zapisane w projekcie planu 30,0 m (§ 5 pkt 4b projektu uchwały). Przyjęte ograniczenie wysokości zabudowy na poziomie 30,0 m jest niezbędne w celu umożliwienia lokalizacji masztów sieci telekomunikacyjnej. Zgodnie z art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 604, 834 i 1222) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

Ad. I.3. Uwaga nie została uwzględniona również w zakresie ustalenia minimalnej liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych dotyczących nowo projektowanych budynków lub ich części dla usług hotelarskich i innych budynków zamieszkania zbiorowego w wymiarze 1 miejsce parkingowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (§ 13 ust. 1 pkt 1 b projektu uchwały). W projekcie planu miejscowego przyjęto, że minimalna liczba miejsc do parkowania dla ww. budynków usługowych powinna wynosić minimum 1 stanowisko na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Wartość ta wynika z polityki parkingowej Miasta i znajduje swoje odzwierciedlenie w ustaleniach zdecydowanej większości obowiązujących planów miejscowych. Zwiększenie powierzchni utwardzonej w granicach nieruchomości zmniejszyłoby powierzchnię biologicznie czynną i tym samym mogłoby negatywnie wpłynąć na jakość zagospodarowania.

Ad. II. Uwaga nie została uwzględniona w zakresie ustanowienia dla budynków usługowych, w tym handlowych maksymalnej powierzchni zabudowy – 50 m<sup>2</sup>, ponieważ uwagę uwzględniono w części dotyczącej rezygnacji z przeznaczenia terenów od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN jednocześnie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługi lokalne i usługi handlu. Usługi lokalne oraz usługi handlu zostaną umieszczone w przeznaczeniu uzupełniającym terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

Nie zostaje uwzględniona uwaga w zakresie ustalenia 40,0 m<sup>2</sup> jako maksymalnej powierzchni zabudowy dla budynków gospodarczych i garaży. Zgodnie z ustaleniami planu powierzchnia zabudowy bud. gospodarczych zawiera się w maksymalnym wskaźniku zabudowy, który dla terenów od 1MN do 25MN i od 22MN do 25 MN wynosi 25% powierzchni działki. Przyjęty wskaźnik w połączeniu z pozostałymi ustaleniami projektu planu w sposób właściwy kształtuje zasady sytuowania i realizacji budynków gospodarczych i garaży i nie wymaga uzupełnienia o dodatkowe ograniczenia.

## **Uwaga Nr 2**

–wpłynęła 31 maja 2023 r.,

–dotyczy całego obszaru planu,

### **Treść uwagi:**

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

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

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

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

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

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

- ustalenie minimum dla usług hotelarskich i innych budynków zamieszkania zbiorowego w wymiarze 1 miejsce parkingowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (§ 13 ust. 1 pkt 1 b projektu uchwały).

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

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

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

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

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

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

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

- ustalenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na minimum 55% w miejsce projektowanych 40% (§ 20 ust. 3 pkt 1 c Projektu),

- dla parametrów kształtowania zabudowy ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych na poziomie 8,5 m w miejsce zaproponowanych 10,5 m, zaś dla budynków gospodarczych i garaży maksymalnie 6 m w miejsce zaproponowanych 8 m. (§ 20 ust. 3 pkt 2 Projektu)

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

należy tak kształtować strukturę przestrzenną, aby dążyć do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego (art. 1 ust. 4 pkt 1 upzp).

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

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

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

**Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.**

**Wyjaśnienie:**

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

Wobec powyższego uwaga nie została uwzględniona w zakresie ustanowienia dla budynków usługowych, w tym handlowych maksymalnej powierzchni zabudowy – 50 m<sup>2</sup>, ponieważ uwagę uwzględniono w części dotyczącej rezygnacji z przeznaczenia terenów od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN jednocześnie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, usługi lokalne i usługi handlu. Usługi lokalne oraz usługi handlu zostaną umieszczone w przeznaczeniu uzupełniającym terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

Nie zostaje uwzględniona uwaga w zakresie ustalenia 50,0 m<sup>2</sup> jako maksymalnej powierzchni zabudowy dla budynków gospodarczych i garaży. Zgodnie z ustaleniami planu powierzchnia zabudowy bud. gospodarczych zawiera się w maksymalnym wskaźniku zabudowy, który dla terenów od 1MN do 25MN i od 22MN do 25 MN wynosi 25% powierzchni działki.

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

Ad. 1 Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia zakazu lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 100 m<sup>2</sup> i wyższej w ustaleniach dla całego obszaru objętego planem. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”. Obszar opracowania planu w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.) znajduje się w strefie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem „M3”. Dla przedmiotowego obszaru Studium dopuszcza lokalizowanie zabudowy usług handlu o powierzchni sprzedaży poniżej 1 000 m<sup>2</sup>. Zgodnie z powyższym ustalenia dla całego obszaru objętego planem, wprowadzają zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej i wyższej niż 1 000 m<sup>2</sup>. Jednocześnie ze względu na charakter obszaru projekt planu dla części terenów wprowadza różnego rodzaju ograniczenia dostosowane do poszczególnych rodzajów przeznaczeń, które uniemożliwiają realizację obiektów handlowych o ww. powierzchni.

W ustaleniach szczegółowych dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych zostały wprowadzone zapisy dotyczące wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy, które znacznie ograniczają powierzchnię zabudowy dla obiektów usługowych. W granicach terenów mieszkaniowych maksymalna powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego na działce budowlanej wynosi 200 m<sup>2</sup>, natomiast usługi będą mogły stanowić jedynie funkcję uzupełniającą. Powierzchnia zabudowy usługowej będzie wynikała z powierzchni zabudowy funkcji podstawowej, która zgodnie z ustaleniami planu przeważa na danej działce. Oznacza to, że funkcja usługowa będzie stanowiła mniej niż 50% powierzchni zabudowy funkcji podstawowej. Wobec powyższego wprowadzenie dodatkowego zapisu o zakazie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej 100 m<sup>2</sup> lub wyższej dla całego obszaru opracowania planu stanowiłoby nadmierne ograniczenie.

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

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

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

Ad. 5 Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zmiany przeznaczenia terenu 3MN/U na tereny o funkcji wyłącznie mieszkaniowej jednorodzinnej. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Obszar opracowania planu w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.) znajduje się w strefie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem „M3”. Dla przedmiotowego obszaru Studium dopuszcza jako równoważne lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

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

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

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

– wpłynęły 31 maja 2023 r.,

– dotyczą terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 20MN oraz od 22MN do 25MN.

#### **Treść uwagi:**

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

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

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

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

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

3. W zakresie ustalenia minimalnej liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych dotyczących nowo projektowanych budynków lub ich części: ustalenie minimum dla usług hotelarskich i innych budynków zamieszkania zbiorowego w wymiarze 1 miejsce parkingowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (§ 13 ust. 1 pkt 1 b projektu).

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

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

Wnoszukujemy także o ustanowienie dla budynków usługowych w tym handlowych maksymalnej powierzchni zabudowy - 50 m<sup>2</sup> w § 17 ust. 3 punkt 4c Projektu, natomiast dla budynków gospodarczych lub garażowych maksymalnej powierzchni zabudowy 40 m<sup>2</sup>.

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

**Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.**

**Wyjaśnienie:**

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

Ad. I.1. Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia zakazu lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 100 m<sup>2</sup> i wyższej w ustaleniach dla całego obszaru objętego planem. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”. Obszar opracowania planu w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.) znajduje się w strefie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem „M3”. Dla przedmiotowego obszaru Studium dopuszcza lokalizowanie zabudowy usług handlu o powierzchni sprzedaży poniżej 1 000 m<sup>2</sup>. Zgodnie z powyższym ustalenia dla całego obszaru objętego planem, wprowadzają zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej i wyższej niż 1 000 m<sup>2</sup>.

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

W ustaleniach szczegółowych dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych zostały wprowadzone zapisy dotyczące wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy, które znacznie ograniczają powierzchnię zabudowy dla obiektów usługowych. W granicach terenów mieszkaniowych maksymalna powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego na działce budowlanej wynosi 200 m<sup>2</sup>, natomiast usługi będą mogły stanowić jedynie funkcję uzupełniającą. Powierzchnia zabudowy usługowej będzie wynikała z powierzchni zabudowy funkcji podstawowej, która zgodnie z ustaleniami planu przeważa na danej działce. Oznacza to, że funkcja usługowa będzie stanowiła mniej niż 50% powierzchni zabudowy funkcji podstawowej. Wobec powyższego wprowadzenie dodatkowego zapisu o zakazie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej 100 m<sup>2</sup> lub wyższej dla całego obszaru opracowania planu stanowiłoby nadmierne ograniczenie.

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



Ad I.3. Uwaga nie może zostać uwzględniona również w zakresie ustalenia minimalnej liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych dotyczących nowo projektowanych budynków lub ich części dla usług hotelarskich i innych budynków zamieszkania zbiorowego w wymiarze 1 miejsce parkingowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (§ 13 ust. 1 pkt 1 b projektu uchwały). W projekcie planu miejscowego przyjęto, że minimalna liczba miejsc do parkowania dla ww. budynków usługowych powinna wynosić minimum 1 stanowisko na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Wartość ta wynika z polityki parkingowej Miasta i znajduje swoje odzwierciedlenie w ustaleniach zdecydowanej większości obowiązujących planów miejscowych. Zwiększenie powierzchni utwardzonej w granicach nieruchomości zmniejszyłoby powierzchnię biologicznie czynną i tym samym mogłoby negatywnie wpłynąć na jakość zagospodarowania.

Ad II. Uwaga nie została uwzględniona w zakresie ustanowienia dla budynków usługowych, w tym handlowych maksymalnej powierzchni zabudowy – 50 m<sup>2</sup>, ponieważ uwagę uwzględniono w części dotyczącej rezygnacji z przeznaczenia terenów od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN jednocześnie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługi lokalne i usługi handlu. Usługi lokalne oraz usługi handlu zostaną umieszczone w przeznaczeniu uzupełniającym terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

Nie zostaje uwzględniona uwaga w zakresie ustalenia 40,0 m<sup>2</sup> jako maksymalnej powierzchni zabudowy dla budynków gospodarczych i garaży. Zgodnie z ustaleniami planu powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych zawiera się w maksymalnym wskaźniku zabudowy, który dla terenów od 1MN do 25MN i od 22MN do 25 MN wynosi 25% powierzchni działki. Przyjęty wskaźnik w połączeniu z pozostałymi ustaleniami projektu planu w sposób właściwy kształtuje zasady sytuowania i realizacji budynków gospodarczych i garaży i nie wymaga uzupełnienia o dodatkowe ograniczenia.

#### **Uwaga Nr 6**

- wpłynęła 31 maja 2023 r.,
- dotyczy całego obszaru objętego planem ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych jako MN.

#### **Treść uwagi:**

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

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

Wnosi się o nienaruszanie ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi" przyjętego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 roku, a tym samym kontynuację funkcji podjętej dla przedmiotowego obszaru. Mając powyższe na uwadze podstawowym celem sporządzenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winna być ochrona cennego założenia urbanistycznego w postaci osiedla mieszkaniowego z wolnostojącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną przed powstawaniem na jego obszarze nowych budynków mieszkaniowych wielorodzinnych, również w postaci zabudowy szeregowej i bliźniaczej. Analiza zagospodarowania terenu nie wskazuje na zasadność wprowadzania na przedmiotowym obszarze zabudowy wielorodzinnej lub o charakterze wielorodzinnej oraz wyższej niż dwukondygnacyjna. Istniejące osiedle mieszkaniowe ma bardzo czytelny układ przestrzenny i spójną skalę zabudowy. Założeniem projektu planu winno być więc uzupełnienie istniejącej struktury i wpisanie nowych działań inwestycyjnych w zabudowę o parametrach tożsamyh do już istniejących wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Kontynuacja funkcji nie zawsze przesądza o gabarytach obiektu, dlatego w planie powinny zostać zaproponowane wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy, które nie będą odbiegać od już ukształtowanej na tym terenie wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Inne, odbiegające od historycznie ukształtowanych, parametry zabudowy wpłynęłyby negatywnie na cały układ osiedla o tak czytelnej i jednolitej strukturze przestrzennej. W projekcie niniejszego miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego winien być więc zapis mówiący o zatrzymaniu rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej o charakterze innym niż wolnostojąca jednorodzinna w jakiegokolwiek formie na całym obszarze objętym planem. Obszar ten od lat jest łakomym kąskiem dla deweloperów - my, mieszkańcy osiedla Zdrowie, nie możemy sobie w związku z tym pozwolić na jeszcze bardziej liberalne przepisy dotyczące inwestycji budowlanych na przedmiotowym terenie.

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

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

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

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

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

1. Dla całego obszaru objętego planem:

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

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

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

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

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

*„a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej 150 m<sup>2</sup> i wyższej;”*

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

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

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

*budowlanych i odśnieżania, usług rzemieślniczych związanych ze stosowaniem technologii opartych na mechanicznej lub termicznej obróbce drewna, kamienia, tworzyw sztucznych lub metalu”*

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

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

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

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

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

*„5) w zakresie ochrony powietrza:*

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

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

i)Przeredagować § 13 ust. 1 pkt 1 lit. a tekstu projektu planu poprzez usunięcie słowa

*„mieszkań” i zastąpienie go zwrotem „lokali mieszkalnych”;*

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

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

2.Dla terenu oznaczonego symbolem 3MN/U:

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

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

*„b) zabudowa usługowa (usługi nieuciążliwe),”*

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

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

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

*„c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:*

- dla działek o powierzchni do 1000 m<sup>2</sup> - minimum 45%,*
- dla działek o powierzchni powyżej 1000 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup> - minimum 50%,*
- dla działek o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup> do 3000 m<sup>2</sup> - minimum 55%,*
- dla działek o powierzchni powyżej 3000 m<sup>2</sup>- minimum 65%”;*

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

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

*a) wysokość zabudowy:*

- dla budynków mieszkalnych i usługowych - maksimum 8,0m,*
- dla budynków gospodarczych i garaży - maksimum 6,0m,”;*

g)Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a), wykreślić w § 20 ust. 4 tekstu projektu planu słowa „i dla zabudowy bliźniaczej 700m<sup>2</sup>”;

h)Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a), dodać § 20 ust. 5 tekstu projektu planu o treści:

„c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej:

- budynków mieszkalnych - 250m<sup>2</sup>,
- budynków usługowych - 200m<sup>2</sup>,
- pozostałych budynków -75m<sup>2</sup>”;

3.Dla terenu oznaczonego symbolem 4MW:

a)Dostosować parametry zabudowy dla terenu 4MW do rzeczywistych parametrów budynku istniejącego przy ul. Krakowskiej 8, w tym w szczególności obniżyć maksymalną wysokość z 15m do 10m;

4.Dla terenów oznaczonych symbolami od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN:

a)Przeredagować §17 ust. 2 tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1)przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca),

2)przeznaczenie uzupełniające:

a)usługi lokalne,

b)nieuciążliwe usługi handlu,

c)infrastruktura techniczna,

d)drogi wewnętrzne”;

b)W §17 ust. 3 pkt 1 tekstu projektu planu wykreślić słowa „lub w zabudowie bliźniaczej”;

c)Przeredagować §17 ust. 3 pkt 2 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„a) wskaźnik powierzchni zabudowy maksimum 20%”;

d)Przeredagować §17 ust. 3 pkt 2 lit. b tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„b) intensywność zabudowy minimum 0,05, maksimum 0,35”;

e)Przeredagować §17 ust. 3 pkt 2 lit. c tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- dla działek o powierzchni do 1000 m<sup>2</sup> - minimum 55%,
- dla działek o powierzchni powyżej 1000 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup>- minimum 60%,
- dla działek o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup> do 3000 m<sup>2</sup> - minimum 65%,
- dla działek o powierzchni powyżej 3000 m<sup>2</sup>- minimum 70%”;

f)Przeredagować §17 ust. 3 pkt 3 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

a) wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach płaskich - maksimum 8,0 m,
- budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach o kącie nachylenia połączeń dachowych powyżej 15° do 35° - maksimum 8,5 m,
- budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach o kącie nachylenia połączeń dachowych powyżej 35° do 45°- maksimum 9,0 m,
- budynków gospodarczych i garaży-maksimum 4,0 m,”

g)W 17 ust. 3 pkt 3 lit. b tiret drugie tekstu projektu planu wykreślić słowa

*„z dopuszczeniem jednospadowych o kącie nachylenia do 45° dla budynków zlokalizowanych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną”;*

h)Wykreślić §17 ust. 3 pkt 3 lit. b tiret trzecie tekstu projektu planu;

i)Przereklamować §17 ust. 3 pkt 4 lit. c tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

*„c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej:*

- budynków mieszkalnych - 250m<sup>2</sup>,*
- budynków usługowych - 150m<sup>2</sup>,*
- pozostałych budynków - 75m<sup>2</sup>”;*

j)Dodać §17 ust. 3 pkt 4 lit. d tekstu projektu planu o treści:

d) dopuszczenie lokalizacji usług handlu o łącznej maksymalnej powierzchni użytkowej 100m<sup>2</sup> wyłącznie w bryle budynku mieszkalnego”;

k)W §17 ust. 4 tekstu projektu planu wykreślić słowa *„i dla zabudowy bliźniaczej 500m<sup>2</sup>”.*

Uzasadnienie

Wstęp

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

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

Ad. 1.a)

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

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

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

Ad. 1.b)

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

Ad. 1.c)

Obszar objęty projektem planu jest już w bardzo znacznym stopniu zainwestowany w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Dopuszczanie usług handlu

o powierzchni sprzedaży do 1000m<sup>2</sup> jest całkowicie sprzeczne z ww. układem przestrzennym i skalą zabudowy, dlatego wnosi się o ograniczenie powierzchni sprzedaży do 150m<sup>2</sup>.

Ad. 1.d)

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

Ad. 1.e)

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

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

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

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

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

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

Ad. 1.g) Projekt planu wyznacza przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, które z definicji cechują się niską wysokością. Jako całkowicie sprzeczne z charakterem takiej zabudowy należy określić dopuszczenie w projekcie planu realizacji obiektów budowlanych o wysokości maksymalnej 30m, dlatego wnioskuje się o obniżenie przedmiotowej wysokości do poziomu 10m.

Ad. 1.h) W pierwszej kolejności należy wskazać, że §7 pkt 5 tekstu projektu planu nie zawiera jakiegokolwiek treści normatywnej - zakazuje stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisje substancji przekraczającą dopuszczalne normy. Przedmiotowy zakaz wynika z przepisów odrębnych i nie jest zasadne jego powtarzanie w miejscowym planie. Po drugie wnosi się o ograniczenie wykorzystania źródeł zaopatrzenia w ciepło wyłącznie do źródeł bezemisyjnych lub niskoemisyjnych wraz z dopuszczeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło. Treść uwagi dąży do realnej poprawy jakości powietrza, która nie jest zapewniona w bieżącym brzmieniu projektu planu.

Ad. 1.i) W zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie występują „mieszkania”, lecz „lokale mieszkalne”.

Ad. 1.j) Projekt planu nie umożliwia realizacji parkingów o łącznej liczbie miejsc choćby zbliżonej do 500 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów. W konsekwencji wnosi się o usunięcie §13 ust. 3 pkt 2 tekstu projektu planu jako irrelevantnego.

Ad. 1.k) Nie wymaga uzasadnienia.

Ad. 2.a) Brak jest uzasadnienia dla wyznaczenia odrębnego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej o symbolu 3MN/U, w świetle faktu, że sąsiaduje on bezpośrednio z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 25MN, dla którego także ustalono jako przeznaczenie podstawowe m.in. zabudowę usługową.

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

Ad. 2.c) Ze względu na bardzo duży udział zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej znajdującej się w granicach terenu oznaczonego symbolem 3MN/U oraz w granicach bezpośrednio sąsiadującego terenu oznaczonego symbolem 25MN zasadne jest obniżenie maksymalnej intensywności zabudowy do poziomu 0,4, celem zbliżenia wielkości przedmiotowego wskaźnika do charakteru istniejącej zabudowy.

Ad. 2.d) Ze względu na bardzo duży udział zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej znajdującej się w granicach terenu oznaczonego symbolem 3MN/U oraz w granicach bezpośrednio sąsiadującego terenu oznaczonego symbolem 25MN zasadne jest podwyższenie wskaźników minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do wielkości wskazanych w treści uwagi.

Ad. 2.e) W granicach terenu oznaczonego symbolem 3MN/U, jak i w granicach bezpośrednio sąsiadującego terenu oznaczonego symbolem 25MN wyraźnie dominuje zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca. Brak jest uzasadnienia dla dopuszczania zabudowy bliźniaczej.

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

Ad. 2.g) W pierwszej kolejności wskazuje się, że ustalenie §20 ust. 4 tekstu projektu planu dokonujące rozdziału minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej w zależności od rodzaju zabudowy jest niemożliwe do zastosowania w praktyce. W momencie podziału działki ewidencyjnej nie jest możliwe wiążące określenie rodzaju zabudowy (bliźniacza vs. wolnostojąca) jaki zostanie zrealizowany na nowo wydzielonej działce ewidencyjnej.

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

Ad. 2.h) Tekst projektu planu nie określa maksymalnej powierzchni zabudowy budynków - celem zachowania układu przestrzennego niezbędne jest wprowadzenie takiego ograniczenia, analogicznie do ustaleń dla terenów od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN (por. §17 ust. 3 pkt 4 lit. c tekstu projektu planu).

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

Ad. 4.a) Zgodnie z legendą rysunku planu tereny od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN są to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W konsekwencji ich przeznaczeniem podstawowym winna być zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Zabudowa usługowa może stanowić co najwyżej przeznaczenie uzupełniające.

Ad. 4.b) W granicach terenów oznaczonych symbolami od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN wyraźnie dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Brak jest uzasadnienia dla dopuszczania zabudowy bliźniaczej.

Ad. 4.c) Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Wyraźnie dominuje zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca wraz z ewentualnym (niewielkim) udziałem usług. Założeniem projektu planu winno być więc uzupełnienie istniejącej struktury i wpisanie nowych działań inwestycyjnych w zabudowę o parametrach tożsamyh do już istniejących wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych. W konsekwencji wnioskuje się o obniżenie wskaźnika intensywności zabudowy do poziomu korespondującego z charakterystyką istniejącego zagospodarowania.

Ad. 4.d) Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Wyraźnie dominuje zabudowa mieszkalna wolnostojąca wraz z ewentualnym (niewielkim) udziałem usług. Założeniem projektu planu winno być więc uzupełnienie istniejącej struktury i wpisanie nowych działań inwestycyjnych w zabudowę o parametrach tożsamyh do już istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w konsekwencji wnioskuje się o podwyższenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do poziomu korespondującego z charakterystyką istniejącego zagospodarowania.

Ad. 4.e) Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy - występują głównie budynki jedno i dwukondygnacyjne. W konsekwencji wnioskuje się o obniżenie wysokości do poziomów korespondujących z charakterystyką istniejącego zagospodarowania.

Ad. 4.f) Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy - występują głównie budynki jedno i dwukondygnacyjne. W konsekwencji wnioskuje się o obniżenie wysokości do poziomów korespondujących z charakterystyką istniejącego zagospodarowania.

Ad. 4.g) Wskazuje się, że §17 ust. 3 pkt 3 lit. b tiret drugie tekstu projektu planu może prowadzić do sytuacji w których przy granicy z działką sąsiednią powstają budynki z dachem jednospadowym o kącie nachylenia aż do 45%. W takiej sytuacji nie ma żadnej gwarancji, że po przeciwnej stronie granicy powstanie jakikolwiek budynek (w tym w szczególności budynek symetryczny), co w konsekwencji będzie sprzeczne z elementarnymi zasadami kompozycji.

Ad. 4.h) Brak jest uzasadnienia dla wykluczania w przypadku zabudowy frontowej dachów płaskich, tym bardziej, że liczne istniejące budynki zlokalizowane na całym obszarze objętym planem mają właśnie dachy płaskie.

Ad. 4.i) Tekst projektu planu nie określa maksymalnej powierzchni zabudowy w przypadku budynków innych niż mieszkalne i usługowe (np. budynki gospodarcze) - należy doprecyzować powyższe. Ponadto, zważywszy, że tereny od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zasadne jest ograniczenie powierzchni zabudowy budynków usługowych.

Ad. 4.j) Tereny od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN zgodnie z legendą rysunku planu stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W konsekwencji zasadne jest ograniczenie lokalizacji usług handlu wyłącznie do bryły budynku mieszkalnego, tym bardziej że analogiczne ustalenia projekt planu zawiera dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (symbol MW) - §21 ust. 3 pkt 3 lit. b.

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



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

**Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.**

**Wyjaśnienie:**

Część uwagi dotycząca nienaruszania ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” należy uznać za bezzasadną wyjaśniając jednocześnie, że zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. obszar objęty granicą opracowania projektu planu jest usytuowany na terenach oznaczonych symbolem „M3” przeznaczonych w Studium pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz na terenach „RW” rekreacyjno – wypoczynkowych i terenach „D” ogrodów działkowych. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu został opracowany zgodnie z zapisami Studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

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

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

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

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

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

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

terenu, czy projektów przebudowy ulicy i nie wymaga doprecyzowania w formie wprowadzania dodatkowych definicji.

Ad. 1c) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia zakazu lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 150 m<sup>2</sup> i wyższej w ustaleniach dla całego obszaru objętego planem. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”. Obszar opracowania planu w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.) znajduje się w strefie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem „M3”. Dla przedmiotowego obszaru Studium dopuszcza lokalizowanie zabudowy usług handlu o powierzchni sprzedaży poniżej 1 000 m<sup>2</sup>. Zgodnie z powyższym ustalenia dla całego obszaru objętego planem, wprowadzają zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej i wyższej niż 1 000 m<sup>2</sup>.

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

W ustaleniach szczegółowych dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych zostały wprowadzone zapisy dotyczące wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy, które znacznie ograniczają powierzchnię zabudowy dla obiektów usługowych. W granicach terenów mieszkaniowych maksymalna powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego na działce budowlanej wynosi 200 m<sup>2</sup>, natomiast usługi będą mogły stanowić jedynie funkcję uzupełniającą. Powierzchnia zabudowy usługowej będzie wynikała z powierzchni zabudowy funkcji podstawowej, która zgodnie z ustaleniami planu przeważa na danej działce. Oznacza to, że funkcja usługowa będzie stanowiła mniej niż 50% powierzchni zabudowy funkcji podstawowej. Wobec powyższego wprowadzenie dodatkowego zapisu o zakazie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej 150 m<sup>2</sup> lub wyższej dla całego obszaru opracowania planu stanowiłoby nadmierne ograniczenie.

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

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

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

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

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

Ad. 1h) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia do tekstu planu zaproponowanej treści zapisu dotyczącego cyt. „*nakazu stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła spełniających wymagania standardów jakości powietrza oraz dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło*”. W projekcie planu zastosowano zapis uniemożliwiający stosowanie indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy. W zakresie odnawialnych źródeł energii ustalenia projektu planu nie zakazują ich lokalizacji, co oznacza, że zgodnie z art. 15 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w terenach przeznaczonych na cele budowlane istnieje możliwość stosowania zamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2024 r. poz. 1361).

Ad. 1i) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany treści zapisu dotyczącego § 13 ust. 1 pkt 1 lit. a projektu planu poprzez usunięcie słowa „mieszkań” i zastąpienie go zwrotem „lokali mieszkalnych”. Kwestionowany zapis dotyczy ustalenia liczby miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów dla wszystkich mieszkań w nowo projektowanych budynkach mieszkalnych lub mieszkalno - usługowych w granicach opracowania projektu planu. Zgodnie z § 4 pkt 9 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalenia projektu planu powinny zawierać m.in. wskaźniki w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań. Ponadto należy zauważyć, że „mieszkanie” zostało zdefiniowane w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 17 lipca 2015 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z 2023 r. poz. 2442 oraz z 2024 r. poz. 474 i 726). Wobec powyższego nie ma uzasadnienia wprowadzenie proponowanej zmiany.

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

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

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

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany maksymalnej powierzchni zabudowy dla „budynków mieszkalnych - 250 m<sup>2</sup>, usługowych – 200 m<sup>2</sup> i pozostałych budynków – 75 m<sup>2</sup>”. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa jest funkcją równoważną i może stanowić maksymalnie 20% powierzchni zabudowy działki. Zgodnie z ustaleniami planu powierzchnia zabudowy bud. gospodarczych i garaży zawiera się w ww. maksymalnym wskaźniku zabudowy. Przyjęty wskaźnik w połączeniu z pozostałymi ustaleniami projektu planu w sposób właściwy kształtuje zasady sytuowania i realizacji budynków gospodarczych i garaży i nie wymaga uzupełnienia o dodatkowe ograniczenia.

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

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

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wykreślenia sformułowań „lub w zabudowie bliźniaczej” oraz „i dla zabudowy bliźniaczej 700 m<sup>2</sup>”. W projekcie planu w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji została dopuszczona możliwość lokalizacji budynków wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej. Powyższy zapis oraz zapis dotyczący minimalnej powierzchni działek dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej zostały wprowadzone ze względu na istniejące budynki bliźniacze oraz parametry istniejących działek umożliwiające budowę wyłącznie budynków przylegających do siebie.

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

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

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wykreślenia sformułowań „lub w zabudowie bliźniaczej” oraz „i dla zabudowy bliźniaczej 500 m<sup>2</sup>”. W projekcie planu w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji została dopuszczona możliwość lokalizacji budynków wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej. Powyższy zapis oraz zapis dotyczący minimalnej powierzchni działek dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej zostały wprowadzone ze względu na istniejące budynki bliźniacze oraz parametry istniejących działek umożliwiające budowę wyłącznie budynków przylegających do siebie.

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

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

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

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany maksymalnej powierzchni zabudowy dla „budynków mieszkalnych - 250 m<sup>2</sup>, usługowych – 150 m<sup>2</sup>, pozostałych budynków – 75 m<sup>2</sup>, oraz w zakresie „dopuszczenia lokalizacji usług handlu o łącznej maksymalnej powierzchni użytkowej 100 m<sup>2</sup> wyłącznie w bryle budynku mieszkalnego”.

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

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

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

#### **Uwagi Nr 7, 46**

- wpłynęły 31 maja 2023 r.,
- dotyczą całego obszaru objętego planem oraz terenów: 3MN/U, 4MW, 24MN, 25MN,

#### **Treść uwagi:**

„Tereny, których dotyczy uwaga: cały obszar objęty planem, tereny 3MN/U, 4MW, 24MN, 25MN.

Wnoszę o to, aby w procedowanym projekcie planu:

1. Dla całego obszaru objętego planem:

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

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

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

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

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

„a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej 100 m<sup>2</sup> i wyższej;”;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

„5) w zakresie ochrony powietrza:

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

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

i)Przeredagować § 13 ust. 1 pkt 1 lit. a tekstu projektu planu poprzez usunięcie słowa

„mieszkań” i zastąpienie go zwrotem „lokali mieszkalnych”;

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

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

2.Dla terenu oznaczonego symbolem 3MN/U:

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

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

„b) zabudowa usługowa (usługi nieuciążliwe),”

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

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

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

„c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

–dla działek o powierzchni do 1000 m<sup>2</sup> - minimum 45%,

–dla działek o powierzchni powyżej 1000 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup> - minimum 50%,

–dla działek o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup> do 3000 m<sup>2</sup> - minimum 55%,

–dla działek o powierzchni powyżej 3000 m<sup>2</sup> - minimum 65%”;

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

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

a)wysokość zabudowy:

–dla budynków mieszkalnych i usługowych - maksimum 8,0m,

–dla budynków gospodarczych i garaży - maksimum 6,0m,”;

g)Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a), wykreślić w §20 ust. 4 tekstu projektu planu słowa „i dla zabudowy bliźniaczej 700m<sup>2</sup>”;

h)Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a), dodać §20 ust. 5 tekstu projektu planu o treści:

„c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej:

–budynków mieszkalnych - 200m<sup>2</sup>,

–budynków usługowych - 200m<sup>2</sup>,

–pozostałych budynków -50m<sup>2</sup>”;

3.Dla terenu oznaczonego symbolem 4MW:

a)Dostosować parametry zabudowy dla terenu 4MW do rzeczywistych parametrów budynku istniejącego przy ul. Krakowskiej 8, w tym w szczególności obniżyć maksymalną wysokość z 15m do 10m;

4.Dla terenów oznaczonych symbolami 24MN i 25MN:

a)Przeredagować §17 ust. 2 tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„2. *W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:*

1)*przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca),*

2)*przeznaczenie uzupełniające:*

a)*usługi lokalne,*

b)*nieuciążliwe usługi handlu,*

c)*infrastruktura techniczna,*

d)*drogi wewnętrzne”;*

b)W §17 ust. 3 pkt 1 tekstu projektu planu wykreślić słowa „*lub w zabudowie bliźniaczej*”;

c)Przeredagować §17 ust. 3 pkt 2 lit. b tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„*b) intensywność zabudowy minimum 0,05, maksimum 0,35*”;

d)Przeredagować §17 ust. 3 pkt 2 lit. c tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„*c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:*

–*dla działek o powierzchni do 1000 m<sup>2</sup> - minimum 55%,*

–*dla działek o powierzchni powyżej 1000 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup> - minimum 60%,*

–*dla działek o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup> do 3000 m<sup>2</sup>- minimum 65%,*

–*dla działek o powierzchni powyżej 3000 m<sup>2</sup> - minimum 70%;*”;

e)Przeredagować §17 ust. 3 pkt 3 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

a)*wysokość zabudowy:*

–*budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach płaskich - maksimum 8,0 m,*

–*budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 15° do 35° - maksimum 8,5 m,*

–*budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 35° do 45°- maksimum 9,0 m,*

–*budynków gospodarczych i garaży-maksimum 4,0 m,”*

f)W 17 ust. 3 pkt 3 lit. b tiret drugie tekstu projektu planu wykreślić słowa

„*z dopuszczeniem jednospadowych o kącie nachylenia do 45° dla budynków zlokalizowanych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną*”;

g) Wykreślić §17 ust. 3 pkt 3 lit. b tiret trzecie tekstu projektu planu;

h) Przeredagować §17 ust. 3 pkt 4 lit. c tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej:

– budynków mieszkalnych - 250m<sup>2</sup>,

– budynków usługowych - 150m<sup>2</sup>,

– pozostałych budynków - 50m<sup>2</sup>”;

i) Dodać §17 ust. 3 pkt 4 lit. d tekstu projektu planu o treści:

d) dopuszczenie lokalizacji usług handlu o łącznej maksymalnej powierzchni użytkowej 100m<sup>2</sup> wyłącznie w bryle budynku mieszkalnego”;

j) W §17 ust. 4 tekstu projektu planu wykreślić słowa „i dla zabudowy bliźniaczej 500m<sup>2</sup>”.

Uzasadnienie

Wstęp

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

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

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

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

Ad. 1.a)

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

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

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

Ad. 1.b)

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

Ad. 1.c)



Obszar objęty projektem planu jest już w bardzo znacznym stopniu zainwestowany w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Dopuszczanie usług handlu o powierzchni sprzedaży do 1000m<sup>2</sup> jest całkowicie sprzeczne z ww. układem przestrzennym i skalą zabudowy, dlatego wnosi się o ograniczenie powierzchni sprzedaży do 100m<sup>2</sup>.

Ad. 1.d)

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

Ad. 1.e)

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

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

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

Podobnie także wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku:

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

Równocześnie mając na uwadze definicję usług uciążliwych (por. §4 ust. 1 pkt 20 tekstu projektu planu), należy zauważyć, że istnieje wiele rodzajów usług, które nie powodują

*„przekroczenia standardów i norm środowiskowych”,* lecz równocześnie cechują się wysokim stopniem uciążliwości. Treść uwagi zmierza do wykluczenia w §5 pkt 2 lit. c tekstu projektu planu lokalizacji przedsięwzięć, które powszechnie uznawane są za uciążliwe, natomiast niekoniecznie mieszczą się w definicji *„usług uciążliwych”* zastosowanej w §4 ust. 1 pkt 20 tekstu projektu planu.

Ad. 1.f)

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

Ad. 1.g)

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

Ad. 1.h)

W pierwszej kolejności należy wskazać, że §7 pkt 5 tekstu projektu planu nie zawiera jakiegokolwiek treści normatywnej - zakazuje stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy. Przedmiotowy zakaz wynika z przepisów odrębnych i nie jest

zasadne jego powtarzanie w miejscowym planie. Po drugie wnosi się o ograniczenie wykorzystania źródeł zaopatrzenia w ciepło wyłącznie do źródeł bezemisyjnych lub niskoemisyjnych wraz z dopuszczeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło. Treść uwagi dąży do realnej poprawy jakości powietrza, która nie jest zapewniona w bieżącym brzmieniu projektu planu.

Ad. 1.i)

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

Ad. 1.j)

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

Ad. 1.k)

Nie wymaga uzasadnienia.

Ad. 2.a)

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

Ad. 2.a)

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

Ad. 2.c)

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

Ad. 2.d)

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

Ad. 2.e)

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

Ad. 2.f)

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

Ad. 2.g)

W pierwszej kolejności wskazuje się, że ustalenie §20 ust. 4 tekstu projektu planu dokonujące rozdziału minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej w zależności od rodzaju zabudowy jest niemożliwe do zastosowania w praktyce. W momencie podziału działki ewidencyjnej nie jest możliwe wiążące

określenie rodzaju zabudowy (bliźniacza vs. wolnostojąca) jaki zostanie zrealizowany na nowo wydzielonej działce ewidencyjnej.

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

Ad. 2.h)

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

Ad. 3.a)

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

Ad. 4.a)

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

Ad. 4.b)

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

Ad. 4.c)

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

Ad. 4.d)

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

Ad. 4.e)

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

Ad. 4.f)

Wskazuje się, że §17 ust. 3 pkt 3 lit. b tiret drugie tekstu projektu planu może prowadzić do sytuacji w których przy granicy z działką sąsiednią powstają budynki z dachem jednospadowym o kącie nachylenia aż

do 45%. W takiej sytuacji nie ma żadnej gwarancji, że po przeciwnej stronie granicy powstanie jakikolwiek budynek (w tym w szczególności budynek symetryczny), co w konsekwencji będzie sprzeczne z elementarnymi zasadami kompozycji.

Ad. 4.g)

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

Ad. 4.h)

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

Ad. 4.i)

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

Ad. 4.j)

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

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

**Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.**

**Wyjaśnienie:**

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

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

Uwagi nie uwzględniono w nw. zagadnieniach:

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

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

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

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

Ad. 1c) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia zakazu lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 100 m<sup>2</sup> i wyższej w ustaleniach dla całego obszaru objętego planem. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”. Obszar opracowania planu w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.) znajduje się w strefie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem „M3”. Dla przedmiotowego obszaru Studium dopuszcza lokalizowanie zabudowy usług handlu o powierzchni sprzedaży poniżej 1 000 m<sup>2</sup>. Zgodnie z powyższym ustalenia dla całego obszaru objętego planem, wprowadzają zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej i wyższej niż 1 000 m<sup>2</sup>.

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

W ustaleniach szczegółowych dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych zostały wprowadzone zapisy dotyczące wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy, które znacznie ograniczają powierzchnię zabudowy dla obiektów usługowych. W granicach terenów mieszkaniowych maksymalna powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego na działce budowlanej wynosi 200 m<sup>2</sup>, natomiast usługi będą mogły stanowić jedynie funkcję uzupełniającą. Powierzchnia zabudowy usługowej będzie wynikała z powierzchni zabudowy funkcji podstawowej, która zgodnie z ustaleniami planu przeważa na danej działce. Oznacza to, że funkcja usługowa będzie stanowiła mniej niż 50% powierzchni zabudowy funkcji podstawowej.

Wobec powyższego wprowadzenie dodatkowego zapisu o zakazie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej 100 m<sup>2</sup> lub wyższej dla całego obszaru opracowania planu stanowiłoby nadmierne ograniczenie.

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

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

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

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

środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej i dróg oraz zalesień.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zapis dotyczy całego obszaru objętego planem, w którym oprócz terenów mieszkaniowych jednorodzinnych występują również m.in. tereny usługowe, w tym usługi sportu i rekreacji oraz rekreacji i wypoczynku. Dla tego rodzaju terenów nie można wykluczyć parkingów dla samochodów osobowych liczących więcej niż 500 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów

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

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

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

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

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

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

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wykreślenia sformułowań „lub w zabudowie bliźniaczej” oraz „i dla zabudowy bliźniaczej 700 m<sup>2</sup>”. W projekcie planu w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji została dopuszczona możliwość lokalizacji budynków wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej. Powyższy zapis oraz zapis dotyczący minimalnej powierzchni działek dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej zostały wprowadzone ze względu na istniejące budynki bliźniacze oraz parametry istniejących działek umożliwiające budowę wyłącznie budynków przylegających do siebie.

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

Ad. 4 a-j) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wykreślenia sformułowań „lub w zabudowie bliźniaczej” oraz „i dla zabudowy bliźniaczej 500 m<sup>2</sup>”. W projekcie planu w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji została dopuszczona możliwość lokalizacji budynków wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej. Powyższy zapis oraz zapis dotyczący minimalnej powierzchni działek dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej zostały wprowadzone ze względu na istniejące budynki bliźniacze oraz parametry istniejących działek umożliwiające budowę wyłącznie budynków przylegających do siebie.

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

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

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wykreślenia § 17 ust. 3 tiret trzecie projektu planu, ponieważ zapis został źle zinterpretowany i nie ma na celu wykluczenia w przypadku realizacji zabudowy frontowej dachów płaskich. Stanowi o tym, że dla zabudowy frontowej dachy inne niż płaskie muszą być kształtowane

w formie dachów kalenicowych. W związku z tym, że dachy płaskie nie są wykluczone uwagę uznaje się za bezzasadną.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany maksymalnej powierzchni zabudowy dla „budynków mieszkalnych - 250 m<sup>2</sup>, usługowych – 150 m<sup>2</sup>, pozostałych budynków – 50 m<sup>2</sup>, oraz w zakresie „dopuszczenia lokalizacji usług handlu o łącznej maksymalnej powierzchni użytkowej 100 m<sup>2</sup> wyłącznie w bryle budynku mieszkalnego”.

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

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

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

- wpłynęły 31 maja 2023 r.,
- dotyczą całego obszaru objętego planem ze szczególnym uwzględnieniem terenów mieszkaniowych oznaczonych jako MN.

#### **Treść uwagi:**

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

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

Wnosi się o nienaruszanie ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi" przyjętego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 roku, a tym samym kontynuację funkcji podjętej dla przedmiotowego obszaru. Mając powyższe na uwadze podstawowym celem sporządzenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winna być ochrona cennego założenia urbanistycznego w postaci osiedla mieszkaniowego z wolnostojącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną przed powstawaniem na jego obszarze nowych budynków mieszkaniowych wielorodzinnych, również w postaci zabudowy szeregowej i bliźniaczej. Analiza zagospodarowania terenu nie wskazuje na zasadność wprowadzania na przedmiotowym obszarze zabudowy wielorodzinnej lub o charakterze wielorodzinnej oraz wyższej niż dwukondygnacyjna. Istniejące osiedle mieszkaniowe ma bardzo czytelny układ przestrzenny i spójną skalę zabudowy. Założeniem projektu planu winno być więc uzupełnienie istniejącej struktury i wpisanie nowych działań inwestycyjnych w zabudowę o parametrach tożsamyh do już istniejących wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Kontynuacja funkcji nie zawsze przesądza o gabarytach obiektu dlatego w planie powinny zostać zaproponowane wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy, które nie będą odbiegać od już ukształtowanej na tym terenie wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Inne, odbiegające od historycznie ukształtowanych, parametry zabudowy wpłynęłyby negatywnie na cały układ osiedla o tak czytelnej i jednolitej strukturze przestrzennej. W projekcie niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winien być więc zapis mówiący o zatrzymaniu rozpoczętyh procesów urbanizacji poprzez zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej o charakterze innym niż wolnostojąca jednorodzinna w jakiegokolwiek formie na całym obszarze objętym planem. Obszar ten od lat jest łakomym kąskiem dla deweloperów- my, mieszkańcy osiedla Zdrowie, nie możemy sobie w związku z tym pozwolić na jeszcze bardziej liberalne przepisy dotyczące inwestycji budowlanych na przedmiotowym terenie.



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

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

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

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

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

1. Dla całego obszaru objętego planem:

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

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

*„należy przez to rozumieć kompozycję przestrzenną zieleni wysokiej polegającą na jednorzędowym nasadzeniu drzew, których ilość, rozstaw i miejsce sadzenia podlega indywidualnemu doborowi, stosownie do wymagań gatunkowych drzew oraz lokalnych uwarunkowań, oznaczenie na rysunku planu ma charakter orientacyjny;”* oraz zgodnie z powyższym przeredagować §7 pkt 2 tekstu projektu planu;

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

*„a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej 100 m<sup>2</sup> i wyższej;”*

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

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

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

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

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

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

„c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej:

- budynków mieszkalnych - 200m<sup>2</sup>,
- budynków usługowych - 200m<sup>2</sup>,
- pozostałych budynków -50m<sup>2</sup>”;

3.Dla terenu oznaczonego symbolem 4MW:

a)Dostosować parametry zabudowy dla terenu 4MW do rzeczywistych parametrów budynku istniejącego przy ul. Krakowskiej 8, w tym w szczególności obniżyć maksymalną wysokość z 15m do 10m;

4.Dla terenów oznaczonych symbolami 24MN i 25MN:

a)Przeredagować §17 ust. 2 tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1)przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca),

2)przeznaczenie uzupełniające:

- a)usługi lokalne,
- b)nieuciążliwe usługi handlu,
- c)infrastruktura techniczna,
- d)drogi wewnętrzne”;

b)W §17 ust. 3 pkt 1 tekstu projektu planu wykreślić słowa „lub w zabudowie bliźniaczej”;

c)Przeredagować §17 ust. 3 pkt 2 lit. b tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„b) intensywność zabudowy minimum 0,05, maksimum 0,35”;

d)Przeredagować §17 ust. 3 pkt 2 lit. c tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- dla działek o powierzchni do 1000 m<sup>2</sup> - minimum 55%,
- dla działek o powierzchni powyżej 1000 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup> - minimum 60%,
- dla działek o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup> do 3000 m<sup>2</sup> - minimum 65%,
- dla działek o powierzchni powyżej 3000 m<sup>2</sup> - minimum 70%”;

e)Przeredagować §17 ust. 3 pkt 3 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

a)wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach płaskich - maksimum 8,0 m,
- budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 15° do 35° - maksimum 8,5 m,
- budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 35° do 45°- maksimum 9,0 m,
- budynków gospodarczych i garaży-maksimum 4,0 m,”

f)W 17 ust. 3 pkt 3 lit. b tiret drugie tekstu projektu planu wykreślić słowa

„z dopuszczeniem jednospadowych o kącie nachylenia do 45° dla budynków zlokalizowanych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną”;

g)Wykreślić §17 ust. 3 pkt 3 lit. b tiret trzecie tekstu projektu planu;

h)Przeredagować §17 ust. 3 pkt 4 lit. c tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej:

-budynków mieszkalnych - 250m<sup>2</sup>,

-budynków usługowych - 150m<sup>2</sup>,

-pozostałych budynków - 50m<sup>2</sup>”;

i) Dodać §17 ust. 3 pkt 4 lit. d tekstu projektu planu o treści:

d) *dopuszczenie lokalizacji usług handlu o łącznej maksymalnej powierzchni użytkowej 100m<sup>2</sup> wyłącznie w bryle budynku mieszkalnego*”;

j) W §17 ust. 4 tekstu projektu planu wykreślić słowa „i dla zabudowy bliźniaczej 500m<sup>2</sup>”.

Uzasadnienie

Wstęp

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

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

Ad. 1.a)

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

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

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

Ad 1.b)

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

Ad. 1.c)

Obszar objęty projektem planu jest już w bardzo znacznym stopniu zainwestowany w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Dopuszczanie usług handlu o powierzchni sprzedaży do 1000m<sup>2</sup> jest całkowicie sprzeczne z ww. układem przestrzennym i skalą zabudowy, dlatego wnosi się o ograniczenie powierzchni sprzedaży do 100m<sup>2</sup>.

Ad. 1.d)

Zgodnie z §5 pkt 1 lit. b tekstu projektu planu ustalono „zachowanie i ochronę zieleni wysokiej oraz zieleni leśnej”. Po pierwsze, w powyższym ustaleniu brakuje słowa „nakaz”. Po drugie nie jest zrozumiałe co dokładnie ustala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nakazujące „ochronę” zieleni skoro

równocześnie ustalono nakaz „zachowania” tej zieleni. Po trzecie należy zauważyć, że zakresy pojęciowe sformułowań „zielen leśna” oraz „zielen wysoka” częściowo pokrywają się.

Ad. 1.e)

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

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

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

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

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

Ad 1.f)

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

Ad 1.g)

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

Ad 1.h)

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

Ad 1.i)

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

Ad 1.j)

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

Ad 1.k)

Nie wymaga uzasadnienia.

Ad 2.a)

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

Ad. 2.a)

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

Ad. 2.c)

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

Ad. 2.d)

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

Ad. 2.e)

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

Ad. 2.f)

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

Ad. 2.g)

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

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

Ad. 2.h)

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

Ad. 3.a)

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

Ad. 4.a)

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

Ad. 4.b)

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

Ad. 4.c)

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

Ad. 4.d)

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

Ad. 4.e)

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

Ad. 4.f)

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

Ad. 4.g)

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

Ad. 4.h)

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

Ad. 4.i)

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

Ad. 4.j)

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

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

**Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.**

**Wyjaśnienie:**

Część uwagi dotyczącej nienaruszania ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” należy uznać za bezzasadną wyjaśniając jednocześnie, że zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. obszar objęty granicą opracowania projektu planu jest usytuowany na terenach oznaczonych symbolem „M3” przeznaczonych w Studium pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz na terenach „RW” rekreacyjno – wypoczynkowych i terenach „D” ogrodów działkowych. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu został opracowany zgodnie z zapisami Studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

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

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



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

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

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

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

Ad. 1c) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia zakazu lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 100 m<sup>2</sup> i wyższej w ustaleniach dla całego obszaru objętego planem. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”. Obszar opracowania planu w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.) znajduje się w strefie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem „M3”. Dla przedmiotowego obszaru Studium dopuszcza lokalizowanie zabudowy usług handlu o powierzchni sprzedaży poniżej 1 000 m<sup>2</sup>. Zgodnie z powyższym ustalenia dla całego obszaru objętego planem, wprowadzają zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej i wyższej niż 1 000 m<sup>2</sup>.

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

W ustaleniach szczegółowych dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych zostały wprowadzone zapisy dotyczące wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy, które znacznie ograniczają powierzchnię zabudowy dla obiektów usługowych. W granicach terenów mieszkaniowych maksymalna powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego na działce budowlanej wynosi 200 m<sup>2</sup>, natomiast usługi będą mogły stanowić jedynie funkcję uzupełniającą. Powierzchnia zabudowy usługowej będzie wynikała z powierzchni zabudowy funkcji podstawowej, która zgodnie z ustaleniami planu przeważa na danej działce. Oznacza to, że funkcja usługowa będzie stanowiła mniej niż 50% powierzchni zabudowy funkcji podstawowej. Wobec powyższego wprowadzenie dodatkowego zapisu o zakazie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej 100 m<sup>2</sup> lub wyższej dla całego obszaru opracowania planu stanowiłoby nadmierne ograniczenie.

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

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

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

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

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

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

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

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

z dnia 17 lipca 2015 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Wobec powyższego nie ma uzasadnienia wprowadzenie proponowanej zmiany.

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

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

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

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany maksymalnej powierzchni zabudowy dla „budynków mieszkalnych - 200 m<sup>2</sup>, usługowych – 200 m<sup>2</sup> i pozostałych budynków – 50 m<sup>2</sup>”. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa jest funkcją równoważną i może stanowić maksymalnie 20% powierzchni zabudowy działki. Zgodnie z ustaleniami planu powierzchnia zabudowy bud. gospodarczych i garaży zawiera się w ww. maksymalnym wskaźniku zabudowy. Przyjęty wskaźnik w połączeniu z pozostałymi ustaleniami projektu planu w sposób właściwy kształtuje zasady sytuowania i realizacji budynków gospodarczych i garaży i nie wymaga uzupełnienia o dodatkowe ograniczenia.

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

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

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wykreślenia sformułowań „lub w zabudowie bliźniaczej” oraz „i dla zabudowy bliźniaczej 700 m<sup>2</sup>”. W projekcie planu w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji została dopuszczona możliwość lokalizacji budynków wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej. Powyższy zapis oraz zapis dotyczący minimalnej powierzchni działek dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej zostały wprowadzone ze względu na istniejące budynki bliźniacze oraz parametry istniejących działek umożliwiające budowę wyłącznie budynków przylegających do siebie.

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

Ad. 4 a-j) Uwaga została uwzględniona częściowo w zakresie rezygnacji z przeznaczenia terenów 24MN i 25MN jednocześnie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, usługi lokalne i usługi handlu. Usługi lokalne oraz usługi handlu zostaną umieszczone w przeznaczeniu uzupełniającym dla przeważającej części terenów mieszkaniowych jednorodzinnych. Zmiana nie zostanie wprowadzona jedynie na nieruchomościach,

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

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wykreślenia sformułowań „lub w zabudowie bliźniaczej” oraz „i dla zabudowy bliźniaczej 500 m<sup>2</sup>”. W projekcie planu w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji została dopuszczona możliwość lokalizacji budynków wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej. Powyższy zapis oraz zapis dotyczący minimalnej powierzchni działek dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej zostały wprowadzone ze względu na istniejące budynki bliźniacze oraz parametry istniejących działek umożliwiające budowę wyłącznie budynków przylegających do siebie.

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

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

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

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany maksymalnej powierzchni zabudowy dla „budynków mieszkalnych - 250 m<sup>2</sup>, usługowych – 150 m<sup>2</sup>, pozostałych budynków – 50 m<sup>2</sup>, oraz w zakresie „dopuszczenia lokalizacji usług handlu o łącznej maksymalnej powierzchni użytkowej 100 m<sup>2</sup> wyłącznie w bryle budynku mieszkalnego”.

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

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

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

#### **Uwagi Nr 10, Nr 24, Nr 26, Nr 32**

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

#### **Treść uwagi:**

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

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

Wnosi się o nienaruszanie ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi" przyjętego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LIII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., a tym samym kontynuację funkcji podjętej dla przedmiotowego obszaru. Mając powyższe na uwadze podstawowym celem sporządzenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winna być ochrona cennego założenia urbanistycznego w postaci osiedla mieszkaniowego z wolnostojącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną przed powstawaniem na jego obszarze nowych budynków mieszkaniowych wielorodzinnych, również w postaci zabudowy szeregowej i bliźniaczej. Analiza zagospodarowania terenu nie wskazuje na zasadność wprowadzania na przedmiotowym obszarze zabudowy wielorodzinnej lub o charakterze wielorodzinnej oraz wyższej niż dwukondygnacyjna. Istniejące osiedle mieszkaniowe ma bardzo czytelny układ przestrzenny i spójną skalę zabudowy. Założeniem projektu planu winno być więc uzupełnienie istniejącej struktury i wpisanie nowych działań inwestycyjnych w zabudowę o parametrach tożsamyh do już istniejących wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Kontynuacja funkcji nie zawsze przesądza o gabarytach obiektu, dlatego w planie powinny zostać zaproponowane wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy, które nie będą odbiegać od już ukształtowanej na tym terenie wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Inne, odbiegające od historycznie ukształtowanych, parametry zabudowy wpłynęłyby negatywnie na cały układ osiedla o tak czytelnej i jednolitej strukturze przestrzennej. W projekcie niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winien być więc zapis mówiący o zatrzymaniu rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej o charakterze innym niż wolnostojąca jednorodzinna w jakiegokolwiek formie na całym obszarze objętym planem. Obszar ten od lat jest łakomym kąskiem dla deweloperów-my, mieszkańcy osiedla Zdrowie, nie możemy sobie w związku z tym pozwolić na jeszcze bardziej liberalne przepisy dotyczące inwestycji budowlanych na przedmiotowym terenie.

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

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

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

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

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

1. Dla całego obszaru objętego planem:

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

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

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

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

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

*„a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej 150 m<sup>2</sup> i wyższej;”*

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

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

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

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

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

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

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

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

*„5) w zakresie ochrony powietrza:*

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

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

i)Przeredagować §13 ust. 1 pkt 1 lit. a tekstu projektu planu poprzez usunięcie słowa

*„mieszkań” i zastąpienie go zwrotem „lokali mieszkalnych”;*

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

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

2.Dla terenu oznaczonego symbolem 3MN/U:

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

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

*„b) zabudowa usługowa (usługi nieuciążliwe)”*

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

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

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

„c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

–dla działek o powierzchni do 1000 m<sup>2</sup> - minimum 45%,

–dla działek o powierzchni powyżej 1000 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup> - minimum 50%,

–dla działek o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup> do 3000 m<sup>2</sup> - minimum 55%,

–dla działek o powierzchni powyżej 3000 m<sup>2</sup> - minimum 65%”;

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

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

a)wysokość zabudowy:

–dla budynków mieszkalnych i usługowych - maksimum 8,0m,

–dla budynków gospodarczych i garaży - maksimum 6,0m,”;

g)Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a), wykreślić w §20 ust. 4 tekstu projektu planu słowa „i dla zabudowy bliźniaczej 700m<sup>2</sup>”;

h)Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a), dodać §20 ust. 5 tekstu projektu planu o treści:

„c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej:

–budynków mieszkalnych - 250m<sup>2</sup>,

–budynków usługowych - 200m<sup>2</sup>,

–pozostałych budynków -75m<sup>2</sup>”;

3.Dla terenu oznaczonego symbolem 4MW:

a)Dostosować parametry zabudowy dla terenu 4MW do rzeczywistych parametrów budynku istniejącego przy ul. Krakowskiej 8, w tym w szczególności obniżyć maksymalną wysokość z 15m do 10m;

4.Dla terenów oznaczonych symbolami 24MN i 25MN:

a)Przeredagować §17 ust. 2 tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1)przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca),

2)przeznaczenie uzupełniające:

a)usługi lokalne,

b)nieuciążliwe usługi handlu,

c)infrastruktura techniczna,

d)drogi wewnętrzne”;

b)W §17 ust. 3 pkt 1 tekstu projektu planu wykreślić słowa „lub w zabudowie bliźniaczej”;

c)Przeredagować §17 ust. 3 pkt 2 lit. b tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„b) intensywność zabudowy minimum 0,05, maksimum 0,35”;

d)Przeredagować §17 ust. 3 pkt 2 lit. c tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- dla działek o powierzchni do 1000 m<sup>2</sup> - minimum 55%,
- dla działek o powierzchni powyżej 1000 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup> - minimum 60%,
- dla działek o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> do 3000 m<sup>2</sup> - minimum 65%,
- dla działek o powierzchni powyżej 3000 m<sup>2</sup> - minimum 70%;"

e)Przeredagować §17 ust. 3 pkt 3 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

a)wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach płaskich - maksimum 8,0 m,
- budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach o kącie nachylenia połci dachowych powyżej 15° do 35° - maksimum 8,5 m,
- budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 35° do 45°- maksimum 9,0 m,
- budynków gospodarczych i garaży-maksimum 4,0 m,"

f)W 17 ust. 3 pkt 3 lit. b tiret drugie tekstu projektu planu wykreślić słowa „z dopuszczeniem jednospadowych o kącie nachylenia do 45° dla budynków zlokalizowanych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną”;

g)Wykreślić §17 ust. 3 pkt 3 lit. b tiret trzecie tekstu projektu planu;

h)Przeredagować §17 ust. 3 pkt 4 lit. c tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej:

- budynków mieszkalnych - 250m<sup>2</sup>,
- budynków usługowych - 150m<sup>2</sup>,
- pozostałych budynków - 75m<sup>2</sup>”;

i)Dodać §17 ust. 3 pkt 4 lit. d tekstu projektu planu o treści:

d) dopuszczenie lokalizacji usług handlu o łącznej maksymalnej powierzchni użytkowej 100m<sup>2</sup> wyłącznie w bryle budynku mieszkalnego”;

j)W §17 ust. 4 tekstu projektu planu wykreślić słowa „i dla zabudowy bliźniaczej 500m<sup>2</sup>”.

Uzasadnienie

Wstęp

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

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

Ad. 1.a)



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

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

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

Ad 1.b)

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

Ad. 1.c)

Obszar objęty projektem planu jest już w bardzo znacznym stopniu zainwestowany w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Dopuszczanie usług handlu o powierzchni sprzedaży do 1000m<sup>2</sup> jest całkowicie sprzeczne z ww. układem przestrzennym i skalą zabudowy, dlatego wnosi się o ograniczenie powierzchni sprzedaży do 150m<sup>2</sup>.

Ad. 1.d)

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

Ad. 1.e)

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

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

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

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

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

Ad 1.f)

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

Ad 1.g)

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

Ad 1.h)

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

Ad 1.i)

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

Ad 1.j)

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

Ad 1.k)

Nie wymaga uzasadnienia.

Ad 2.a)

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

Ad. 2.a)

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

Ad. 2.c)

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

Ad. 2.d)

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

## Ad. 2.e)

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

## Ad. 2.f)

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

## Ad. 2.g)

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

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

## Ad. 2.h)

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

## Ad. 3.a)

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

## Ad. 4.a)

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

## Ad. 4.b)

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

## Ad. 4.c)

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

## Ad. 4.d)

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

Ad. 4.e)

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

Ad. 4.f)

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

Ad. 4.g)

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

Ad. 4.h)

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

Ad. 4.i)

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

Ad. 4.j)

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

Ad. 4.k)

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

Po drugie tereny oznaczone w projekcie planu symbolami od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem

przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Wyraźnie dominuje zabudowa wolnostojąca. W konsekwencji brak jest uzasadnienia dla dopuszczania zabudowy bliźniaczej.”

**Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.**

**Wyjaśnienie:**

Część uwagi dotycząca nienaruszania ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” należy uznać za bezzasadną wyjaśniając jednocześnie, że zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. obszar objęty granicą opracowania projektu planu jest usytuowany na terenach oznaczonych symbolem „M3” przeznaczonych w Studium pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz na terenach „RW” rekreacyjno – wypoczynkowych i terenach „D” ogrodów działkowych. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu został opracowany zgodnie z zapisami Studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

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

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

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

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

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

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

Ad. 1c) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia zakazu lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 150 m<sup>2</sup> i wyższej w ustaleniach dla całego obszaru objętego planem. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”. Obszar opracowania planu w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.) znajduje się w strefie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem „M3”. Dla przedmiotowego obszaru Studium dopuszcza lokalizowanie zabudowy usług handlu o powierzchni sprzedaży poniżej 1 000 m<sup>2</sup>. Zgodnie z powyższym ustalenia dla całego obszaru objętego planem, wprowadzają zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej i wyższej niż 1 000 m<sup>2</sup>.

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

W ustaleniach szczegółowych dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych zostały wprowadzone zapisy dotyczące wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy, które znacznie ograniczają powierzchnię zabudowy dla obiektów usługowych. W granicach terenów mieszkaniowych maksymalna powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego na działce budowlanej wynosi 200 m<sup>2</sup>, natomiast usługi, będą mogły stanowić jedynie funkcję uzupełniającą. Powierzchnia zabudowy usługowej będzie wynikała z powierzchni zabudowy funkcji podstawowej, która zgodnie z ustaleniami planu przeważa na danej działce. Oznacza to, że funkcja usługowa będzie stanowiła mniej niż 50% powierzchni zabudowy funkcji podstawowej. Wobec powyższego wprowadzenie dodatkowego zapisu o zakazie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej 150 m<sup>2</sup> lub wyższej dla całego obszaru opracowania planu stanowiłoby nadmierne ograniczenie.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany maksymalnej powierzchni zabudowy dla „budynków mieszkalnych - 250 m<sup>2</sup>, usługowych – 200 m<sup>2</sup> i pozostałych budynków – 75 m<sup>2</sup>”. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa jest funkcją równoważną i może stanowić maksymalnie 20% powierzchni zabudowy działki. Zgodnie z ustaleniami planu powierzchnia zabudowy bud. gospodarczych i garaży zawiera się w ww. maksymalnym wskaźniku zabudowy. Przyjęty wskaźnik w połączeniu z pozostałymi ustaleniami projektu planu w sposób właściwy kształtuje zasady sytuowania i realizacji budynków gospodarczych i garaży, i nie wymaga uzupełnienia o dodatkowe ograniczenia.

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

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

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wykreślenia sformułowań „lub w zabudowie bliźniaczej” oraz „i dla zabudowy bliźniaczej 700 m<sup>2</sup>”. W projekcie planu w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji została dopuszczona możliwość lokalizacji budynków wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej. Powyższy zapis oraz zapis dotyczący minimalnej powierzchni działek dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej zostały wprowadzone ze względu na istniejące budynki bliźniacze oraz parametry istniejących działek umożliwiające budowę wyłącznie budynków przylegających do siebie.

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

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

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wykreślenia sformułowań „lub w zabudowie bliźniaczej” oraz „i dla zabudowy bliźniaczej 500 m<sup>2</sup>”. W projekcie planu w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji została dopuszczona możliwość lokalizacji budynków wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej. Powyższy zapis oraz zapis dotyczący minimalnej powierzchni działek dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej zostały wprowadzone ze względu na istniejące budynki bliźniacze oraz parametry istniejących działek umożliwiające budowę wyłącznie budynków przylegających do siebie.

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

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



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

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany maksymalnej powierzchni zabudowy dla „budynków mieszkalnych - 250 m<sup>2</sup>, usługowych – 150 m<sup>2</sup>, pozostałych budynków – 75 m<sup>2</sup> oraz w zakresie „dopuszczenia lokalizacji usług handlu o łącznej maksymalnej powierzchni użytkowej 100 m<sup>2</sup> wyłącznie w bryle budynku mieszkalnego”. Uwagę uwzględniono w części dotyczącej rezygnacji z przeznaczenia terenów 24MN i 25MN jednocześnie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługi lokalne i usługi handlu. Usługi lokalne oraz usługi handlu zostaną umieszczone w przeznaczeniu uzupełniającym terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wobec powyższego powierzchnia zabudowy usługowej będzie wynikała z powierzchni zabudowy funkcji podstawowej, która zgodnie z ustaleniami planu przeważa na danej działce. Oznacza to, że funkcja usługowa będzie stanowiła mniej niż 50% powierzchni zabudowy funkcji podstawowej. Zgodnie z ustaleniami planu powierzchnia zabudowy bud. gospodarczych i garaży oraz usług zawiera się w maksymalnym wskaźniku zabudowy, który dla terenów 24MN i 25 MN wynosi 25% powierzchni działki. Przyjęty wskaźnik w połączeniu z pozostałymi ustaleniami projektu planu w sposób właściwy kształtuje zasady sytuowania i realizacji budynków gospodarczych, garaży oraz usług i nie wymaga uzupełnienia o dodatkowe ograniczenia.

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

– uwagi nr: 11, 12, 21, 22, 23, 27, 28, 30, 33, 34, 40, 41, 42, 43, 44, 49 i 50 wpłynęły 31 maja 2023 r., uwaga nr 55 przesłana 31 maja 2023 r. wpłynęła 2 czerwca 2023 r., uwagi nr: 56, 58 i 61 przesłane 31 maja 2023 r. wpłynęły 6 czerwca 2023 r.,

– dotyczą całego obszaru objętego planem, tereny 3MN/U, 4MW, 24MN, 25MN.

**Treść uwagi:**

„Wnoszę o to, aby w procedowanym projekcie planu:

1. Dla całego obszaru objętego planem:

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

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

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

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

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

*„a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej 150 m<sup>2</sup> i wyższej;”*

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

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

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

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

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

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

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

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

„5) w zakresie ochrony powietrza:

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

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

i)Przeredagować §13 ust. 1 pkt 1 lit. a tekstu projektu planu poprzez usunięcie słowa

„mieszkań” i zastąpienie go zwrotem „lokali mieszkalnych”;

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

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

2.Dla terenu oznaczonego symbolem 3MN/U:

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

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

„b) zabudowa usługowa (usługi nieuciążliwe)”;

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

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

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

„c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

–dla działek o powierzchni do 1000 m<sup>2</sup> - minimum 45%,

–dla działek o powierzchni powyżej 1000 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup> - minimum 50%,

–dla działek o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup> do 3000 m<sup>2</sup> - minimum 55%,

–dla działek o powierzchni powyżej 3000 m<sup>2</sup> - minimum 65%.”;

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

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

a)wysokość zabudowy:

–dla budynków mieszkalnych i usługowych - maksimum 8,0m,

–dla budynków gospodarczych i garaży - maksimum 6,0m,”;

g)Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a), wykreślić w §20 ust. 4 tekstu projektu planu słowa „i dla zabudowy bliźniaczej 700m<sup>2</sup>”;

h)Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a), dodać §20 ust. 5 tekstu projektu planu o treści:

„c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej:

- budynków mieszkalnych - 250m<sup>2</sup>,
- budynków usługowych - 200m<sup>2</sup>,
- pozostałych budynków - 75m<sup>2</sup>”;

3. Dla terenu oznaczonego symbolem 4MW:

a) Dostosować parametry zabudowy dla terenu 4MW do rzeczywistych parametrów budynku istniejącego przy ul. Krakowskiej 8, w tym w szczególności obniżyć maksymalną wysokość z 15m do 10m;

4. Dla terenów oznaczonych symbolami 24MN i 25MN:

a) Przeredagować §17 ust. 2 tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca),

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi lokalne,

b) nieuciążliwe usługi handlu,

c) infrastruktura techniczna,

d) drogi wewnętrzne”;

b) W §17 ust. 3 pkt 1 tekstu projektu planu wykreślić słowa „lub w zabudowie bliźniaczej”;

c) Przeredagować §17 ust. 3 pkt 2 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„a) wskaźnik powierzchni zabudowy maksimum 20%”;

d) Przeredagować §17 ust. 3 pkt 2 lit. b tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„b) intensywność zabudowy minimum 0,05, maksimum 0,35”;

e) Przeredagować §17 ust. 3 pkt 2 lit. c tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

– dla działek o powierzchni do 1000 m<sup>2</sup> - minimum 55%,

– dla działek o powierzchni powyżej 1000 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup> - minimum 60%,

– dla działek o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup> do 3000 m<sup>2</sup> - minimum 65%,

– dla działek o powierzchni powyżej 3000 m<sup>2</sup> - minimum 70%”;

f) Przeredagować §17 ust. 3 pkt 3 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

a) wysokość zabudowy:

– budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach płaskich - maksimum 8,0 m,

– budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 15° do 35° - maksimum 8,5 m,

– budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 35° do 45° - maksimum 9,0 m,

– budynków gospodarczych i garaży - maksimum 4,0 m,”

g) W §17 ust. 3 pkt 3 lit. b tiret drugie tekstu projektu planu wykreślić słowa „z dopuszczeniem jednospadowych o kącie nachylenia do 45° dla budynków zlokalizowanych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną”;

h) Wykreślić §17 ust. 3 pkt 3 lit. b tiret trzecie tekstu projektu planu;

i)Przeredagować §17 ust. 3 pkt 4 lit. c tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„c) *maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej:*

– *budynków mieszkalnych - 250m<sup>2</sup>,*

– *budynków usługowych - 150m<sup>2</sup>,*

– *pozostałych budynków - 75m<sup>2</sup>”;*

j)Dodać §17 ust. 3 pkt 4 lit. d tekstu projektu planu o treści:

*d) dopuszczenie lokalizacji usług handlu o łącznej maksymalnej powierzchni użytkowej*

*100m<sup>2</sup> wyłącznie w bryle budynku mieszkalnego”;*

k)W §17 ust. 4 tekstu projektu planu wykreślić słowa „*i dla zabudowy bliźniaczej 500m<sup>2</sup>”.*

Uzasadnienie

Wstęp

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

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

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

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

Ad. 1.a)

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

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

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

Ad. 1.b)

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

Ad. 1.c)

Obszar objęty projektem planu jest już w bardzo znacznym stopniu zainwestowany w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Dopuszczanie usług handlu o powierzchni sprzedaży do 1000m<sup>2</sup> jest całkowicie sprzeczne z ww. układem przestrzennym i skalą zabudowy, dlatego wnosi się o ograniczenie powierzchni sprzedaży do 150m<sup>2</sup>.

Ad. 1.d)

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

Ad. 1.e)

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

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

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

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

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

Ad 1.f)

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

Ad 1.g)

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

Ad 1.h)

W pierwszej kolejności należy wskazać, że §7 pkt 5 tekstu projektu planu nie zawiera jakiegokolwiek treści normatywnej - zakazuje stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy. Przedmiotowy zakaz wynika z przepisów odrębnych i nie jest zasadne jego powtarzanie w miejscowym planie. Po drugie wnosi się o ograniczenie wykorzystania źródeł

zaopatrzenia w ciepło wyłącznie do źródeł bezemisyjnych lub niskoemisyjnych wraz z dopuszczeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło. Treść uwagi dąży do realnej poprawy jakości powietrza, która nie jest zapewniona w bieżącym brzmieniu projektu planu.

Ad 1.i)

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

Ad 1.j)

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

Ad 1.k)

Nie wymaga uzasadnienia.

Ad 2.a)

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

Ad. 2.a)

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

Ad. 2.c)

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

Ad. 2.d)

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

Ad. 2.e)

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

Ad. 2.f)

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

Ad. 2.g)

W pierwszej kolejności wskazuje się, że ustalenie §20 ust. 4 tekstu projektu planu dokonujące rozdziału minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej w zależności od rodzaju zabudowy jest niemożliwe do zastosowania w praktyce. W momencie podziału działki ewidencyjnej nie jest możliwe wiążące

określenie rodzaju zabudowy (bliźniacza vs. wolnostojąca) jaki zostanie zrealizowany na nowo wydzielonej działce ewidencyjnej.

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

Ad. 2.h)

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

Ad. 3.a)

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

Ad. 4.a)

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

Ad. 4.b)

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

Ad. 4.c)

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

Ad. 4.d)

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

Ad. 4.e)

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

Ad. 4.f)

Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami 24MN i 25MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą

zabudowy – występują głównie budynki jedno i dwukondygnacyjne. W konsekwencji wnioskuje się o obniżenie wysokości do poziomów korespondujących z charakterystyką istniejącego zagospodarowania.

Ad. 4.g)

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

Ad. 4.h)

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

Ad. 4.i)

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

Ad. 4.j)

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

§21 ust. 3 pkt 3 lit. b. Ad. 4.k)

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

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

Do uwagi załączono:

-zał.1 ortofotomapa w rejonie ulic: Minerska, Krakowska, Konstanyńska, Krańcowa,

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

**Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.**

**Wyjaśnienie:**

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

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



Uwagi nie uwzględniono w nw. zagadnieniach:

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

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

Ad. 1c) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia zakazu lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 150 m<sup>2</sup> i wyższej w ustaleniach dla całego obszaru objętego planem. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”. Obszar opracowania planu w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.) znajduje się w strefie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem „M3”. Dla przedmiotowego obszaru Studium dopuszcza lokalizowanie zabudowy usług handlu o powierzchni sprzedaży poniżej 1 000 m<sup>2</sup>. Zgodnie z powyższym ustalenia dla całego obszaru objętego planem, wprowadzają zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej i wyższej niż 1 000 m<sup>2</sup>.

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

W ustaleniach szczegółowych dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych zostały wprowadzone zapisy dotyczące wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy, które znacznie ograniczają powierzchnię zabudowy dla obiektów usługowych. W granicach terenów mieszkaniowych maksymalna powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego na działce budowlanej wynosi 200 m<sup>2</sup>, natomiast usługi, będą mogły stanowić jedynie funkcję uzupełniającą. Powierzchnia zabudowy usługowej będzie wynikała z powierzchni zabudowy funkcji podstawowej, która zgodnie z ustaleniami planu przeważa na danej działce. Oznacza to, że funkcja usługowa będzie stanowiła mniej niż 50% powierzchni zabudowy funkcji podstawowej. Wobec powyższego wprowadzenie dodatkowego zapisu o zakazie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej 150 m<sup>2</sup> lub wyższej dla całego obszaru opracowania planu stanowiłoby nadmierne ograniczenie.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ad. 1j) Uwaga nie może zostać uwzględniona w zakresie wykreślenia § 13 ust. 3 pkt 2 projektu planu. Zapis dotyczy całego obszaru objętego planem, w którym oprócz terenów mieszkaniowych jednorodzinnych

występują również m.in. tereny usługowe, w tym usługi sportu i rekreacji oraz rekreacji i wypoczynku. Dla tego rodzaju terenów nie można wykluczyć parkingów dla samochodów osobowych liczących więcej niż 500 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów.

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

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

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

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

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

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

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wykreślenia sformułowań „lub w zabudowie bliźniaczej” oraz „i dla zabudowy bliźniaczej 700 m<sup>2</sup>”. W projekcie planu w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji została dopuszczona możliwość lokalizacji budynków wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej. Powyższy zapis oraz zapis dotyczący minimalnej powierzchni działek dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej zostały wprowadzone ze względu na istniejące budynki bliźniacze oraz parametry istniejących działek umożliwiające budowę wyłącznie budynków przylegających do siebie.

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

Ad. 4 a-k) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wykreślenia sformułowań „lub w zabudowie bliźniaczej” oraz „i dla zabudowy bliźniaczej 500 m<sup>2</sup>”. W projekcie planu w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji została dopuszczona możliwość lokalizacji budynków wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej. Powyższy zapis oraz zapis dotyczący minimalnej powierzchni działek dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej zostały wprowadzone ze względu na istniejące budynki bliźniacze oraz parametry istniejących działek umożliwiające budowę wyłącznie budynków przylegających do siebie.

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

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wykreślenia dopuszczenia dla budynków gospodarczych i garaży dachów jednospadowych o kącie nachylenia do 45° zlokalizowanych przy granicy z sąsiednią działką

budowlaną. Ze względu na istniejący stan zagospodarowania oraz powierzchnię i kształt istniejących działek budowlanych w projekcie planu została dopuszczona lokalizacja ww. budynków przy granicy z działką sąsiednią. Wobec powyższego został wprowadzony powyższy zapis.

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

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany maksymalnej powierzchni zabudowy dla „budynków mieszkalnych - 250 m<sup>2</sup>, usługowych - 150 m<sup>2</sup>, pozostałych budynków - 75 m<sup>2</sup> oraz w zakresie „dopuszczenia lokalizacji usług handlu o łącznej maksymalnej powierzchni użytkowej 100 m<sup>2</sup> wyłącznie w bryle budynku mieszkalnego”.

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

Zgodnie z ustaleniami planu powierzchnia zabudowy bud. gospodarczych i garaży oraz usług zawiera się w maksymalnym wskaźniku zabudowy, który dla terenów 24MN i 25 MN wynosi 25% powierzchni działki. Przyjęty wskaźnik w połączeniu z pozostałymi ustaleniami projektu planu w sposób właściwy kształtuje zasady sytuowania i realizacji budynków gospodarczych, garaży oraz usług i nie wymaga uzupełnienia o dodatkowe ograniczenia.

#### **Uwaga Nr 20**

- wpłynęła 31 maja 2023 r.,
- dotyczy działki nr 510/4 w obrębie P-15, przy ul. Krakowskiej w Łodzi.

#### **Treść uwagi:**

„Niniejszym pismem, występujemy do Miejskiej Pracowni Urbanistycznej o niewielkie powiększenie terenu pozwalającego na zabudowę wielorodzinną na działce o numerze ewidencyjnym 510/4 w obrębie P-15 w głąb naszej prywatnej nieruchomości w kierunku ulicy Zyndrama która jest ulicą równoległą do Krakowskiej i oznaczenie symbolem 3MW. Pragniemy zaznaczyć, że na naszej własnej nieruchomości zamierzamy zrealizować inwestycję w postaci budynku wielorodzinnego o identycznych parametrach w zakresie wysokości, powierzchni zabudowy, ilości kondygnacji, nachylenia dachu zagospodarowania terenu do istniejącego wybudowanego przez naszą spółkę budynku przy ulicy Krakowskiej 26.

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

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

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

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

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

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

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

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

przekonani że nasz pogląd w zakresie faktu że ze względu na położenie działki o którą wnioskujemy (brak sąsiedztwa) przyszła zabudowa nie będzie na nikogo oddziaływała (załącznik nr 4 plan zagospodarowania nieruchomości).

Następnym czwartym są kwestie urbanistyczne. W jednoznacznej opinii inżynierów architektów z którymi współpracujemy zmiana planu w tym niewielkim zakresie, z punktu widzenia urbanistycznego, poprzez pojawienie się w tym miejscu drugiego budynku pozwoli odnieść wrażenie, że był pewien logiczny zamysł architektoniczny w celu utworzenia „małej enklawy” mieszkaniowej jako niewielkiego kompleksu dwóch budynków. Tym bardziej, że kilka numerów dalej, przy ulicy Krakowskiej, (działki nr 504/17, 504/18, 504/19, w obrębie P -15) wybudowano inwestycję w formule dwóch budynków, również w głąb nieruchomości, czyli byłby to podobny „zabieg” z punktu widzenia urbanistycznego. Pozostawienie jednego budynku będzie sprawiało wrażenie przypadkowości i braku założeń urbanistycznych (załącznik nr 5 mapka).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Powód numer 8 w zakresie którego mamy świadomość, że argumenty, które przytoczę w dalszej części, mają istotne znaczenie dla naszej spółki, ponieważ wiążą się z kosztami które już ponieśliśmy, mając nadzieję na zrealizowanie w tym miejscu drugiego etapu inwestycji, czy z ryzykiem prowadzenia działalności gospodarczej. Niemniej jednak mamy nadzieję, że możliwe będzie wyjście naprzeciwko poprzez zmianę oznaczenia w planie miejscowym na symbol 3MW co pozwoli łódzkiemu przedsiębiorcy zrealizowanie zaplanowanej inwestycji. Tym bardziej, że nie spowoduje to i nie utrudni w rzeczywisty sposób jakiegokolwiek działania, nie ograniczy procesu inwestycyjnego, nie wstrzyma żadnego wcześniej zaplanowanego przez Gminę Miasto Łódź inwestycji na tym terenie. W tym konkretnym przypadku i w tym miejscu Łodzi zmiana oznaczenia, o które występujemy, żadnego z powyższych zdarzeń nie wywoła. Jeżeli jednocześnie mogłoby to być pomocne dla łódzkiego przedsiębiorcy, to być może warto pochylić się nad znalezieniem kompromisowego rozwiązania. W celu wyjaśnienia jak duży byłby to dla nas problem gdyby oznaczenie 3MW ograniczone

zostało tylko do części nieruchomości na której już istnieje kameralny apartamentowiec, opiszę wykonane już przez nas prace. W procesie przygotowania do inwestycji, mając w planach realizację dalszego etapu inwestycji, zapewniliśmy wszystkie konieczne przyłącza w postaci poprowadzenia przyłącza gazowego (posiadamy nawet złącze w ogrodzeniu), złącza energetycznego, które również kończy się na granicy naszej pierwszej działki 510/5 w obrębie P-15, oraz tej drugiej 510/4 wydzielonej z działki „tyłu” z jej głębi która była całością. Podobnie sytuacja ma miejsce z pozostałymi przyłączami jak wodociąg, czy też odprowadzenie kanalizacji deszczowej o odpowiednio dużym, zapewniającym przepustowość dla całego należącego do nas terenu oraz zabudowy drugiego etapu przekroju rury kanalizacji deszczowej. Zrealizowaliśmy to przyłącze w ekologicznej formule do rzeki znajdującej się w Parku Miejskim, które wykonaliśmy przewierciem, w celu jak najmniejszej ingerencji w teren zielony (uzyskując wszelkie konieczne pozwolenia, w tym z Wód Polskich, Zieleni Miejskiej, Konserwatora Zabytków, etc.) oraz kanalizacji sanitarnej o odpowiednim przekroju, z włączeniem w ulicy Krakowskiej. Innymi słowy nie musimy już nic więcej w procesie budowlanym wykonać za wyjątkiem ewentualnego wybudowania drugiego budynku. Ponieśliśmy już wszelkie nakłady na drugi planowany etap na wykonanie wszystkich koniecznych przyłączy w kwocie ponad milion złotych. Gdyby nie doszło do rozszerzenia terenu z symbolem 3MW w głąb naszej nieruchomości, byłyby to kwoty które wydaliśmy całkowicie bezproduktywnie umieszczając przyłącza w terenie pod nawierzchnią stanowiącą dojazd do pierwszego budynku (lokalizację tych przyłączy widać na załączonej mapie w zakresie istniejącego uzbrojenia załącznik nr 5) dodatkowo zamontowaliśmy pod ziemią aorty, czyli rury osłonowej do przewodów elektrycznych lub innych instalacji w celu ich doprowadzenia do działki nr 510/4 w obrębie P- 15 z tyłu poprzez działkę numer 510/5 w obrębie P-15. Oczywiście mamy pełną świadomość, że ryzyko zawsze jest po stronie inwestora, nie zamierzamy nim nikogo obarczać. Niemniej jednak zastanawiamy się, czy faktycznie w sytuacji, w której istnieje przecież możliwość wyjścia naprzeciw oczekiwaniom łódzkim przedsiębiorcom, poprzez poszerzenie obszaru oznaczonego symbolem 3MW nie warto dokonać szczegółowej i indywidualnej oceny konkretnego przypadku. Tym bardziej, że ewentualne poszerzenie oznaczenia 3MW dotyczy stosunkowo niewielkiej działki o powierzchni dokładnie 2510 m<sup>2</sup>. Co istotne, poszerzenie terenu z wyjątkiem wprowadzenia oznaczenia 3MW pozwalającego na zabudowę kameralnego drugiego budynku wielorodzinnego konwenującej z już istniejącą nic absolutnie nie zmienia. Patrząc od ulicy Krakowskiej tego drugiego budynku nikt nie zauważy, ponieważ będzie on przesłonięty przez istniejący już budynek w pierwszej linii zabudowy niezależnie z jakiego kąta z lewej bądź prawej strony powstałego wcześniej kameralnego apartamentowca będziemy próbować dostrzec przyszłą zabudowę. Przygotowaliśmy profesjonalną wizualizację (którą załączamy do naszego pisma załącznik nr 1) przyszłego budynku na tle istniejącego kameralnego apartamentowca potwierdzającą tylko naszą tezę, że nie będzie on wpływał na otoczenie. Jesteśmy przekonani, że przy podjęciu rzetelnej i uczciwej analizy, logicznie rzecz biorąc można pokusić się o zrozumienie zaistniałej sytuacji. Studium jest oczywiście aktem prawnym, którym planiści się oczywiście sugerują i kierują tworząc nowe plany zagospodarowania, ale podejście indywidualne w wielu przypadkach codziennego życia ma również duży sens (załącznik nr 8 planowany plan zagospodarowania terenu uwzględniający drugi budynek).

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

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

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



terenów rozwoju funkcji rekreacyjno - wypoczynkowych, jako że wykazany jest w ewidencji gruntów i budynków jako użytek budowlany.

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

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

Do uwagi załączono:

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

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

**Wyjaśnienie:**

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem(...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.) stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oznaczone symbolem „RW”. Podstawowym celem Studium dla ww. jednostki jest zachowanie i tworzenie obszarów rekreacyjno – wypoczynkowych z dużym udziałem terenów aktywnych przyrodniczo oraz ochrona poszczególnych elementów systemu przyrodniczego. Zabudowa mieszkaniowa dopuszczona została wyłącznie w granicach istniejącego zainwestowania. Zgodnie z ustaleniami projektu planu istniejąca zabudowa obejmuje cyt.: „budynek istniejący w dniu wejścia w życie planu, a także budynek posiadający w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego”. Na wskazanej we wniosku działce nie występują istniejące budynki mieszkalne wielorodzinne, nie została wydana również decyzja o pozwoleniu na budowę na tego rodzaju budynek. W związku z powyższym, mając na uwadze wymóg zachowania zgodności z zapisami Studium nie jest możliwe ustalenie w projekcie planu wnioskowanego przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

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

– uwagi: nr 31, 35, 36, 37, 38, 47 i 48 wpłynęły 31 maja 2023 r., uwaga nr 60 przesłana

31 maja 2023 r. wpłynęła 6 czerwca 2023 r.,

– dotyczy całego obszaru objętego planem ze szczególnym uwzględnieniem terenów mieszkaniowych oznaczonych jako MN.

### **Treść uwagi:**

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

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

Wnosi się o nie naruszanie ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi" przyjętego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., a tym samym kontynuację funkcji podjętej dla przedmiotowego obszaru. Mając powyższe na uwadze podstawowym celem sporządzenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winna być ochrona cennego założenia urbanistycznego w postaci osiedla mieszkaniowego z wolnostojącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną przed powstawaniem na jego obszarze nowych budynków mieszkaniowych wielorodzinnych, również w postaci zabudowy szeregowej i bliźniaczej. Analiza zagospodarowania terenu nie wskazuje na zasadność wprowadzania na przedmiotowym obszarze zabudowy wielorodzinnej lub o charakterze wielorodzinnej oraz wyższej niż dwukondygnacyjna. Istniejące osiedle mieszkaniowe ma bardzo czytelny układ przestrzenny i spójną skalę zabudowy. Założeniem projektu planu winno być więc uzupełnienie istniejącej struktury i wpisanie nowych działań inwestycyjnych w zabudowę o parametrach tożsamyh do już istniejących wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Kontynuacja funkcji nie zawsze przesądza o gabarytach obiektu, dlatego w planie powinny zostać zaproponowane wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy, które nie będą odbiegać od już ukształtowanej na tym terenie wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Inne, odbiegające od historycznie ukształtowanych, parametry zabudowy wpłynęłyby negatywnie na cały układ osiedla o tak czytelnej i jednolitej strukturze przestrzennej. W projekcie niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winien być więc zapis mówiący o zatrzymaniu rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej o charakterze innym niż wolnostojąca jednorodzinna w jakiegokolwiek formie na całym obszarze objętym planem. Obszar ten od lat jest łakomym kąskiem dla deweloperów-my, mieszkańcy osiedla Zdrowie, nie możemy sobie w związku z tym pozwolić na jeszcze bardziej liberalne przepisy dotyczące inwestycji budowlanych na przedmiotowym terenie.

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

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

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

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

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

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

1. Dla całego obszaru objętego planem:

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

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

„należy przez to rozumieć kompozycję przestrzenną zieleni wysokiej polegającą na jednorzędowym nasadzeniu drzew, których ilość, rozstaw i miejsce sadzenia podlega indywidualnemu doborowi, stosownie do wymagań gatunkowych drzew oraz lokalnych uwarunkowań, oznaczenie na rysunku planu ma charakter orientacyjny;” oraz zgodnie z powyższym przeredagować §7 pkt 2 tekstu projektu planu;

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

„a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej 150 m<sup>2</sup> i wyższej;”;

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

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

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

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

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

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

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

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

„5) w zakresie ochrony powietrza:

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

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

i) Przeredagować §13 ust. 1 pkt 1 lit. a tekstu projektu planu poprzez usunięcie słowa

„mieszkań” i zastąpienie go zwrotem „lokali mieszkalnych”;

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

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

2. Dla terenu oznaczonego symbolem 3MN/U:

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

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

„b) zabudowa usługowa (usługi nieuciążliwe)",

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

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

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

„c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- dla działek o powierzchni do 1000 m<sup>2</sup> - minimum 45%,
- dla działek o powierzchni powyżej 1000 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup> - minimum 50%,
- dla działek o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup> do 3000 m<sup>2</sup> - minimum 55%,
- dla działek o powierzchni powyżej 3000 m<sup>2</sup> - minimum 65%";

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

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

b) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych - maksimum 8,0m,
- dla budynków gospodarczych i garaży - maksimum 6,0m,";

g) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a), wykreślić w §20 ust. 4 tekstu projektu planu słowa „i dla zabudowy bliźniaczej 700m<sup>2</sup>";

h) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a), dodać §20 ust. 5 tekstu projektu planu o treści:

„c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej:

- budynków mieszkalnych - 250m<sup>2</sup>,
- budynków usługowych - 200m<sup>2</sup>,
- pozostałych budynków - 75m<sup>2</sup>";

3. Dla terenu oznaczonego symbolem 4MW:

a) Dostosować parametry zabudowy dla terenu 4MW do rzeczywistych parametrów budynku istniejącego przy ul. Krakowskiej 8, w tym w szczególności obniżyć maksymalną wysokość z 15m do 10m;

4. Dla terenów oznaczonych symbolami 24MN i 25MN:

a) Przeredagować §17 ust. 2 tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca),

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi lokalne,

b) nieuciążliwe usługi handlu,

c) infrastruktura techniczna,

- d)drogi wewnętrzne";
- b)W §17 ust. 3 pkt 1 tekstu projektu planu wykreślić słowa „lub w zabudowie bliźniaczej”;
- c)Przeredagować §17 ust. 3 pkt 2 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:  
„a) wskaźnik powierzchni zabudowy maksimum 20%”;
- d)Przeredagować §17 ust. 3 pkt 2 lit. b tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:  
„b) intensywność zabudowy minimum 0,05, maksimum 0,35”;
- e)Przeredagować §17 ust. 3 pkt 2 lit. c tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:  
„c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:  
– dla działek o powierzchni do 1000 m<sup>2</sup> - minimum 55%,  
–dla działek o powierzchni powyżej 1000 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup> - minimum 60%,  
–dla działek o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup> do 3000 m<sup>2</sup> - minimum 65%,  
–dla działek o powierzchni powyżej 3000 m<sup>2</sup>- minimum 70%”;
- f)Przeredagować §17 ust. 3 pkt 3 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:  
a)wysokość zabudowy:  
–budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach płaskich - maksimum 8,0 m,  
–budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 15° do 35° - maksimum 8,5 m,  
–budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 35° do 45° - maksimum 9,0 m,  
–budynków gospodarczych i garaży-maksimum 4,0 m,"
- g)W 17 ust.3 pkt 3 lit. b tiret drugie tekstu projektu planu wykreślić słowa „z dopuszczeniem jednospadowych o kącie nachylenia do 45° dla budynków zlokalizowanych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną”;
- h)Wykreślić §17 ust. 3 pkt 3 lit. b tiret trzecie tekstu projektu planu;
- i)Przeredagować §17 ust. 3 pkt 4 lit. c tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:  
„c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej:  
–budynków mieszkalnych - 250m<sup>2</sup>,  
–budynków usługowych - 150m<sup>2</sup>,  
–pozostałych budynków - 75m<sup>2</sup>”;
- j)Dodać §17 ust. 3 pkt 4 lit. d tekstu projektu planu o treści:  
d) dopuszczenie lokalizacji usług handlu o łącznej maksymalnej powierzchni użytkowej 100m<sup>2</sup> wyłącznie w bryle budynku mieszkalnego”;
- k)W §17 ust. 4 tekstu projektu planu wykreślić słowa „i dla zabudowy bliźniaczej 500m<sup>2</sup>”.

#### Uzasadnienie

#### Wstęp

Ograniczony charakter przestrzeni wymaga władczej reglamentacji w celu optymalnego jej wykorzystania, zgodnego z wymogami zasady zrównoważonego rozwoju. Jednakże samodzielność planistyczna gminy nie może być utożsamiana z autonomią, doznaje bowiem wielu ograniczeń. Władztwo planistyczne gminy stanowi uprawnienie organu do legalnej ingerencji w sferę wykonywania prawa własności, nie stanowi jednak władztwa absolutnego i nieograniczonego, gdyż gmina, wykonując je, ma obowiązek działać w granicach

prawa, kierować się interesem publicznym, wyważać interesy publiczne z interesami prywatnymi, uwzględniać aspekt racjonalnego działania i proporcjonalności ingerencji w sferę wykonywania prawa własności. Przedstawiony projekt planu powyższych warunków nie spełnia.

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

Ad. 1.a)

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

Ad. 1.b)

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

Ad. 1.c)

Obszar objęty projektem planu jest już w bardzo znacznym stopniu zainwestowany w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Dopuszczanie usług handlu o powierzchni sprzedaży do 1000m<sup>2</sup> jest całkowicie sprzeczne z ww. układem przestrzennym i skalą zabudowy, dlatego wnosi się o ograniczenie powierzchni sprzedaży do 150m<sup>2</sup>.

Ad. 1.d)

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

Ad. 1.e)

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

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

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

„Uciążliwość prowadzonej działalności winna być bowiem oceniana w odniesieniu do charakteru terenu, na którym znajduje się obiekt. Montaż taksometrów i tachografów wiąże się z uciążliwościami wynikającymi z hałasu, spalin, natężenia ruchu kołowego, w tym pojazdów ciężarowych, co negatywnie wpływa na standard życia mieszkańców budynków jednorodziinnych znajdujących się w sąsiedztwie przedmiotowego warsztatu.”

(Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dn. 24 marca 2005 r., sygn. akt II SA/Gd 1661/01.)

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

Ad. 1.f)

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

Ad. 1.g)

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

Ad. 1.h)

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

Ad. 1.i)

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

Ad. 1.j)

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

Ad. 1.k)

Nie wymaga uzasadnienia. Ad. 2.a)

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

Ad. 2.a)

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

Ad. 2.c)

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

oznaczonego symbolem 25MN zasadne jest obniżenie maksymalnej intensywności zabudowy do poziomu 0,4, celem zbliżenia wielkości przedmiotowego wskaźnika do charakteru istniejącej zabudowy.

Ad. 2.d)

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

Ad. 2.e)

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

Ad. 2.f)

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

Ad. 2.g)

W pierwszej kolejności wskazuje się, że ustalenie §20 ust. 4 tekstu projektu planu dokonujące rozdziału minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej w zależności od rodzaju zabudowy jest niemożliwe do zastosowania w praktyce. W momencie podziału działki ewidencyjnej nie jest możliwe wiążące określenie rodzaju zabudowy (bliźniacza vs. wolnostojąca) jaki zostanie zrealizowany na nowo wydzielonej działce ewidencyjnej. W drugiej kolejności wskazuje się, że ustalenie projektu planu, które dopuszcza wydzielanie mniejszych działek dla zabudowy bliźniaczej będzie prowadzić do zagęszczenia zabudowy i zmiany charakteru istniejącego osiedla. Zważywszy na w pełni wykształconą strukturę własnościową w graniach terenu 3MN/U minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek nie powinna ułatwiać dalszych, wtórnych, podziałów.

Ad. 2.h)

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

Ad. 3.a)

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

Ad. 4.a)

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

Ad. 4.b)

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

Ad. 4.c)

Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym



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

Ad. 4.d)

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

Ad. 4.e)

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

Ad. 4.f)

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

Ad. 4.g)

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

Ad. 4.h)

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

Ad. 4.i)

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

Ad. 4.j)

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

Ad. 4.k)

W pierwszej kolejności wskazuje się, że ustalenie § 17 ust. 4 tekstu projektu planu dokonujące rozdziału minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej w zależności od rodzaju zabudowy jest niemożliwe do zastosowania w praktyce. W momencie podziału działki ewidencyjnej nie jest możliwe wiążące

określenie rodzaju zabudowy (bliźniacza vs. wolnostojąca) jaki zostanie zrealizowany na wydzielonej działce ewidencyjnej.

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

**Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.**

**Wyjaśnienie:**

Część uwagi dotycząca nienaruszania ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” należy uznać za bezzasadną wyjaśniając jednocześnie, że zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałami Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. obszar objęty granicą opracowania projektu planu jest usytuowany na terenach oznaczonych symbolem „M3” przeznaczonych w Studium pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz na terenach „RW” rekreacyjno – wypoczynkowych i terenach „D” ogrodów działkowych. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu został opracowany zgodnie z zapisami Studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

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

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

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

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

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

Ad. 1b) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia do tekstu planu zaproponowanej treści zapisu dot. definicji szpaleru drzew. § 7 pkt 2 lit. d projektu planu wprowadza nakaz zachowania istniejących szpalerów drzew w liniach rozgraniczających tereny ulic, z dopuszczeniem uzupełnienia i wymiany drzewostanu w sposób kontynuujący zasady kompozycji oraz zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu

budownictwa. Zapis ten jest wystarczający dla realizacji późniejszych opracowań projektów zagospodarowania terenu czy projektów przebudowy ulicy i nie wymaga doprecyzowania w formie wprowadzania dodatkowych definicji.

Ad. 1c) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia zakazu lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 150 m<sup>2</sup> i wyższej w ustaleniach dla całego obszaru objętego planem. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”. Obszar opracowania planu w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.) znajduje się w strefie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem „M3”. Dla przedmiotowego obszaru Studium dopuszcza lokalizowanie zabudowy usług handlu o powierzchni sprzedaży poniżej 1 000 m<sup>2</sup>. Zgodnie z powyższymi ustaleniami dla całego obszaru objętego planem, wprowadzają zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej i wyższej niż 1 000 m<sup>2</sup>.

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

W ustaleniach szczegółowych dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych zostały wprowadzone zapisy dotyczące wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy, które znacznie ograniczają powierzchnię zabudowy dla obiektów usługowych. W granicach terenów mieszkaniowych maksymalna powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego na działce budowlanej wynosi 200 m<sup>2</sup>, natomiast usługi, będą mogły stanowić jedynie funkcję uzupełniającą. Powierzchnia zabudowy usługowej będzie wynikała z powierzchni zabudowy funkcji podstawowej, która zgodnie z ustaleniami planu przeważa na danej działce. Oznacza to, że funkcja usługowa będzie stanowiła mniej niż 50% powierzchni zabudowy funkcji podstawowej. Wobec powyższego wprowadzenie dodatkowego zapisu o zakazie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej 150 m<sup>2</sup> lub wyższej dla całego obszaru opracowania planu stanowiłoby nadmierne ograniczenie.

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

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

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

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

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

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

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

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

Ad. 2 a-h) Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zmiany przeznaczenia terenu 3MN/U i włączenia go do terenu 25MN. Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. W przypadku terenów wskazanych w uwadze plan określa inne ich przeznaczenie i różne zasady zagospodarowania ze względu na istniejący stan zagospodarowania oraz położenie względem układu drogowego.

Teren 3MN/U położony jest bezpośrednio wzdłuż ul. Konstytucyjnej. Z inwentaryzacji urbanistycznej terenu wynika, że w chwili obecnej przy ul. Konstytucyjnej zlokalizowane są zarówno budynki o funkcji mieszkaniowej, jak i budynki o funkcji

usługowej. Biorąc pod uwagę ustalenia Studium oraz natężenie ruchu na ul. Konstantynowskiej, nie jest uzasadnione wprowadzenie możliwości lokalizacji wyłącznie funkcji mieszkaniowej.

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

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany maksymalnej powierzchni zabudowy dla „budynków mieszkalnych - 250 m<sup>2</sup>, usługowych - 200 m<sup>2</sup> i pozostałych budynków - 75 m<sup>2</sup>”. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa jest funkcją równoważną i może stanowić maksymalnie 20% powierzchni zabudowy działki. Zgodnie z ustaleniami planu powierzchnia zabudowy bud. gospodarczych i garaży zawiera się w ww. maksymalnym wskaźniku zabudowy. Przyjęty wskaźnik w połączeniu z pozostałymi ustaleniami projektu planu w sposób właściwy kształtuje zasady sytuowania i realizacji budynków gospodarczych i garaży, i nie wymaga uzupełnienia o dodatkowe ograniczenia.

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

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

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wykreślenia sformułowań „lub w zabudowie bliźniaczej” oraz „i dla zabudowy bliźniaczej 700 m<sup>2</sup>”. W projekcie planu w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji została dopuszczona możliwość lokalizacji budynków wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej. Powyższy zapis oraz zapis dotyczący minimalnej powierzchni działek dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej zostały wprowadzone ze względu na istniejące budynki bliźniacze oraz parametry istniejących działek umożliwiające budowę wyłącznie budynków przylegających do siebie.

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

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

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wykreślenia sformułowań „lub w zabudowie bliźniaczej” oraz „i dla zabudowy bliźniaczej 500 m<sup>2</sup>”. W projekcie planu w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji została dopuszczona możliwość lokalizacji budynków wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej. Powyższy zapis oraz zapis dotyczący minimalnej powierzchni działek dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej zostały wprowadzone ze względu na istniejące budynki bliźniacze oraz parametry istniejących działek umożliwiające budowę wyłącznie budynków przylegających do siebie.

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

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wykreślenia dopuszczenia dla budynków gospodarczych i garaży dachów jednospadowych o kącie nachylenia do 45° zlokalizowanych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną. Ze względu na istniejący stan zagospodarowania oraz powierzchnię i kształt istniejących działek

budowlanych w projekcie planu została dopuszczona lokalizacja ww. budynków przy granicy z działką sąsiednią. Wobec powyższego został wprowadzony powyższy zapis.

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

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany maksymalnej powierzchni zabudowy dla „budynków mieszkalnych - 250 m<sup>2</sup>, usługowych - 150 m<sup>2</sup>, pozostałych budynków - 75 m<sup>2</sup> oraz w zakresie „dopuszczenia lokalizacji usług handlu o łącznej maksymalnej powierzchni użytkowej 100 m<sup>2</sup> wyłącznie w bryle budynku mieszkalnego”.

Uwagę uwzględniono w części dotyczącej rezygnacji z przeznaczenia terenów 24MN i 25MN jednocześnie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługi lokalne i usługi handlu. Usługi lokalne oraz usługi handlu zostaną umieszczone w przeznaczeniu uzupełniającym terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

Zgodnie z ustaleniami planu powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych i garaży oraz usług zawiera się w maksymalnym wskaźniku zabudowy, który dla terenów od 24MN i 25MN wynosi 25% powierzchni działki. Przyjęty wskaźnik w połączeniu z pozostałymi ustaleniami projektu planu w sposób właściwy kształtuje zasady sytuowania i realizacji budynków gospodarczych, garaży oraz usług i nie wymaga uzupełnienia o dodatkowe ograniczenia.

#### **Uwagi Nr 52, Nr 57**

–uwaga nr 52 przesłana 31 maja 2023 r., wpłynęła 2 czerwca 2023 r., uwaga nr 57 przesłana 31 maja 2023 r., wpłynęła 6 czerwca 2023 r.,

–dotyczą całego obszaru objętego planem ze szczególnym uwzględnieniem terenów mieszkaniowych oznaczonych jako MN (szczególnie 24 i 25MN).

#### **Treść uwagi:**

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

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

Wnosi się o nienaruszanie ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi" przyjętego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 roku, a tym samym kontynuację funkcji podjętej dla przedmiotowego obszaru. Mając powyższe na uwadze podstawowym celem sporządzenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winna być ochrona cennego założenia urbanistycznego w postaci osiedla mieszkaniowego z wolnostojącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną przed powstawaniem na jego obszarze nowych budynków mieszkaniowych wielorodzinnych, również w postaci zabudowy szeregowej i bliźniaczej. Analiza zagospodarowania terenu nie wskazuje na zasadność wprowadzania na przedmiotowym obszarze zabudowy wielorodzinnej lub o charakterze wielorodzinnej oraz wyższej niż dwukondygnacyjna. Istniejące osiedle mieszkaniowe ma bardzo czytelny układ przestrzenny i spójną skalę zabudowy. Założeniem projektu planu winno być więc uzupełnienie istniejącej struktury i wpisanie nowych działań inwestycyjnych w zabudowę o parametrach tożsamyh do już istniejących wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Kontynuacja funkcji nie zawsze przesądza o gabarytach obiektu, dlatego w planie powinny zostać zaproponowane wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy, które nie będą odbiegać od już ukształtowanej na tym terenie wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Inne,

odbiegające od historycznie ukształtowanych, parametry zabudowy wpłynęłyby negatywnie na cały układ osiedla o tak czytelnej i jednolitej strukturze przestrzennej. W projekcie niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winien być więc zapis mówiący o zatrzymaniu rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej o charakterze innym niż wolnostojąca jednorodzinna w jakiegokolwiek formie na całym obszarze objętym planem. Obszar ten od lat jest łąkowym kąskiem dla deweloperów-my, mieszkańcy osiedla Zdrowie, nie możemy sobie w związku z tym pozwolić na jeszcze bardziej liberalne przepisy dotyczące inwestycji budowlanych na przedmiotowym terenie.

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

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

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

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

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

1. Dla całego obszaru objętego planem:

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

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

„należy przez to rozumieć kompozycję przestrzenną zieleni wysokiej polegającą na jednorzędowym nasadzeniu drzew, których ilość, rozstaw i miejsce sadzenia podlega indywidualnemu doborowi, stosownie do wymagań gatunkowych drzew oraz lokalnych uwarunkowań, oznaczenie na rysunku planu ma charakter orientacyjny;” oraz zgodnie z powyższym przeredagować §7 pkt 2 tekstu projektu planu;

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

„a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej 150 m<sup>2</sup> i wyższej;”;

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

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

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

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

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

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

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

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

„5) w zakresie ochrony powietrza:

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

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

i)Przeredagować §13 ust. 1 pkt 1 lit. a tekstu projektu planu poprzez usunięcie słowa

„mieszkań” i zastąpienie go zwrotem „lokali mieszkalnych”;

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

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

2.Dla terenu oznaczonego symbolem 3MN/U:

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

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

„b) zabudowa usługowa (usługi nieuciążliwe)”;

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

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

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

„c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

–dla działek o powierzchni do 1000 m<sup>2</sup> - minimum 45%,

–dla działek o powierzchni powyżej 1000 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup> - minimum 50%,

–dla działek o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup> do 3000 m<sup>2</sup> - minimum 55%,

–dla działek o powierzchni powyżej 3000 m<sup>2</sup>- minimum 65%;”;

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

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

c) wysokość zabudowy:



-dla budynków mieszkalnych i usługowych - maksimum 8,0m,

-dla budynków gospodarczych i garaży - maksimum 6,0m,";

f)Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a), wykreślić w §20 ust. 4 tekstu projektu planu słowa „i dla zabudowy bliźniaczej 700m<sup>2</sup>”;

g)Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a), dodać §20 ust. 5 tekstu projektu planu o treści:

„c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej:

-budynków mieszkalnych - 250m<sup>2</sup>,

-budynków usługowych - 200m<sup>2</sup>,

-pozostałych budynków -75m<sup>2</sup>”;

3.Dla terenu oznaczonego symbolem 4MW:

a)Dostosować parametry zabudowy dla terenu 4MW do rzeczywistych parametrów budynku istniejącego przy ul. Krakowskiej 8, w tym w szczególności obniżyć maksymalną wysokość z 15m do 10m;

4.Dla terenów oznaczonych symbolami 24MN i 25MN:

a)Przeredagować §17 ust. 2 tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1)przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca),

2)przeznaczenie uzupełniające:

a)usługi lokalne,

b)nieuciążliwe usługi handlu,

c)infrastruktura techniczna,

d)drogi wewnętrzne”;

b)W §17 ust. 3 pkt 1 tekstu projektu planu wykreślić słowa „lub w zabudowie bliźniaczej”;

c)Przeredagować §17 ust. 3 pkt 2 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„a) wskaźnik powierzchni zabudowy maksimum 20%”;

d)Przeredagować §17 ust. 3 pkt 2 lit. b tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„b) intensywność zabudowy minimum 0,05, maksimum 0,35”;

e)Przeredagować §17 ust. 3 pkt 2 lit. c tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

-dla działek o powierzchni do 1000 m<sup>2</sup> - minimum 55%,

-dla działek o powierzchni powyżej 1000 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup> - minimum 60%,

-dla działek o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup> do 3000 m<sup>2</sup> - minimum 65%,

-dla działek o powierzchni powyżej 3000 m<sup>2</sup>- minimum 70%”;

f)Przeredagować §17 ust. 3 pkt 3 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

a. wysokość zabudowy:

-budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach płaskich - maksimum 8,0 m,

-budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 15° do 35° - maksimum 8,5 m,

-budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach o kącie

nachylenia połaci dachowych powyżej 35° do 45°- maksimum 9,0 m,

– budynków gospodarczych i garaży-maksimum 4,0 m,"

g)W 17 ust. 3 pkt 3 lit. b tiret drugie tekstu projektu planu wykreślić słowa „z dopuszczeniem jednopadowych o kącie nachylenia do 45° dla budynków zlokalizowanych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną”;

h)Wykreślić §17 ust. 3 pkt 3 lit. b tiret trzecie tekstu projektu planu;

i)Przeredagować §17 ust. 3 pkt 4 lit. c tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej:

–budynków mieszkalnych - 250m<sup>2</sup>,

–budynków usługowych - 150m<sup>2</sup>,

– pozostałych budynków - 75m<sup>2</sup>”;

j)Dodać §17 ust. 3 pkt 4 lit. d tekstu projektu planu o treści:

d) dopuszczenie lokalizacji usług handlu o łącznej maksymalnej powierzchni użytkowej

100m<sup>2</sup> wyłącznie w bryle budynku mieszkalnego”;

k)W §17 ust. 4 tekstu projektu planu wykreślić słowa „i dla zabudowy bliźniaczej 500m<sup>2</sup>”.

Uzasadnienie

Wstęp

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

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

Ad. 1.a)

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

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

Ad 1.b)

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

Ad. 1.c)

Obszar objęty projektem planu jest już w bardzo znacznym stopniu zainwestowany w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Dopuszczanie usług handlu o powierzchni sprzedaży do 1000m<sup>2</sup> jest całkowicie sprzeczne z ww. układem przestrzennym i skalą zabudowy, dlatego wnosi się o ograniczenie powierzchni sprzedaży do 150m<sup>2</sup>.

Ad. 1.d)

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

Ad. 1.e)

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

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

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

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

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

Ad 1.f)

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

Ad 1.g)

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

Ad 1.h)

W pierwszej kolejności należy wskazać, że §7 pkt 5 tekstu projektu planu nie zawiera jakiegokolwiek treści normatywnej - zakazuje stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy. Przedmiotowy zakaz wynika z przepisów odrębnych i nie jest zasadne jego powtarzanie w miejscowym planie. Po drugie wnosi się o ograniczenie wykorzystania źródeł

zaopatrzenia w ciepło wyłącznie do źródeł bezemisyjnych lub niskoemisyjnych wraz z dopuszczeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło. Treść uwagi dąży do realnej poprawy jakości powietrza, która nie jest zapewniona w bieżącym brzmieniu projektu planu.

Ad 1.i)

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

Ad 1.j)

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

Ad 1.k)

Nie wymaga uzasadnienia.

Ad 2.a)

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

Ad. 2.a)

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

Ad. 2.c)

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

Ad. 2.d)

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

Ad. 2.e)

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

Ad. 2.f)

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

Ad. 2.g)

W pierwszej kolejności wskazuje się, że ustalenie §20 ust. 4 tekstu projektu planu dokonujące rozdziału minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej w zależności od rodzaju zabudowy jest niemożliwe do zastosowania w praktyce. W momencie podziału działki ewidencyjnej nie jest możliwe wiążące

określenie rodzaju zabudowy (bliźniacza vs. wolnostojąca) jaki zostanie zrealizowany na nowo wydzielonej działce ewidencyjnej.

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

Ad. 2.h)

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

Ad. 3.a)

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

Ad. 4.a)

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

Ad. 4.b)

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

Ad. 4.c)

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

Ad. 4.d)

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

Ad. 4.e)

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

Ad. 4.f)

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

Ad. 4.g)

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

Ad. 4.h)

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

Ad. 4.i)

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

Ad. 4.j)

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

Ad. 4.k)

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

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

Do uwagi załączono:

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

**Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.**

**Wyjaśnienie:**

Część uwagi dotycząca nienaruszania ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” należy uznać za bezzasadną wyjaśniając jednocześnie, że zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałami Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. obszar objęty granicą opracowania projektu planu jest usytuowany na terenach oznaczonych symbolem „M3” przeznaczonych w Studium pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz na terenach „RW” rekreacyjno – wypoczynkowych i terenach „D” ogrodów działkowych. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu został opracowany zgodnie z zapisami Studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

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

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

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

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

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

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

Ad. 1c) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia zakazu lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 150 m<sup>2</sup> i wyższej w ustaleniach dla całego obszaru objętego planem. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”. Obszar opracowania planu w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.) znajduje się w strefie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem „M3”. Dla przedmiotowego obszaru Studium dopuszcza lokalizowanie zabudowy usług handlu o powierzchni sprzedaży poniżej 1 000 m<sup>2</sup>. Zgodnie z powyższym ustalenia dla całego obszaru objętego planem, wprowadzają zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej i wyższej niż 1 000 m<sup>2</sup>.

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

W ustaleniach szczegółowych dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych zostały wprowadzone zapisy dotyczące wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy, które znacznie ograniczają powierzchnię zabudowy dla obiektów usługowych. W granicach terenów mieszkaniowych maksymalna powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego na działce budowlanej wynosi 200 m<sup>2</sup>, natomiast usługi, będą mogły stanowić jedynie funkcję uzupełniającą. Powierzchnia zabudowy usługowej będzie wynikała z powierzchni zabudowy funkcji podstawowej, która zgodnie z ustaleniami planu przeważa na danej działce. Oznacza to, że funkcja usługowa będzie stanowiła mniej niż 50% powierzchni zabudowy funkcji podstawowej. Wobec powyższego wprowadzenie dodatkowego zapisu o zakazie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej 150 m<sup>2</sup> lub wyższej dla całego obszaru opracowania planu stanowiłoby nadmierne ograniczenie.

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

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

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

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

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

Ad. 1g) Uwaga nie może zostać uwzględniona w zakresie zmiany wskaźników i parametrów zabudowy ustalonych dla obiektów budowlanych niewskazanych w ustaleniach szczegółowych tekstu planu dotyczących ustalenia maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 10,0 m, a nie jak to zostało zapisane w projekcie planu 30,0 m (§ 5 pkt 4b projektu uchwały). Przyjęte ograniczenie wysokości zabudowy na poziomie 30,0 m jest niezbędne w celu umożliwienia lokalizacji masztów sieci telekomunikacyjnej. Zgodnie z art. 46 ust. 1 ustawy z dnia



7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

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

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

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

Ad. 2 a - h) Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zmiany przeznaczenia terenu 3MN/U i włączenia go do terenu 25MN. Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. W przypadku terenów wskazanych w uwadze plan określa inne ich przeznaczenie i różne zasady zagospodarowania ze względu na istniejący stan zagospodarowania oraz położenie względem układu drogowego.

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

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

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany maksymalnej powierzchni zabudowy dla „budynków mieszkalnych - 250 m<sup>2</sup>, usługowych - 200 m<sup>2</sup> i pozostałych budynków - 75 m<sup>2</sup>”. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa jest funkcją równoważną i może stanowić maksymalnie 20% powierzchni zabudowy działki. Zgodnie z ustaleniami planu powierzchnia zabudowy bud. gospodarczych i garaży zawiera się w ww. maksymalnym wskaźniku zabudowy. Przyjęty wskaźnik w połączeniu z pozostałymi ustaleniami projektu planu w sposób właściwy kształtuje zasady sytuowania i realizacji budynków gospodarczych i garaży, i nie wymaga uzupełnienia o dodatkowe ograniczenia.

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

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

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wykreślenia sformułowań „lub w zabudowie bliźniaczej” oraz „i dla zabudowy bliźniaczej 700 m<sup>2</sup>”. W projekcie planu w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji została dopuszczona możliwość lokalizacji budynków wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej. Powyższy zapis oraz zapis dotyczący minimalnej powierzchni działek dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej zostały wprowadzone ze względu na istniejące budynki bliźniacze oraz parametry istniejących działek umożliwiające budowę wyłącznie budynków przylegających do siebie.

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

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

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wykreślenia sformułowań „lub w zabudowie bliźniaczej” oraz „i dla zabudowy bliźniaczej 500 m<sup>2</sup>”. W projekcie planu w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji została dopuszczona możliwość lokalizacji budynków wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej. Powyższy zapis oraz zapis dotyczący minimalnej powierzchni działek dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej zostały wprowadzone ze względu na istniejące budynki bliźniacze oraz parametry istniejących działek umożliwiające budowę wyłącznie budynków przylegających do siebie.

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

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

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

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany maksymalnej powierzchni zabudowy dla „budynków mieszkalnych - 250 m<sup>2</sup>, usługowych - 150 m<sup>2</sup>, pozostałych budynków - 75 m<sup>2</sup> oraz w zakresie „dopuszczenia lokalizacji usług handlu o łącznej maksymalnej powierzchni użytkowej 100 m<sup>2</sup> wyłącznie w bryle budynku mieszkalnego”.

Uwagę uwzględniono w części dotyczącej rezygnacji z przeznaczenia terenów 24MN i 25MN jednocześnie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługi lokalne i usługi handlu. Usługi lokalne oraz usługi handlu zostaną umieszczone w przeznaczeniu uzupełniającym terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

Zgodnie z ustaleniami planu powierzchnia zabudowy bud. gospodarczych i garaży oraz usług zawiera się w maksymalnym wskaźniku zabudowy, który dla terenów od 24MN i 25MN wynosi 25% powierzchni działki. Przyjęty wskaźnik w połączeniu z pozostałymi ustaleniami projektu planu w sposób właściwy kształtuje zasady sytuowania i realizacji budynków gospodarczych, garaży oraz usług i nie wymaga uzupełnienia o dodatkowe ograniczenia.

#### **Uwagi Nr 53, Nr 54**

- przesłane 31 maja 2023 r., wpłynęły 2 czerwca 2023 r.,
- dotyczą całego obszaru objętego planem ze szczególnym uwzględnieniem terenów mieszkaniowych oznaczonych jako MN (szczególnie 24 i 25 MN).

#### **Treść uwagi:**

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

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

Wnosi się o nie naruszanie ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi" przyjętego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 roku, a tym samym kontynuację funkcji podjętej dla przedmiotowego obszaru. Mając powyższe na uwadze podstawowym celem sporządzenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winna być ochrona cennego założenia urbanistycznego w postaci osiedla mieszkaniowego z wolnostojącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną przed powstawaniem na jego obszarze nowych budynków mieszkaniowych wielorodzinnych, również w postaci zabudowy szeregowej i bliźniaczej. Analiza zagospodarowania terenu nie wskazuje na zasadność wprowadzania na przedmiotowym obszarze zabudowy wielorodzinnej lub o charakterze wielorodzinnej oraz wyższej niż dwukondygnacyjna. Istniejące osiedle mieszkaniowe ma bardzo czytelny układ przestrzenny i spójną skalę zabudowy. Założeniem projektu planu winno być więc uzupełnienie istniejącej struktury i wpisanie nowych działań inwestycyjnych w zabudowę o parametrach tożsamyh do już istniejących wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Kontynuacja funkcji nie zawsze przesądza o gabarytach obiektu dlatego w planie powinny zostać zaproponowane wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy, które nie będą odbiegać od już ukształtowanej na tym terenie wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Inne, odbiegające od historycznie ukształtowanych, parametry zabudowy wpłynęłyby negatywnie na cały układ osiedla o tak czytelnej i jednolitej strukturze przestrzennej. W projekcie niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winien być więc zapis mówiący o zatrzymaniu rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej o charakterze innym niż wolnostojąca jednorodzinna w jakiegokolwiek formie na całym obszarze objętym planem. Obszar ten od lat jest łakomym kąskiem dla deweloperów-my, mieszkańcy osiedla Zdrowie, nie możemy sobie w związku z tym pozwolić na jeszcze bardziej liberalne przepisy dotyczące inwestycji budowlanych na przedmiotowym terenie.

W zakresie przeznaczenia terenu winno ustalić się jako przeznaczenie podstawowe dla całego obszaru: tereny wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług lokalnych z wyłączeniem usług uciążliwych lub powszechnie uznanych za uciążliwe patrząc z doświadczenia życiowego. Tym samym wnosi się o dopuszczenie wyłącznie zabudowy usługowej niepowodującej przekroczenia standardów i norm środowiskowych określonych w przepisach odrębnych dla przeznaczenia ustalonego w projekcie planu w odniesieniu do lokalizacji usług oraz sąsiednich działek. Mając powyższe na uwadze,

podkreślić należy, iż w razie nieuwzględnienia niniejszej uwagi do projektu planu powyższe miałyby bezpośredni wpływ na rozbudowę uciążliwej działalności na działkach, gdzie taka jest już prowadzona, jak i tworzenie na innych działkach w okolicy nowej działalności o charakterze usług uciążliwych lub powszechnie uznanych za uciążliwe patrząc z doświadczenia życiowego, co pozostaje wprost sprzeczne z zasadami planowania przestrzennego, gdyż trudno zaakceptować koegzystencję działalności warsztatowej czy innej uciążliwej bądź uznawanej za uciążliwą i funkcji wypoczynkowej oraz rezydencjonalnej zabudowy mieszkaniowej.

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

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

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

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

1. Dla całego obszaru objętego planem:

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

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

„należy przez to rozumieć kompozycję przestrzenną zieleni wysokiej polegającą na jednorzędowym nasadzeniu drzew, których ilość, rozstaw i miejsce sadzenia podlega indywidualnemu doborowi, stosownie do wymagań gatunkowych drzew oraz lokalnych uwarunkowań, oznaczenie na rysunku planu ma charakter orientacyjny;” oraz zgodnie z powyższym przeredagować §7 pkt 2 tekstu projektu planu;

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

„a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej 150 m<sup>2</sup> i wyższej;”;

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

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

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

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

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

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

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

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

„5) w zakresie ochrony powietrza:

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

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

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

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

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

2. Dla terenu oznaczonego symbolem 3MN/U:

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

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

„b) zabudowa usługowa (usługi nieuciążliwe)”;

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

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

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

„c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- dla działek o powierzchni do 1000 m<sup>2</sup> - minimum 45%,
- dla działek o powierzchni powyżej 1000 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup> - minimum 50%,
- dla działek o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup> do 3000 m<sup>2</sup> - minimum 55%,
- dla działek o powierzchni powyżej 3000 m<sup>2</sup> - minimum 65%”;

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

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

d) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych - maksimum 8,0m,
- dla budynków gospodarczych i garaży - maksimum 6,0m”;

g) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a), wykreślić w §20 ust. 4 tekstu projektu planu słowa „i dla zabudowy bliźniaczej 700m<sup>2</sup>”;

h) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a), dodać §20 ust. 5 tekstu projektu planu o treści:

„c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej:

- budynków mieszkalnych - 250m<sup>2</sup>,
- budynków usługowych - 200m<sup>2</sup>,
- pozostałych budynków - 75m<sup>2</sup>”;

3. Dla terenu oznaczonego symbolem 4MW:

a) Dostosować parametry zabudowy dla terenu 4MW do rzeczywistych parametrów budynku istniejącego przy ul. Krakowskiej 8, w tym w szczególności obniżyć maksymalną wysokość z 15m do 10m;

4. Dla terenów oznaczonych symbolami 24MN i 25MN:

a) Przeredagować §17 ust. 2 tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca),

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi lokalne,

b) nieuciążliwe usługi handlu,

c) infrastruktura techniczna,

d) drogi wewnętrzne”;

b) W §17 ust. 3 pkt 1 tekstu projektu planu wykreślić słowa „lub w zabudowie bliźniaczej”;

c) Przeredagować §17 ust. 3 pkt 2 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„a) wskaźnik powierzchni zabudowy maksimum 20%”;

d) Przeredagować §17 ust. 3 pkt 2 lit. b tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„b) intensywność zabudowy minimum 0,05, maksimum 0,35”;

e) Przeredagować §17 ust. 3 pkt 2 lit. c tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

– dla działek o powierzchni do 1000 m<sup>2</sup> - minimum 55%,

– dla działek o powierzchni powyżej 1000 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup> - minimum 60%,

– dla działek o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup> do 3000 m<sup>2</sup> - minimum 65%,

– dla działek o powierzchni powyżej 3000 m<sup>2</sup> - minimum 70%”;

f) Przeredagować §17 ust. 3 pkt 3 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

a. wysokość zabudowy:

– budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach płaskich - maksimum 8,0 m,

– budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 15° do 35° - maksimum 8,5 m,

– budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 35° do 45° - maksimum 9,0 m,

– budynków gospodarczych i garaży - maksimum 4,0 m,”

g) W §17 ust. 3 pkt 3 lit. b tiret drugie tekstu projektu planu wykreślić słowa z dopuszczeniem jednospadowych o kącie nachylenia do 45° dla budynków zlokalizowanych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną”;

h) Wykreślić §17 ust. 3 pkt 3 lit. b tiret trzecie tekstu projektu planu;

i) Przeredagować §17 ust. 3 pkt 4 lit. c tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej:

– budynków mieszkalnych - 250m<sup>2</sup>,

– budynków usługowych - 150m<sup>2</sup>,

– pozostałych budynków - 75m<sup>2</sup>”;

j) Dodać §17 ust. 3 pkt 4 lit. d tekstu projektu planu o treści:

d) dopuszczenie lokalizacji usług handlu o łącznej maksymalnej powierzchni użytkowej 100m<sup>2</sup> wyłącznie w bryle budynku mieszkalnego";

k) W §17 ust. 4 tekstu projektu planu wykreślić słowa „i dla zabudowy bliźniaczej 500m<sup>2</sup>”.

Uzasadnienie

Wstęp

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

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

Ad. 1.a)

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

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

Ad 1.b)

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

Ad. 1.c)

Obszar objęty projektem planu jest już w bardzo znacznym stopniu zainwestowany w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Dopuszczanie usług handlu o powierzchni sprzedaży do 1000m<sup>2</sup> jest całkowicie sprzeczne z ww. układem przestrzennym i skalą zabudowy, dlatego wnosi się o ograniczenie powierzchni sprzedaży do 150m<sup>2</sup>.

Ad. 1.d)

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

Ad. 1.e)

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

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

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

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

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

Ad 1.f)

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

Ad 1.g)

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

Ad 1.h)

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

Ad 1.i)

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

Ad 1.j)

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

Ad 1.k)

Nie wymaga uzasadnienia.

Ad 2.a)



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

Ad. 2.a)

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

Ad. 2.c)

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

Ad. 2.d)

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

Ad. 2.e)

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

Ad. 2.f)

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

Ad. 2.g)

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

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

Ad. 2.h)

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

Ad. 3.a)

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

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

Ad. 4.a)

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

Ad. 4.b)

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

Ad. 4.c)

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

Ad. 4.d)

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

Ad. 4.e)

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

Ad. 4.f)

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

Ad. 4.g)

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

Ad. 4.h)

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

**Ad. 4.i)**

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

**Ad. 4.j)**

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

**Ad. 4.k)**

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

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

**Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.**

**Wyjaśnienie:**

Część uwagi dotyczącej nienaruszania ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” należy uznać za bezzasadną wyjaśniając jednocześnie, że zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałami Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. obszar objęty granicą opracowania projektu planu jest usytuowany na terenach oznaczonych symbolem „M3” przeznaczonych w Studium pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz na terenach „RW” rekreacyjno – wypoczynkowych i terenach „D” ogrodów działkowych. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu został opracowany zgodnie z zapisami Studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

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

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

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

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

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

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

Ad. 1c) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia zakazu lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 150 m<sup>2</sup> i wyższej w ustaleniach dla całego obszaru objętego planem. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”. Obszar opracowania planu w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.) znajduje się w strefie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem „M3”. Dla przedmiotowego obszaru Studium dopuszcza lokalizowanie zabudowy usług handlu o powierzchni sprzedaży poniżej 1 000 m<sup>2</sup>. Zgodnie z powyższym ustalenia dla całego obszaru objętego planem, wprowadzają zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej i wyższej niż 1 000 m<sup>2</sup>.

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

W ustaleniach szczegółowych dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych zostały wprowadzone zapisy dotyczące wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy, które znacznie ograniczają powierzchnię zabudowy dla obiektów usługowych. W granicach terenów mieszkaniowych maksymalna powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego na działce budowlanej wynosi 200 m<sup>2</sup>, natomiast usługi, będą mogły stanowić jedynie funkcję uzupełniającą. Powierzchnia zabudowy usługowej będzie wynikała z powierzchni zabudowy funkcji podstawowej, która zgodnie z ustaleniami planu przeważa na danej działce. Oznacza to, że funkcja usługowa będzie stanowiła mniej niż 50% powierzchni zabudowy funkcji podstawowej. Wobec powyższego wprowadzenie dodatkowego zapisu o zakazie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej 150 m<sup>2</sup> lub wyższej dla całego obszaru opracowania planu stanowiłoby nadmierne ograniczenie.

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

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

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

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

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

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

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

Infrastruktury z dnia 17 lipca 2015 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Wobec powyższego nie ma uzasadnienia wprowadzenie proponowanej zmiany.

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

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

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

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany maksymalnej powierzchni zabudowy dla „budynków mieszkalnych - 250 m<sup>2</sup>, usługowych - 200 m<sup>2</sup> i pozostałych budynków - 75 m<sup>2</sup>”. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa jest funkcją równoważną i może stanowić maksymalnie 20% powierzchni zabudowy działki. Zgodnie z ustaleniami planu powierzchnia zabudowy bud. gospodarczych i garaży zawiera się w ww. maksymalnym wskaźniku zabudowy. Przyjęty wskaźnik w połączeniu z pozostałymi ustaleniami projektu planu w sposób właściwy kształtuje zasady sytuowania i realizacji budynków gospodarczych i garaży i nie wymaga uzupełnienia o dodatkowe ograniczenia.

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

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

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wykreślenia sformułowań „lub w zabudowie bliźniaczej” oraz „i dla zabudowy bliźniaczej 700 m<sup>2</sup>”. W projekcie planu w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji została dopuszczona możliwość lokalizacji budynków wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej. Powyższy zapis oraz zapis dotyczący minimalnej powierzchni działek dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej zostały wprowadzone ze względu na istniejące budynki bliźniacze oraz parametry istniejących działek umożliwiające budowę wyłącznie budynków przylegających do siebie.

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

Ad. 4 a - k) Uwaga została uwzględniona częściowo w zakresie rezygnacji z przeznaczenia terenów 24MN i 25MN jednocześnie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, usługi lokalne i usługi handlu. Usługi lokalne oraz usługi handlu zostaną umieszczone w przeznaczeniu uzupełniającym dla przeważającej części terenów mieszkaniowych jednorodzinnych. Zmiana nie zostanie wprowadzona jedynie na nieruchomościach,

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

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wykreślenia sformułowań „lub w zabudowie bliźniaczej” oraz „i dla zabudowy bliźniaczej 500 m<sup>2</sup>”. W projekcie planu w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji została dopuszczona możliwość lokalizacji budynków wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej. Powyższy zapis oraz zapis dotyczący minimalnej powierzchni działek dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej zostały wprowadzone ze względu na istniejące budynki bliźniacze oraz parametry istniejących działek umożliwiające budowę wyłącznie budynków przylegających do siebie.

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

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

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

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany maksymalnej powierzchni zabudowy dla „budynków mieszkalnych - 250 m<sup>2</sup>, usługowych - 150 m<sup>2</sup>, pozostałych budynków - 75 m<sup>2</sup> oraz w zakresie „dopuszczenia lokalizacji usług handlu o łącznej maksymalnej powierzchni użytkowej 100 m<sup>2</sup> wyłącznie w bryle budynku mieszkalnego”.

Uwagę uwzględniono w części dotyczącej rezygnacji z przeznaczenia terenów 24MN i 25MN jednocześnie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, usługi lokalne i usługi handlu. Usługi lokalne oraz usługi handlu zostaną umieszczone w przeznaczeniu uzupełniającym terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

Zgodnie z ustaleniami planu powierzchnia zabudowy bud. gospodarczych i garaży oraz usług zawiera się w maksymalnym wskaźniku zabudowy, który dla terenów od 24MN i 25MN wynosi 25% powierzchni działki. Przyjęty wskaźnik w połączeniu z pozostałymi ustaleniami projektu planu w sposób właściwy kształtuje zasady sytuowania i realizacji budynków gospodarczych, garaży oraz usług i nie wymaga uzupełnienia o dodatkowe ograniczenia.

#### **Uwaga Nr 51**

- przesłana 31 maja 2023 r. wpłynęła 2 czerwca 2023 r.,
- dotyczy całego obszaru objętego planem ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych jako MN.

#### **Treść uwagi:**

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

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

Wnosi się o nienaruszanie ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi" przyjętego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r.

zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 roku, a tym samym kontynuację funkcji podjętej dla przedmiotowego obszaru. Mając powyższe na uwadze podstawowym celem sporządzenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winna być ochrona cennego założenia urbanistycznego w postaci osiedla mieszkaniowego z wolnostojącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną przed powstawaniem na jego obszarze nowych budynków mieszkaniowych wielorodzinnych, również w postaci zabudowy szeregowej i bliźniaczej. Analiza zagospodarowania terenu nie wskazuje na zasadność wprowadzania na przedmiotowym obszarze zabudowy wielorodzinnej lub o charakterze wielorodzinnej oraz wyższej niż dwukondygnacyjna. Istniejące osiedle mieszkaniowe ma bardzo czytelny układ przestrzenny i spójną skalę zabudowy. Założeniem projektu planu winno być więc uzupełnienie istniejącej struktury i wpisanie nowych działań inwestycyjnych w zabudowę o parametrach tożsamyh do już istniejących wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Kontynuacja funkcji nie zawsze przesądza o gabarytach obiektu, dlatego w planie powinny zostać zaproponowane wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy, które nie będą odbiegać od już ukształtowanej na tym terenie wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Inne, odbiegające od historycznie ukształtowanych, parametry zabudowy wpłynęłyby negatywnie na cały układ osiedla o tak czytelnej i jednolitej strukturze przestrzennej. W projekcie niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winien być więc zapis mówiący o zatrzymaniu rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej o charakterze innym niż wolnostojąca jednorodzinna w jakiegokolwiek formie na całym obszarze objętym planem. Obszar ten od lat jest łakomym kąskiem dla deweloperów-my, mieszkańcy osiedla Zdrowie, nie możemy sobie w związku z tym pozwolić na jeszcze bardziej liberalne przepisy dotyczące inwestycji budowlanych na przedmiotowym terenie.

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

Co się zaś tyczy ochrony i kształtowania zieleni wnosi się o nakaz zachowania istniejących szpalerów drzew na całym obszarze objętym projektem planu z dopuszczeniem wymiany i uzupełniania drzewostanu w sposób kontynuujący zasady kompozycji i doboru gatunkowego oraz nakaz kształtowania zieleni wysokiej w już istniejących układach.

Na działkach będących własnością Gminy Miasta Łódź, a zlokalizowanych w pobliżu infrastruktury społecznej (przedszkola, szkoły, place zabaw, skwery) wnosi się o wyznaczenie w projekcie planu ogólnodostępnych zielonych fragmentów przestrzeni miasta służących zaspokajaniu potrzeb społeczności lokalnej jako obszarów o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb rekreacyjno- wypoczynkowych mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjających nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne.

Z kolei w zakresie ochrony powietrza: nakaz stosowania do celów grzewczyh bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła spełniających wymagania standardów jakości powietrza oraz dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło.

Mając powyższe na uwadze wnoszę/wnosimy o to, aby w procedowanym projekcie planu:

1. Dla całego obszaru objętego planem:

a) Przeredagować §4 ust. 1 pkt 25 tekstu projektu planu poprzez doprecyzowanie definicji zabudowy frontowej;

b) Dodać w §4 tekstu projektu planu definicję „szpaleru drzew”:



„należy przez to rozumieć kompozycję przestrzenną zieleni wysokiej polegającą na jednorzędowym nasadzeniu drzew, których ilość, rozstaw i miejsce sadzenia podlega indywidualnemu doborowi, stosownie do wymagań gatunkowych drzew oraz lokalnych uwarunkowań, oznaczenie na rysunku planu ma charakter orientacyjny;” oraz zgodnie z powyższym przeredagować §7 pkt 2 tekstu projektu planu;

c)Przeredagować §5 pkt 2 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej 150 m<sup>2</sup> i wyższej;”;

d)Przeredagować §5 pkt 1 lit b tekstu projektu planu doprowadzając go do spójności logicznej;

e)Przeredagować §5 pkt 2 lit. c tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„usług dotyczących działalności w zakresie: warsztatów samochodowych, stacji demontażu pojazdów, myjni samochodowych, komisów samochodowych, stacji paliw, handlu hurtowego, punktów skupu złomu, punktów zbierania i/lub przetwarzania odpadów, usług transportowych, obsługi i parkowania pojazdów do prac budowlanych i odśnieżania, usług rzemieślniczych związanych ze stosowaniem technologii opartych na mechanicznej lub termicznej obróbce drewna, kamienia, tworzyw sztucznych lub metalu”

f)Przeredagować §5 pkt 4 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„a) intensywność zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych dla terenów dotyczy kondygnacji nadziemnych, dla kondygnacji podziemnych dopuszczenie maksymalnej intensywności zabudowy - 0,2;”;

g)Przeredagować §5 pkt 4 lit. b tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„b) dla obiektów budowlanych niewskazanych w ustaleniach szczegółowych tekstu planu, określa się maksymalną wysokość zabudowy - 10,0 m,”

h)Przeredagować §7 pkt 5 tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„5) w zakresie ochrony powietrza:

a)nakaz stosowania bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła spełniających wymagania standardów jakości powietrza

b)dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło.”

i)Przeredagować §13 ust. 1 pkt 1 lit. a tekstu projektu planu poprzez usunięcie słowa „mieszkań” i zastąpienie go zwrotem „lokali mieszkalnych”;

j)Wykreślić §13 ust. 3 pkt 2 tekstu projektu planu;

k)Usunąć dwukrotnie powtórzony zwrot „gazociąg średniego” w §14 ust. 2 pkt 4 tekstu projektu planu;

2.Dla terenu oznaczonego symbolem 3MN/U:

a)Usunąć teren 3MN/U z tekstu i rysunku projektu planu, włączając całą jego powierzchnię do terenu 25MN;

Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a) przeredagować §20 ust. 2 pkt 1 lit. b tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„b) zabudowa usługowa (usługi nieuciążliwe),”

b)Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a) przeredagować §20 ust. 3 pkt 1 lit. b tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„b) intensywność zabudowy minimum 0,05, maksimum 0,40”;

c)Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a), przeredagować §20 ust. 3 pkt 1 lit. c tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

– dla działek o powierzchni do 1000 m<sup>2</sup> - minimum 45%,

- dla działek o powierzchni powyżej 1000 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup> - minimum 50%,
  - dla działek o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup> do 3000 m<sup>2</sup> - minimum 55%,
  - dla działek o powierzchni powyżej 3000 m<sup>2</sup> - minimum 65%";
- d)Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a) w §20 ust. 3 pkt 3 lit. a tekstu projektu planu wykreślić słowa „lub w zabudowie bliźniaczej”;
- e)Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a), przeredagować §20 ust. 3 pkt 2 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
- b) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych - maksimum 8,0m,
    - dla budynków gospodarczych i garaży - maksimum 6,0m,";
- f)Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a), wykreślić w § 20 ust. 4 tekstu projektu planu słowa „i dla zabudowy bliźniaczej 700m<sup>2</sup>”;
- g)Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a), dodać §20 ust. 5 tekstu projektu planu o treści:
- „c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej:
    - budynków mieszkalnych - 250m<sup>2</sup>,
    - budynków usługowych - 200m<sup>2</sup>,
    - pozostałych budynków -75m<sup>2</sup>”;
- 3.Dla terenu oznaczonego symbolem 4MW:
- a)Dostosować parametry zabudowy dla terenu 4MW do rzeczywistych parametrów budynku istniejącego przy ul. Krakowskiej 8, w tym w szczególności obniżyć maksymalną wysokość z 15m do 10m;
- 4.Dla terenów oznaczonych symbolami 24MN i 25MN:
- a)Przeredagować §17 ust. 2 tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
- „2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
- 1)przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca),
  - 2)przeznaczenie uzupełniające:
    - a)usługi lokalne,
    - b)nieuciążliwe usługi handlu,
    - c)infrastruktura techniczna,
    - d)drogi wewnętrzne”;
- b)W §17 ust. 3 pkt 1 tekstu projektu planu wykreślić słowa „lub w zabudowie bliźniaczej”;
- c)Przeredagować §17 ust. 3 pkt 2 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
- „a) wskaźnik powierzchni zabudowy maksimum 20%”;
- d)Przeredagować §17 ust. 3 pkt 2 lit. b tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
- „b) intensywność zabudowy minimum 0,05, maksimum 0,35”;
- e)Przeredagować §17 ust. 3 pkt 2 lit. c tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
- „c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
- dla działek o powierzchni do 1000 m<sup>2</sup> - minimum 55%,
  - dla działek o powierzchni powyżej 1000 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup> - minimum 60%,

- dla działek o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup> do 3000 m<sup>2</sup> - minimum 65%,
- dla działek o powierzchni powyżej 3000 m<sup>2</sup> - minimum 70%";

f)Przeredagować §17 ust. 3 pkt 3 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

a)wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach płaskich - maksimum 8,0 m,
- budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 15° do 35° - maksimum 8,5 m,
- budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 35° do 45°- maksimum 9,0 m,
- budynków gospodarczych i garaży-maksimum 4,0 m,"

g)W §17 ust. 3 pkt 3 lit. b tiret drugie tekstu projektu planu wykreślić słowa „z dopuszczeniem jednospadowych o kącie nachylenia do 45° dla budynków zlokalizowanych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną”;

h)Wykreślić §17 ust. 3 pkt 3 lit. b tiret trzecie tekstu projektu planu;

i)Przeredagować §17 ust. 3 pkt 4 lit. c tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej:

- budynków mieszkalnych - 250m<sup>2</sup>,
- budynków usługowych - 150m<sup>2</sup>,
- pozostałych budynków - 75m<sup>2</sup>”;

j)Dodać §17 ust. 3 pkt 4 lit. d tekstu projektu planu o treści:

d) dopuszczenie lokalizacji usług handlu o łącznej maksymalnej powierzchni użytkowej 100m<sup>2</sup> wyłącznie w bryle budynku mieszkalnego”;

k)W §17 ust. 4 tekstu projektu planu wykreślić słowa „i dla zabudowy bliźniaczej 500m<sup>2</sup>”.

Uzasadnienie

Wstęp

Ograniczony charakter przestrzeni wymaga władczej reglamentacji w celu optymalnego jej wykorzystania, zgodnego z wymogami zasady zrównoważonego rozwoju. Jednakże samodzielność planistyczna gminy nie może być utożsamiana z autonomią, doznaje bowiem wielu ograniczeń. Władztwo planistyczne gminy stanowi uprawnienie organu do legalnej ingerencji w sferę wykonywania prawa własności, nie stanowi jednak władztwa absolutnego i nieograniczonego, gdyż gmina, wykonując je, ma obowiązek działać w granicach prawa, kierować się interesem publicznym, wyważać interesy publiczne z interesami prywatnymi, uwzględniać aspekt racjonalnego działania i proporcjonalności ingerencji w sferę wykonywania prawa własności. Przedstawiony projekt planu powyższych warunków nie spełnia.

Teren objęty projektem planu, w tym w szczególności tereny: 24MN, 25MN, 4MW i 3MN/U znajdujące się w kwartałach ograniczonych ulicami:

•Krakowska, Krańcowa, Minerska, Wilsona,

•Konstantynowska, Krakowska, Krańcowa, Wilsona są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Załącznik nr 1 przedstawia istniejące zagospodarowanie, obrysem koloru żółtego oznaczono ww. dwa kwartały łącznie. Wyraźnie dominuje tu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca wraz z ewentualnym (niewielkim) udziałem usług. Założeniem projektu planu winno być więc uzupełnienie istniejącej struktury i wpisanie nowych działan inwestycyjnych w zabudowę o parametrach tożsamyh z już istniejącymi wolnostojącymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnyh.

## Ad. 1.a)

Definicja „zabudowy frontowej” zastosowana w §4 ust. 1 pkt 25 tekstu projektu planu „zabudowa lokalizowana na działce budowlanej od strony przestrzeni publicznej, która nie obejmuje obiektów pomocniczych, gospodarczych i technicznych” jest dalece nieprecyzyjna, ponieważ nie określa maksymalnej odległości budynku od przestrzeni publicznej. Zgodnie z powyższą definicją każdy budynek (niebędący obiektem pomocniczym, gospodarczym lub technicznym) stanowi zabudowę frontową, ponieważ każdy budynek (w mniejszej lub większej odległości) znajduje się „od strony przestrzeni publicznej”. W konsekwencji konieczne jest doprecyzowanie ww. definicji.

## Ad. 1.b)

W §7 pkt 2 tekstu projektu planu posłużono się nieostrym pojęciem „zasady kompozycji”, podczas gdy prawidłowe zdefiniowanie „szpaleru drzew” umożliwi osiągnięcie znacznie większej precyzji ustaleń projektu planu.

## Ad. 1.c)

Obszar objęty projektem planu jest już w bardzo znacznym stopniu zainwestowany w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Dopuszczanie usług handlu o powierzchni sprzedaży do 1000m<sup>2</sup> jest całkowicie sprzeczne z ww. układem przestrzennym i skalą zabudowy, dlatego wnosi się o ograniczenie powierzchni sprzedaży do 150m<sup>2</sup>.

## Ad. 1.d)

Zgodnie z §5 pkt 1 lit. b tekstu projektu planu ustalono „zachowanie i ochronę zieleni wysokiej oraz zieleni leśnej”. Po pierwsze, w powyższym ustaleniu brakuje słowa „nakaz”. Po drugie nie jest zrozumiałe co dokładnie ustala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nakazujące „ochronę” zieleni skoro równocześnie ustalono nakaz „zachowania” tej zieleni. Po trzecie należy zauważyć, że zakresy pojęciowe sformułowań „zielen leśna” oraz „zielen wysoka” częściowo pokrywają się.

## Ad. 1.e)

W §5 ust. 2 pkt c tekstu projektu planu wprowadzono wąsko zakreślony zakaz lokalizacji: myjni samochodowych, stacji paliw oraz warsztatów i stacji obsługi samochodów powyżej 2 stanowisk, tj. nie wykluczono tego rodzaju inwestycji zawierających do 2 stanowisk.

Na obszarze objętym planem dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca wraz z niewielkim udziałem usług. Podstawowe zasady planowania przestrzennego, a także wypowiedzi judykatury nie pozostawiają wątpliwości, iż tego typu zabudowa, nie powinna być łączona z warsztatami samochodowymi i/lub stacjami obsługi pojazdów:

„Funkcja przypisana warsztatowi samochodowemu nie przystaje do funkcji zabudowy mieszkaniowej i nie daje się z tą funkcją pogodzić.” (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi, z dn. 21 października 2008 r., sygn. akt II SA/Ld 479/08.) Podobnie także wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku:

„Uciążliwość prowadzonej działalności winna być bowiem oceniana w odniesieniu do charakteru terenu, na którym znajduje się obiekt. Montaż taksometrów i tachografów wiąże się z uciążliwościami wynikającymi z hałasu, spalin, natężenia ruchu kołowego, w tym pojazdów ciężarowych, co negatywnie wpływa na standard życia mieszkańców budynków jednorodzinnych znajdujących się w sąsiedztwie przedmiotowego warsztatu.” (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dn. 24 marca 2005 r., sygn. akt II SA/Gd 1661/01.)

Równocześnie mając na uwadze definicję usług uciążliwych (por. §4 ust. 1 pkt 20 tekstu projektu planu), należy zauważyć, że istnieje wiele rodzajów usług, które nie powodują „przekroczenia standardów i norm środowiskowych”, lecz równocześnie cechują się wysokim stopniem uciążliwości. Treść uwagi zmierza do wykluczenia w §5 pkt 2 lit. c tekstu projektu planu lokalizacji przedsięwzięć, które powszechnie uznawane są za uciążliwe, natomiast niekoniecznie mieszczą się w definicji „usług uciążliwych” zastosowanej w §4 ust. 1 pkt 20 tekstu projektu planu.

## Ad 1.f)

Projekt planu wyznacza przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tymczasem określona w §5 pkt 4 lit. a tekstu projektu planu intensywność zabudowy kondygnacji podziemnych na poziomie 0,5 bardzo znacząco przewyższa potrzeby tego rodzaju zabudowy. W konsekwencji wnioskuje się o obniżenie przedmiotowej intensywności do poziomu 0,2.

Ad 1.g)

Projekt planu wyznacza przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, które z definicji cechują się niską wysokością. Jako całkowicie sprzeczne z charakterem takiej zabudowy należy określić dopuszczenie w projekcie planu realizacji obiektów budowlanych o wysokości maksymalnej 30m, dlatego wnioskuje się o obniżenie przedmiotowej wysokości do poziomu 10m.

Ad 1.h)

W pierwszej kolejności należy wskazać, że §7 pkt 5 tekstu projektu planu nie zawiera jakiegokolwiek treści normatywnej - zakazuje stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy. Przedmiotowy zakaz wynika z przepisów odrębnych i nie jest zasadne jego powtarzanie w miejscowym planie. Po drugie wnosi się o ograniczenie wykorzystania źródeł zaopatrzenia w ciepło wyłącznie do źródeł bezemisyjnych lub niskoemisyjnych wraz z dopuszczeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło. Treść uwagi dąży do realnej poprawy jakości powietrza, która nie jest zapewniona w bieżącym brzmieniu projektu planu.

Ad 1.i)

W zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie występują „mieszkania”, lecz „lokale mieszkalne”.

Ad 1.j)

Projekt planu nie umożliwia realizacji parkingów o łącznej liczbie miejsc choćby zbliżonej do 500 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów. W konsekwencji wnosi się o usunięcie §13 ust. 3 pkt 2 tekstu projektu planu jako irrelevantnego.

Ad 1.k)

Nie wymaga uzasadnienia.

Ad 2.a)

Brak jest uzasadnienia dla wyznaczenia odrębnego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej o symbolu 3MN/U, w świetle faktu, że sąsiaduje on bezpośrednio z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 25MN, dla którego także ustalono jako przeznaczenie podstawowe m.in. zabudowę usługową.

Ad. 2.a)

Zważywszy, że w §5 pkt 2 lit. b tekstu projektu planu wykluczono lokalizację usług uciążliwych, celem zachowania wewnętrznej spójności oraz uniknięcia wątpliwości w zakresie wykładni ustaleń planu, zasadne jest preredagowanie §20 ust. 2 pkt 1 w taki sposób, aby *expressis verbis* wskazywał, że przeznaczenie terenu obejmuje wyłącznie usługi inne niż uciążliwe.

Ad. 2.c)

Ze względu na bardzo duży udział zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej znajdującej się w granicach terenu oznaczonego symbolem 3MN/U oraz w granicach bezpośrednio sąsiadującego terenu oznaczonego symbolem 25MN zasadne jest obniżenie maksymalnej intensywności zabudowy do poziomu 0,4, celem zbliżenia wielkości przedmiotowego wskaźnika do charakteru istniejącej zabudowy.

Ad. 2.d)

Ze względu na bardzo duży udział zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej znajdującej się w granicach terenu oznaczonego symbolem 3MN/U oraz w granicach bezpośrednio sąsiadującego terenu oznaczonego symbolem 25MN zasadne jest podwyższenie wskaźników minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do wielkości wskazanych w treści uwagi.

## Ad. 2.e)

W granicach terenu oznaczonego symbolem 3MN/U, jak i w granicach bezpośrednio sąsiadującego terenu oznaczonego symbolem 25MN wyraźnie dominuje zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca. Brak jest uzasadnienia dla dopuszczania zabudowy bliźniaczej.

## Ad. 2.f)

W granicach terenu oznaczonego symbolem 3MN/U, jak i w granicach bezpośrednio sąsiadującego terenu oznaczonego symbolem 25MN wyraźnie dominuje zabudowa mieszkaniowa o wysokości przeważnie nie wyższej niż 2 kondygnacje. W konsekwencji zasadne jest ograniczenie w projekcie planu maksymalnej wysokości budynków do wielkości odpowiadającej powyższemu.

## Ad. 2.g)

W pierwszej kolejności wskazuje się, że ustalenie §20 ust. 4 tekstu projektu planu dokonujące rozdziału minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej w zależności od rodzaju zabudowy jest niemożliwe do zastosowania w praktyce. W momencie podziału działki ewidencyjnej nie jest możliwe wiążące określenie rodzaju zabudowy (bliźniacza vs. wolnostojąca) jaki zostanie zrealizowany na nowo wydzielonej działce ewidencyjnej.

W drugiej kolejności wskazuje się, że ustalenie projektu planu, które dopuszcza wydzielanie mniejszych działek dla zabudowy bliźniaczej będzie prowadzić do zagęszczenia zabudowy i zmiany charakteru istniejącego osiedla. Zważywszy na w pełni wykształconą strukturę własnościową w graniach terenu 3MN/U minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek nie powinna ułatwiać dalszych, wtórnych, podziałów.

## Ad. 2.h)

Tekst projektu planu nie określa maksymalnej powierzchni zabudowy budynków - celem zachowania układu przestrzennego niezbędne jest wprowadzenie takiego ograniczenia, analogicznie do ustaleń dla terenów 24MN i 25MN (por. §17 ust. 3 pkt 4 it. c tekstu projektu planu).

## Ad. 3.a)

Wysokość budynku znajdującego się przy ul. Krakowskiej 8 wynosi ok. 10m, podczas gdy w §21 ust. 3 pkt 2 lit. a tekstu projektu planu ustalono maksymalną wysokość zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 4MW na poziomie 15m. Wnosi się o obniżenie przedmiotowej wysokości do rzeczywistego wymiaru budynku znajdującego się przy ul. Krakowskiej 8, uniemożliwiając tym samym jego ewentualną nadbudowę.

## Ad. 4.a)

Zgodnie z legendą rysunku planu tereny 24MN i 25MN są to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W konsekwencji ich przeznaczeniem podstawowym winna być zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Zabudowa usługowa może stanowić co najwyżej przeznaczenie uzupełniające.

## Ad. 4.b)

W granicach terenów oznaczonych symbolami 24MN i 25MN wyraźnie dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Brak jest uzasadnienia dla dopuszczania zabudowy bliźniaczej.

## Ad. 4.c)

Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami 24MN i 25MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Wyraźnie dominuje zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca wraz z ewentualnym (niewielkim) udziałem usług. Założeniem projektu planu winno być więc uzupełnienie istniejącej struktury i wpisanie nowych działań inwestycyjnych w zabudowę o parametrach tożsamyh do już istniejących wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych. W konsekwencji wnioskuje się o obniżenie wskaźnika intensywności zabudowy do poziomu korespondującego z charakterystyką istniejącego zagospodarowania.

## Ad. 4.d)

Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami 24MN i 25MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą

zabudowy. Wyraźnie dominuje zabudowa mieszkalna wolnostojąca wraz z ewentualnym (niewielkim) udziałem usług. Założeniem projektu planu winno być więc uzupełnienie istniejącej struktury i wpisanie nowych działań inwestycyjnych w zabudowę o parametrach tożsamyh do już istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w konsekwencji wnioskuje się o podwyższenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do poziomu korespondującego z charakterystyką istniejącego zagospodarowania.

Ad. 4.e)

Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami od 1MN do 20Mn i od 22MN do 25MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy - występują głównie budynki jedno i dwukondygnacyjne. W konsekwencji wnioskuje się o obniżenie wysokości do poziomów korespondujących z charakterystyką istniejącego zagospodarowania.

Ad. 4.f)

Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami 24MN i 25MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy – występują głównie budynki jedno i dwukondygnacyjne. W konsekwencji wnioskuje się o obniżenie wysokości do poziomów korespondujących z charakterystyką istniejącego zagospodarowania.

Ad. 4.g)

Wskazuje się, że §17 ust. 3 pkt 3 lit. b tiret drugie tekstu projektu planu może prowadzić do sytuacji w których przy granicy z działką sąsiednią powstają budynki z dachem jednospadowym o kącie nachylenia aż do 45%. W takiej sytuacji nie ma żadnej gwarancji, że po przeciwnej stronie granicy powstanie jakikolwiek budynek (w tym w szczególności budynek symetryczny), co w konsekwencji będzie sprzeczne z elementarnymi zasadami kompozycji.

Ad. 4.h)

Brak jest uzasadnienia dla wykluczania w przypadku zabudowy frontowej dachów płaskich, tym bardziej, że liczne istniejące budynki zlokalizowane na całym obszarze objętym planem mają właśnie dachy płaskie.

Ad. 4.i)

Tekst projektu planu nie określa maksymalnej powierzchni zabudowy w przypadku budynków innych niż mieszkalne i usługowe (np. budynki gospodarcze) - należy doprecyzować powyższe. Ponadto, zważywszy, że tereny 24MN, 25MN stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zasadne jest ograniczenie powierzchni zabudowy budynków usługowych.

Ad. 4.j)

Tereny 24MN, 25MN zgodnie z legendą rysunku planu stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W konsekwencji zasadne jest ograniczenie lokalizacji usług handlu wyłącznie do bryły budynku mieszkalnego, tym bardziej że analogiczne ustalenia projekt planu zawiera dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (symbol MW) - §21 ust. 3 pkt 3 lit. b. Ad. 4.k)

W pierwszej kolejności wskazuje się, że ustalenie §17 ust. 4 tekstu projektu planu dokonujące rozdziału minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej w zależności od rodzaju zabudowy jest niemożliwe do zastosowania w praktyce. W momencie podziału działki ewidencyjnej nie jest możliwe wiążące określenie rodzaju zabudowy (bliźniacza vs. wolnostojąca) jaki zostanie zrealizowany na wydzielonej działce ewidencyjnej.

Po drugie tereny oznaczone w projekcie planu symbolami 24MN i 25MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Wyraźnie dominuje zabudowa wolnostojąca. W konsekwencji brak jest uzasadnienia dla dopuszczania zabudowy bliźniaczej.”Do uwagi załączono:

-zał.1 ortofotomapa w rejonie ulic: Minerska, Krakowska, Konstanyńska, Krańcowa,

-zał.2 wyrys z rysunku projektu planu w rejonie ulic: Minerska, Krakowska, Konstanyńska, Krańcowa.

**Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.****Wyjaśnienie:**

Część uwagi dotyczącą nienaruszania ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” należy uznać za bezzasadną wyjaśniając jednocześnie, że zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. obszar objęty granicą opracowania projektu planu jest usytuowany na terenach oznaczonych symbolem „M3” przeznaczonych w Studium pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz na terenach „RW” rekreacyjno – wypoczynkowych i terenach „D” ogrodów działkowych. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu został opracowany zgodnie z zapisami Studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

Uwaga nie może zostać uwzględniona w zakresie proponowanych zapisów dotyczących zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz realizacji zabudowy wielorodzinnej na całym obszarze objętym planem. Celem sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego jest ochrona osiedla mieszkaniowego Zdrowie z zabudową mieszkaniową jednorodzinną przed powstawaniem na jego obszarze nowych budynków o kubaturze budynków wielorodzinnych. Założeniem projektu planu jest uzupełnienie istniejącej struktury przestrzennej i wpisanie nowych działań inwestycyjnych w zabudowę o parametrach istniejących budynków jednorodzinnych. Projekt planu wskazuje tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyłącznie w obrębie nieruchomości, na których w momencie sporządzenia projektu planu znajdowały się już istniejące budynki mieszkalne wielorodzinne.

Uwaga została uwzględniona w zakresie wyznaczenia w projekcie planu, na działkach będących własnością Gminy Miasta Łódź ogólnodostępnych terenów zieleni leśnej 1ZL i 2ZL, rekreacji i wypoczynku 1RW.

Uwaga została uwzględniona w zakresie oczywistej omyłki pisarskiej w § 14 ust. 2 pkt 4 projektu planu poprzez usunięcie dwukrotnie powtórzonych wyrazów.

Uwaga została uwzględniona częściowo w zakresie rezygnacji z przeznaczenia terenów 24MN i 25MN jednocześnie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługi lokalne i usługi handlu. Usługi lokalne oraz usługi handlu zostaną umieszczone w przeznaczeniu uzupełniającym dla przeważającej części terenów mieszkaniowych jednorodzinnych. Zmiana nie zostanie wprowadzona jedynie na nieruchomościach, gdzie pozostawienie funkcji usługowej jest uzasadnione położeniem w bezpośrednim sąsiedztwie głównych arterii komunikacyjnych lub istniejącym stanem zagospodarowania.

Ad. 1a) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia do tekstu planu zaproponowanej treści zapisu dot. definicji zabudowy frontowej. Użyta w § 4 ust. 1 pkt 25 projektu planu definicja jednoznacznie wskazuje, które obiekty w zależności od usytuowania oraz funkcji należy traktować jako zabudowę frontową. Ponadto w § 5 pkt 3 lit. d projektu planu określono odległości, w których zakazuje się lokalizowania zabudowy innej niż frontowa.

Ad. 1b) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia do tekstu planu zaproponowanej treści zapisu dot. definicji szpaleru drzew. § 7 pkt 2 lit. d projektu planu wprowadza nakaz zachowania istniejących szpalerów drzew w liniach rozgraniczających tereny ulic, z dopuszczeniem uzupełnienia i wymiany drzewostanu w sposób kontynuujący zasady kompozycji oraz zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa. Zapis ten jest wystarczający dla realizacji późniejszych opracowań projektów zagospodarowania terenu czy projektów przebudowy ulicy i nie wymaga doprecyzowania w formie wprowadzania dodatkowych definicji.

Ad. 1c) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia zakazu lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 150 m<sup>2</sup> i wyższej w ustaleniach dla całego obszaru objętego planem. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Obszar opracowania planu w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi



(uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.) znajduje się w strefie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem „M3”. Dla przedmiotowego obszaru Studium dopuszcza lokalizowanie zabudowy usług handlu o powierzchni sprzedaży poniżej 1 000 m<sup>2</sup>. Zgodnie z powyższymi ustaleniami dla całego obszaru objętego planem, wprowadzają zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej i wyższej niż 1 000 m<sup>2</sup>.

Jednocześnie ze względu na charakter obszaru projekt planu dla części terenów wprowadza różnego rodzaju ograniczenia dostosowane do poszczególnych rodzajów przeznaczeń, które uniemożliwiają realizację obiektów handlowych o ww. powierzchni.

W ustaleniach szczegółowych dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych zostały wprowadzone zapisy dotyczące wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy, które znacznie ograniczają powierzchnię zabudowy dla obiektów usługowych. W granicach terenów mieszkaniowych maksymalna powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego na działce budowlanej wynosi 200 m<sup>2</sup>, natomiast usługi, będą mogły stanowić jedynie funkcję uzupełniającą. Powierzchnia zabudowy usługowej będzie wynikała z powierzchni zabudowy funkcji podstawowej, która zgodnie z ustaleniami planu przeważa na danej działce. Oznacza to, że funkcja usługowa będzie stanowiła mniej niż 50% powierzchni zabudowy funkcji podstawowej. Wobec powyższego wprowadzenie dodatkowego zapisu o zakazie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej 150 m<sup>2</sup> lub wyższej dla całego obszaru opracowania planu stanowiłoby nadmierne ograniczenie.

Ad. 1d) Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zmiany ustaleń § 5 pkt 1 lit. b projektu uchwały, dotyczących „zachowania i ochrony zieleni wysokiej i zieleni leśnej”. Ww. ustalenie tekstu planu jest zapisem, który jest jednocześnie nakazem i nie wymaga w tym przypadku użycia wyrazu „nakaz”. Należy także wyjaśnić, że zieleń leśna jest zielenią występującą na terenach oznaczonych, na mapie zasadniczej symbolem Ls - użytek leśny. Zasięg tych terenów został określony wg użytku gruntowego i w projekcie planu został oznaczony symbolem ZL. Tereny zieleni wysokiej są to tereny zieleni występujące poza użytkami leśnymi i nie zostały wydzielone jako odrębne jednostki planu. Zasady zachowania, ochrony czy użytkowania terenów zieleni leśnej oraz wysokiej określają przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska oraz ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach.

Ad. 1e) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia do tekstu planu zaproponowanej treści zapisu cyt. „usług dotyczących działalności w zakresie: warsztatów samochodowych, stacji demontażu pojazdów, myjni samochodowych, komisów samochodowych, stacji paliw, handlu hurtowego, punktów skupu złomu, punktów zbierania i/lub przetwarzania odpadów, usług transportowych, obsługi i parkowania pojazdów do prac budowlanych i odśnieżania, usług rzemieślniczych związanych ze stosowaniem technologii opartych na mechanicznej lub termicznej obróbce drewna, kamienia, tworzyw sztucznych lub metalu”.

Ustalenia projektu planu wprowadzają dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej możliwość lokalizacji usług lokalnych, dla których definicja zamieszczona w § 4 projektu uchwały określa, że mogą to być wyłącznie nieuciążliwe usługi. Jednocześnie ustalenia dla całego obszaru projektu planu wprowadzają zakaz lokalizacji usług uciążliwych oraz usług w zakresie obsługi komunikacji, takich jak: stacje paliw, warsztaty samochodowe i stacje obsługi samochodów powyżej 2 stanowisk, myjnie samochodowe, a także punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu. Ustalenia planu w części dotyczącej ochrony środowiska wprowadzają dodatkowo zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej i dróg oraz zalesień.

Przyjęte ustalenia w projekcie planu są wystarczające, aby ochronić przedmiotowy obszar przed uciążliwą działalnością.

Ad. 1f) Uwaga nie może zostać uwzględniona w zakresie zmiany intensywności zabudowy 0,5 na 0,2 dla kondygnacji podziemnych, ponieważ określony w projekcie planu wskaźnik dotyczy całego obszaru objętego planem. W obszarze opracowania projektu planu oprócz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej występują także tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny mieszkaniowo – usługowe oraz usługowe, w tym również usługi sportu i rekreacji oraz rekreacji i wypoczynku. Wymienione rodzaje

przeznaczeń generują większe potrzeby parkingowe. Przyjęcie wskaźnika wskazanego w uwadze stanowiłoby w związku z tym, nadmierne ograniczenie.

Ad. 1g) Uwaga nie może zostać uwzględniona w zakresie zmiany wskaźników i parametrów zabudowy ustalonych dla obiektów budowlanych niewskazanych w ustaleniach szczegółowych tekstu planu dotyczących ustalenia maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 10,0 m, a nie jak to zostało zapisane w projekcie planu 30,0 m (§ 5 pkt 4b projektu uchwały). Przyjęte ograniczenie wysokości zabudowy na poziomie 30,0 m jest niezbędne w celu umożliwienia lokalizacji masztów sieci telekomunikacyjnej. Zgodnie z art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

Ad. 1h) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia do tekstu planu zaproponowanej treści zapisu dotyczącego cyt. „*nakazu stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła spełniających wymagania standardów jakości powietrza oraz dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło*”. W projekcie planu zastosowano zapis uniemożliwiający stosowanie indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy. W zakresie odnawialnych źródeł energii ustalenia projektu planu nie zakazują ich lokalizacji co oznacza, że zgodnie z art. 15 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w terenach przeznaczonych na cele budowlane istnieje możliwość stosowania zamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

Ad. 1i) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany treści zapisu dotyczącego §13 ust. 1 pkt 1 lit. a projektu planu poprzez usunięcie słowa „mieszkań” i zastąpienie go zwrotem „lokali mieszkalnych”. Kwestionowany zapis dotyczy ustalenia liczby miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów dla wszystkich mieszkań w nowo projektowanych budynkach mieszkalnych lub mieszkalno - usługowych w granicach opracowania projektu planu. Zgodnie z § 4 pkt 9 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalenia projektu planu powinny zawierać m.in. wskaźniki w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań. Ponadto należy zauważyć, że „mieszkanie” zostało zdefiniowane w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 17 lipca 2015 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Wobec powyższego nie ma uzasadnienia wprowadzenie proponowanej zmiany.

Ad. 1j) Uwaga nie może zostać uwzględniona w zakresie wykreślenia § 13 ust. 3 pkt 2 projektu planu. Zapis dotyczy całego obszaru objętego planem, w którym oprócz terenów mieszkaniowych jednorodzinnych występują również m.in. tereny usługowe, w tym usługi sportu i rekreacji oraz rekreacji i wypoczynku. Dla tego rodzaju terenów nie można wykluczyć parkingów dla samochodów osobowych liczących więcej niż 500 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów.

Ad. 2 a - h) Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zmiany przeznaczenia terenu 3MN/U i włączenia go do terenu 25MN. Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. W przypadku terenów wskazanych w uwadze plan określa inne ich przeznaczenie i różne zasady zagospodarowania ze względu na istniejący stan zagospodarowania oraz położenie względem układu drogowego.

Teren 3MN/U położony jest bezpośrednio wzdłuż ul. Konstantynowskiej. Z inwentaryzacji urbanistycznej terenu wynika, że w chwili obecnej przy ul. Konstantynowskiej zlokalizowane są zarówno budynki o funkcji mieszkaniowej, jak i budynki o funkcji usługowej. Biorąc pod uwagę ustalenia Studium oraz natężenie ruchu na ul. Konstantynowskiej, nie jest uzasadnione wprowadzenie możliwości lokalizacji wyłącznie funkcji mieszkaniowej.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany wskaźników i parametrów zabudowy. Ww. ustalenia zostały poprzedzone analizami terenu oraz zostały przyjęte optymalne parametry dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania zarówno zabudowy mieszkaniowej, jak i usługowej.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany maksymalnej powierzchni zabudowy dla „budynków mieszkalnych - 250 m<sup>2</sup>, usługowych - 200 m<sup>2</sup> i pozostałych budynków - 75 m<sup>2</sup>”. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa jest funkcją równoważną i może stanowić maksymalnie 20% powierzchni zabudowy działki. Zgodnie z ustaleniami planu powierzchnia zabudowy bud. gospodarczych i garaży zawiera się w ww. maksymalnym wskaźniku zabudowy. Przyjęty wskaźnik w połączeniu z pozostałymi ustaleniami projektu planu w sposób właściwy kształtuje zasady sytuowania i realizacji budynków gospodarczych i garaży i nie wymaga uzupełnienia o dodatkowe ograniczenia.

Uwaga nie została uwzględniona również w zakresie wprowadzenia dla terenu 3MN/U dodatkowego zapisu do tekstu planu w zakresie zabudowy usługowej i dodania w ustaleniach szczegółowych dla terenu określenia „usługi nieuciążliwe”.

W rozdziale 2 przepis § 5 pkt 2 lit. b projektu uchwały stanowi ustalenie dla całego obszaru planu i wprowadza zakaz lokalizacji usług uciążliwych. W planie miejscowym zasady zabudowy i zagospodarowania oraz sposoby użytkowania poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określa się łącznie na podstawie ustaleń dla całego obszaru objętego planem zawartych w rozdziale 2, ustaleń szczegółowych dla terenów zawartych w rozdziale 3 oraz ustaleń obowiązujących zawartych na rysunku planu. Wobec powyższego nie ma uzasadnienia dla wprowadzenia dodatkowego zapisu o zakazie lokalizacji usług uciążliwych w ustaleniach szczegółowych.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wykreślenia sformułowań „lub w zabudowie bliźniaczej” oraz „i dla zabudowy bliźniaczej 700 m<sup>2</sup>”. W projekcie planu w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji została dopuszczona możliwość lokalizacji budynków wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej. Powyższy zapis oraz zapis dotyczący minimalnej powierzchni działek dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej zostały wprowadzone ze względu na istniejące budynki bliźniacze oraz parametry istniejących działek umożliwiające budowę wyłącznie budynków przylegających do siebie.

Ad. 3) Uwaga nie może zostać uwzględniona w zakresie zmniejszenia wysokości zabudowy dla terenu 4MW do 10,0 m, ponieważ wysokość istniejącego budynku wynosi ok. 11,0 m. Jednocześnie ustalenia wysokości zabudowy dla poszczególnych terenów MW zostaną doprecyzowane i dostosowane zgodnie ze stanem istniejącym.

Ad. 4 a - k) Uwaga została uwzględniona częściowo w zakresie rezygnacji z przeznaczenia terenów 24MN i 25MN jednocześnie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, usługi lokalne i usługi handlu. Usługi lokalne oraz usługi handlu zostaną umieszczone w przeznaczeniu uzupełniającym dla przeważającej części terenów mieszkaniowych jednorodzinnych. Zmiana nie zostanie wprowadzona jedynie na nieruchomościach, gdzie pozostawienie funkcji usługowej jest uzasadnione położeniem w bezpośrednim sąsiedztwie głównych arterii komunikacyjnych lub istniejącym stanem zagospodarowania.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wykreślenia sformułowań „lub w zabudowie bliźniaczej” oraz „i dla zabudowy bliźniaczej 500 m<sup>2</sup>”. W projekcie planu w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji została dopuszczona możliwość lokalizacji budynków wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej. Powyższy zapis oraz zapis dotyczący minimalnej powierzchni działek dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej zostały wprowadzone ze względu na istniejące budynki bliźniacze oraz parametry istniejących działek umożliwiające budowę wyłącznie budynków przylegających do siebie.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany wskaźników i parametrów zabudowy. Ww. ustalenia zostały poprzedzone analizami terenu oraz zostały przyjęte optymalne parametry dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania zarówno zabudowy mieszkaniowej, jak i usługowej.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wykreślenia dopuszczenia dla budynków gospodarczych i garaży dachów jednodachowych o kącie nachylenia do 45° zlokalizowanych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną. Ze względu na istniejący stan zagospodarowania oraz powierzchnię i kształt istniejących działek budowlanych w projekcie planu została dopuszczona lokalizacja ww. budynków przy granicy z działką sąsiednią. Wobec powyższego został wprowadzony powyższy zapis.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wykreślenia § 17 ust. 3 tiret trzecie projektu planu, ponieważ zapis został źle zinterpretowany i nie ma na celu wykluczenia w przypadku realizacji zabudowy frontowej dachów płaskich. Stanowi o tym, że dla zabudowy frontowej dachy inne niż płaskie muszą być kształtowane

w formie dachów kalenicowych. W związku z tym, że dachy płaskie nie są wykluczone uwagę uznaje się za bezzasadną.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany maksymalnej powierzchni zabudowy dla „budynków mieszkalnych - 250 m<sup>2</sup>, usługowych - 150 m<sup>2</sup>, pozostałych budynków - 75 m<sup>2</sup> oraz w zakresie „dopuszczenia lokalizacji usług handlu o łącznej maksymalnej powierzchni użytkowej 100 m<sup>2</sup> wyłącznie w bryle budynku mieszkalnego”.

Uwagę uwzględniono w części dotyczącej rezygnacji z przeznaczenia terenów 24MN i 25MN jednocześnie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługi lokalne i usługi handlu. Usługi lokalne oraz usługi handlu zostaną umieszczone w przeznaczeniu uzupełniającym terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Wobec powyższego powierzchnia zabudowy usługowej będzie wynikała z powierzchni zabudowy funkcji podstawowej, która zgodnie z ustaleniami planu przeważa na danej działce.

Oznacza to, że funkcja usługowa będzie stanowiła mniej niż 50% powierzchni zabudowy funkcji podstawowej.

Zgodnie z ustaleniami planu powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych i garaży oraz usług zawiera się w maksymalnym wskaźniku zabudowy, który dla terenów od 24MN i 25MN wynosi 25% powierzchni działki. Przyjęty wskaźnik w połączeniu z pozostałymi ustaleniami projektu planu w sposób właściwy kształtuje zasady sytuowania i realizacji budynków gospodarczych, garaży oraz usług i nie wymaga uzupełnienia o dodatkowe ograniczenia.

#### **Uwaga Nr 59**

- przesłana 31 maja 2023 r., wpłynęła 6 czerwca 2023 r.,
- dotyczy całego obszaru objętego planem ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych jako MN.

#### **Treść uwagi:**

„Tereny, których dotyczy uwaga: cały obszar objęty planem ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych jako MN.

My, niżej podpisani, w nawiązaniu do opublikowanego obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Namiotowej, Krakowskiej, Konstantynowskiej i Krańcowej składamy niniejsze uwagi do zapisów dla całego obszaru objętego planem ze szczególnym uwzględnieniem terenów mieszkaniowych MN.

Wnosi się o nienaruszanie ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi" przyjętego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 roku, a tym samym kontynuację funkcji podjętej dla przedmiotowego obszaru. Mając powyższe na uwadze podstawowym celem sporządzenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winna być ochrona cennego założenia urbanistycznego w postaci osiedla mieszkaniowego z wolnostojącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną przed powstawaniem na jego obszarze nowych budynków mieszkaniowych wielorodzinnych, również w postaci zabudowy szeregowej i bliźniaczej. Analiza zagospodarowania terenu nie wskazuje na zasadność wprowadzania na przedmiotowym obszarze zabudowy wielorodzinnej lub o charakterze wielorodzinnej oraz wyższej niż dwukondygnacyjna. Istniejące osiedle mieszkaniowe ma bardzo czytelny układ przestrzenny i spójną skalę zabudowy. Założeniem projektu planu winno być więc uzupełnienie istniejącej struktury i wpisanie nowych działań inwestycyjnych w zabudowę o parametrach tożsamyh do już istniejących wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Kontynuacja funkcji nie zawsze przesądza o gabarytach obiektu, dlatego w planie powinny zostać zaproponowane wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy, które nie będą odbiegać od już ukształtowanej na tym terenie wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Inne, odbiegające od historycznie ukształtowanych, parametry zabudowy wpłynęłyby negatywnie na cały układ osiedla o tak czytelnej i jednolitej strukturze przestrzennej. W projekcie niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winien być więc zapis mówiący o zatrzymaniu rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej o charakterze innym niż wolnostojąca jednorodzinna w jakiegokolwiek formie na całym obszarze objętym planem. Obszar ten od lat jest łakomym

kąskiem dla deweloperów - my, mieszkańcy osiedla Zdrowie, nie możemy sobie w związku z tym pozwolić na jeszcze bardziej liberalne przepisy dotyczące inwestycji budowlanych na przedmiotowym terenie.

W zakresie przeznaczenia terenu winno ustalić się jako przeznaczenie podstawowe dla całego obszaru: tereny wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług lokalnych z wyłączeniem usług uciążliwych lub powszechnie uznanych za uciążliwe patrząc z doświadczenia życiowego. Tym samym wnosi się o dopuszczenie wyłącznie zabudowy usługowej niepowodującej przekroczenia standardów i norm środowiskowych określonych w przepisach odrębnych dla przeznaczenia ustalonego w projekcie planu w odniesieniu do lokalizacji usług oraz sąsiednich działek. Mając powyższe na uwadze, podkreślić należy, iż w razie nieuwzględnienia niniejszej uwagi do projektu planu powyższe miałyby bezpośredni wpływ na rozbudowę uciążliwej działalności na działkach, gdzie taka jest już prowadzona, jak i tworzenie na innych działkach w okolicy nowej działalności o charakterze usług uciążliwych lub powszechnie uznanych za uciążliwe patrząc z doświadczenia życiowego, co pozostaje wprost sprzeczne z zasadami planowania przestrzennego, gdyż trudno zaakceptować koegzystencję działalności warsztatowej czy innej uciążliwej bądź uznawanej za uciążliwą i funkcji wypoczynkowej oraz rezydencjonalnej zabudowy mieszkaniowej.

Co się zaś tyczy ochrony i kształtowania zieleni wnosi się o nakaz zachowania istniejących szpalerów drzew na całym obszarze objętym projektem planu z dopuszczeniem wymiany i uzupełniania drzewostanu w sposób kontynuujący zasady kompozycji i doboru gatunkowego oraz nakaz kształtowania zieleni wysokiej w już istniejących układach.

Na działkach będących własnością Gminy Miasta Łódź, a zlokalizowanych w pobliżu infrastruktury społecznej (przedszkola, szkoły, place zabaw, skwery) wnosi się o wyznaczenie w projekcie planu ogólnodostępnych zielonych fragmentów przestrzeni miasta służących zaspokajaniu potrzeb społeczności lokalnej jako obszarów o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb rekreacyjno - wypoczynkowych mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjających nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne.

Z kolei w zakresie ochrony powietrza: nakaz stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła spełniających wymagania standardów jakości powietrza oraz dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło.

Mając powyższe na uwadze wnoszę o to, aby w procedowanym projekcie planu:

1. Dla całego obszaru objętego planem:

a) Przeredagować §4 ust. 1 pkt 25 tekstu projektu planu poprzez doprecyzowanie definicji zabudowy frontowej;

b) Dodać w §4 tekstu projektu planu definicję „szpaleru drzew”:

„należy przez to rozumieć kompozycję przestrzenną zieleni wysokiej polegającą na jednorzędowym nasadzeniu drzew, których ilość, rozstaw i miejsce sadzenia podlega indywidualnemu doborowi, stosownie do wymagań gatunkowych drzew oraz lokalnych uwarunkowań, oznaczenie na rysunku planu ma charakter orientacyjny;” oraz zgodnie z powyższym przeredagować §7 pkt 2 tekstu projektu planu;

c) Przeredagować §5 pkt 2 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej 100 m<sup>2</sup> i wyższej;”;

d) Przeredagować §5 pkt 1 lit b tekstu projektu planu doprowadzając go do spójności logicznej;

e) Przeredagować §5 pkt 2 lit. c tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„usług dotyczących działalności w zakresie: warsztatów samochodowych, stacji demontażu pojazdów, myjni samochodowych, komisów samochodowych, stacji paliw, handlu hurtowego, punktów skupu złomu, punktów zbierania i/lub przetwarzania odpadów, usług transportowych, obsługi i parkowania pojazdów do prac budowlanych i odśnieżania, usług rzemieślniczych związanych ze stosowaniem technologii opartych na mechanicznej lub termicznej obróbce drewna, kamienia, tworzyw sztucznych lub metalu”

f) Przeredagować §5 pkt 4 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„a) intensywność zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych dla terenów dotyczy kondygnacji nadziemnych, dla kondygnacji podziemnych dopuszczenie maksymalnej intensywności zabudowy - 0,2,”;

g)Przeredagować §5 pkt 4 lit. b tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„b) dla obiektów budowlanych niewskazanych w ustaleniach szczegółowych tekstu planu, określa się maksymalną wysokość zabudowy - 10,0 m,”

h)Przeredagować §7 pkt 5 tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„5) w zakresie ochrony powietrza:

a)nakaz stosowania bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła spełniających wymagania standardów jakości powietrza

b)dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło.”

i)Przeredagować §13 ust. 1 pkt 1 lit. a tekstu projektu planu poprzez usunięcie słowa „mieszkań” i zastąpienie go zwrotem „lokali mieszkalnych”;

j)Wykreślić §13 ust. 3 pkt 2 tekstu projektu planu;

k)Usunąć dwukrotnie powtórzony zwrot „gazociąg średniego” w §14 ust. 2 pkt 4 tekstu projektu planu;

2.Dla terenu oznaczonego symbolem 3MN/U:

a)Usunąć teren 3MN/U z tekstu i rysunku projektu planu, włączając całą jego powierzchnię do terenu 25MN;

b)Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a) przeredagować §20 ust. 2 pkt 1 lit. b tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„b) zabudowa usługowa (usługi nieuciążliwe)”;

c)Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a) przeredagować §20 ust. 3 pkt 1 lit. b tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„b) intensywność zabudowy minimum 0,05, maksimum 0,40”;

d)Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a), przeredagować §20 ust. 3 pkt 1 lit. c tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- dla działek o powierzchni do 1000 m<sup>2</sup> - minimum 45%,
- dla działek o powierzchni powyżej 1000 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup> - minimum 50%,
- dla działek o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup> do 3000 m<sup>2</sup> - minimum 55%,
- dla działek o powierzchni powyżej 3000 m<sup>2</sup>- minimum 65%”;

e)Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a) w §20 ust. 3 pkt 3 lit. a tekstu projektu planu wykreślić słowa „lub w zabudowie bliźniaczej”;

f)Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a), przeredagować §20 ust. 3 pkt 2 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

a)wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych - maksimum 8,0m,
- dla budynków gospodarczych i garaży - maksimum 6,0m,”;

g)Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a), wykreślić w §20 ust. 4 tekstu projektu planu słowa „i dla zabudowy bliźniaczej 700m<sup>2</sup>”;

h)Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a), dodać §20 ust. 5 tekstu projektu planu o treści:

„c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej:

- budynków mieszkalnych - 250m<sup>2</sup>,
- budynków usługowych - 200m<sup>2</sup>,
- pozostałych budynków -75m<sup>2</sup>”;

3.Dla terenu oznaczonego symbolem 4MW:

a)Dostosować parametry zabudowy dla terenu 4MW do rzeczywistych parametrów budynku istniejącego przy ul. Krakowskiej 8, w tym w szczególności obniżyć maksymalną wysokość z 15m do 10m;

4.Dla terenów oznaczonych symbolami 24MN i 25MN:

a)Przeredagować §17 ust. 2 tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

b)„2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1)przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca),

2)przeznaczenie uzupełniające:

a)usługi lokalne,

b)nieuciążliwe usługi handlu,

c)infrastruktura techniczna,

d)drogi wewnętrzne”;

c)W §17 ust. 3 pkt 1 tekstu projektu planu wykreślić słowa „lub w zabudowie bliźniaczej”;

d)Przeredagować §17 ust. 3 pkt 2 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„a) wskaźnik powierzchni zabudowy maksimum 20%”;

e)Przeredagować §17 ust. 3 pkt 2 lit. b tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„b) intensywność zabudowy minimum 0,05, maksimum 0,35”;

f)Przeredagować §17 ust. 3 pkt 2 lit. c tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- dla działek o powierzchni do 1000 m<sup>2</sup>- minimum 55%,
- dla działek o powierzchni powyżej 1000 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup> - minimum 60%,
- dla działek o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup> do 3000 m<sup>2</sup> - minimum 65%,
- dla działek o powierzchni powyżej 3000 m<sup>2</sup>- minimum 70%”;

g)Przeredagować §17 ust. 3 pkt 3 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

a)wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach płaskich - maksimum 8,0 m,
- budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 15° do 35° - maksimum 8,5 m,
- budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 35° do 45°- maksimum 9,0 m,
- budynków gospodarczych i garaży-maksimum 4,0 m,”

h)W §17 ust. 3 pkt 3 lit. b tiret drugie tekstu projektu planu wykreślić słowa „z dopuszczeniem jednospadowych o kącie nachylenia do 45° dla budynków zlokalizowanych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną”;

i)Wykreślić §17 ust. 3 pkt 3 lit. b tiret trzecie tekstu projektu planu;

j)Przeredagować §17 ust. 3 pkt 4 lit. c tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej:

- budynków mieszkalnych - 250m<sup>2</sup>,
- budynków usługowych - 150m<sup>2</sup>,
- pozostałych budynków - 75m<sup>2</sup>”;

k)Dodać §17 ust. 3 pkt 4 lit. d tekstu projektu planu o treści:

d) dopuszczenie lokalizacji usług handlu o łącznej maksymalnej powierzchni użytkowej 100m<sup>2</sup> wyłącznie w bryle budynku mieszkalnego”;

l)W §17 ust. 4 tekstu projektu planu wykreślić słowa „i dla zabudowy bliźniaczej 500m<sup>2</sup>”.

Uzasadnienie

Wstęp

Ograniczony charakter przestrzeni wymaga władczej reglamentacji w celu optymalnego jej wykorzystania, zgodnego z wymogami zasady zrównoważonego rozwoju. Jednakże samodzielność planistyczna gminy nie może być utożsamiana z autonomią, doznaje bowiem wielu ograniczeń. Władztwo planistyczne gminy stanowi uprawnienie organu do legalnej ingerencji w sferę wykonywania prawa własności, nie stanowi jednak władztwa absolutnego i nieograniczonego, gdyż gmina, wykonując je, ma obowiązek działać w granicach prawa, kierować się interesem publicznym, wyważać interesy publiczne z interesami prywatnymi, uwzględniać aspekt racjonalnego działania i proporcjonalności ingerencji w sferę wykonywania prawa własności. Przedstawiony projekt planu powyższych warunków nie spełnia.

Teren objęty projektem planu, w tym w szczególności tereny: od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN oraz 4MN i 3MN/U są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Wyraźnie dominuje tu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca wraz z ewentualnym (niewielkim) udziałem usług. Założeniem projektu planu winno być więc uzupełnienie istniejącej struktury i wpisanie nowych działań inwestycyjnych w zabudowę o parametrach tożsamyh z już istniejącymi wolnostojącymi budynkami mieszkalnymi jednorodziinnymi.

Ad. 1.a)

Definicja „zabudowy frontowej” zastosowana w §4 ust. 1 pkt 25 tekstu projektu planu „zabudowa lokalizowana na działce budowlanej od strony przestrzeni publicznej, która nie obejmuje obiektów pomocniczych, gospodarczych i technicznych” jest dalece nieprecyzyjna, ponieważ nie określa maksymalnej odległości budynku od przestrzeni publicznej. Zgodnie z powyższą definicją każdy budynek (niebędący obiektem pomocniczym, gospodarczym lub technicznym) stanowi zabudowę frontową, ponieważ każdy budynek (w mniejszej lub większej odległości) znajduje się „od strony przestrzeni publicznej”. W konsekwencji konieczne jest doprecyzowanie ww. definicji.

Ad 1.b)

W §7 pkt 2 tekstu projektu planu posłużono się nieostrym pojęciem „zasady kompozycji”, podczas gdy prawidłowe zdefiniowanie „szpaleru drzew” umożliwi osiągnięcie znacznie większej precyzji ustaleń projektu planu.

Ad. 1.c)

Obszar objęty projektem planu jest już w bardzo znacznym stopniu zainwestowany w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Dopuszczanie usług handlu o powierzchni sprzedaży do 1000m<sup>2</sup> jest całkowicie sprzeczne z ww. układem przestrzennym i skalą zabudowy, dlatego wnosi się o ograniczenie powierzchni sprzedaży do 150m<sup>2</sup>.

Ad. 1.d)

Zgodnie z §5 pkt 1 lit. b tekstu projektu planu ustalono „zachowanie i ochronę zieleni wysokiej oraz zieleni leśnej”. Po pierwsze, w powyższym ustaleniu brakuje słowa „nakaz”. Po drugie nie jest zrozumiałe co



dokładnie ustala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nakazujące „ochronę” zieleni skoro równocześnie ustalono nakaz „zachowania” tej zieleni. Po trzecie należy zauważyć, że zakresy pojęciowe sformułowań „zielen leśna” oraz „zielen wysoka” częściowo pokrywają się.

Ad 1.e)

W §5 ust.2 pkt c tekstu projektu planu wprowadzono wąsko zakreślony zakaz lokalizacji: myjni samochodowych, stacji paliw oraz warsztatów i stacji obsługi samochodów powyżej 2 stanowisk, tj. nie wykluczono tego rodzaju inwestycji zawierających do 2 stanowisk.

Na obszarze objętym planem dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca wraz z niewielkim udziałem usług. Podstawowe zasady planowania przestrzennego, a także wypowiedzi judykatury nie pozostawiają wątpliwości, iż tego typu zabudowa, nie powinna być łączona z warsztatami samochodowymi i/lub stacjami obsługi pojazdów:

„Funkcja przypisana warsztatowi samochodowemu nie przystaje do funkcji zabudowy mieszkaniowej i nie daje się z tą funkcją pogodzić.” (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi, z dn. 21 października 2008 r., sygn. akt II SA/Ld 479/08.) Podobnie także wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku:

„Uciążliwość prowadzonej działalności winna być bowiem oceniana w odniesieniu do charakteru terenu, na którym znajduje się obiekt. Montaż taksometrów i tachografów wiąże się z uciążliwościami wynikającymi z hałasu, spalin, natężenia ruchu kołowego, w tym pojazdów ciężarowych, co negatywnie wpływa na standard życia mieszkańców budynków jednorodzinnych znajdujących się w sąsiedztwie przedmiotowego warsztatu.” (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dn. 24 marca 2005 r., sygn. akt II SA/Gd 1661/01.)

Równocześnie mając na uwadze definicję usług uciążliwych (por. §4 ust. 1 pkt 20 tekstu projektu planu), należy zauważyć, że istnieje wiele rodzajów usług, które nie powodują „przekroczenia standardów i norm środowiskowych”, lecz równocześnie cechują się wysokim stopniem uciążliwości. Treść uwagi zmierza do wykluczenia w §5 pkt 2 lit. c tekstu projektu planu lokalizacji przedsięwzięć, które powszechnie uznawane są za uciążliwe, natomiast niekoniecznie mieszczą się w definicji „usług uciążliwych” zastosowanej w §4 ust. 1 pkt 20 tekstu projektu planu.

Ad 1.f)

Projekt planu wyznacza przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tymczasem określona w §5 pkt 4 lit. a tekstu projektu planu intensywność zabudowy kondygnacji podziemnych na poziomie 0,5 bardzo znacząco przewyższa potrzeby tego rodzaju zabudowy. W konsekwencji wnioskuje się o obniżenie przedmiotowej intensywności do poziomu 0,2.

Ad 1.g)

Projekt planu wyznacza przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, które z definicji cechują się niską wysokością. Jako całkowicie sprzeczne z charakterem takiej zabudowy należy określić dopuszczenie w projekcie planu realizacji obiektów budowlanych o wysokości maksymalnej 30m, dlatego wnioskuje się o obniżenie przedmiotowej wysokości do poziomu 10m.

Ad 1.h)

W pierwszej kolejności należy wskazać, że §7 pkt 5 tekstu projektu planu nie zawiera jakiegokolwiek treści normatywnej - zakazuje stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy. Przedmiotowy zakaz wynika z przepisów odrębnych i nie jest zasadne jego powtarzanie w miejscowym planie. Po drugie wnosi się o ograniczenie wykorzystania źródeł zaopatrzenia w ciepło wyłącznie do źródeł bezemisyjnych lub niskoemisyjnych wraz z dopuszczeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło. Treść uwagi dąży do realnej poprawy jakości powietrza, która nie jest zapewniona w bieżącym brzmieniu projektu planu.

Ad 1.i)

W zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie występują „mieszkania”, lecz „lokale mieszkalne”.

## Ad 1.j)

Projekt planu nie umożliwia realizacji parkingów o łącznej liczbie miejsc choćby zbliżonej do 500 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów. W konsekwencji wnosi się o usunięcie §13 ust. 3 pkt 2 tekstu projektu planu jako irrelevantnego.

## Ad 1.k)

Nie wymaga uzasadnienia.

## Ad 2.a)

Brak jest uzasadnienia dla wyznaczenia odrębnego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej o symbolu 3MN/U, w świetle faktu, że sąsiaduje on bezpośrednio z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 25MN, dla którego także ustalono jako przeznaczenie podstawowe m.in. zabudowę usługową.

## Ad. 2.b)

Zważywszy, że w §5 pkt 2 lit. b tekstu projektu planu wykluczono lokalizację usług uciążliwych, celem zachowania wewnętrznej spójności oraz uniknięcia wątpliwości w zakresie wykładni ustaleń planu, zasadne jest preredagowanie §20 ust. 2 pkt 1 w taki sposób, aby *expressis verbis* wskazywał, że przeznaczenie terenu obejmuje wyłącznie usługi inne niż uciążliwe.

## Ad. 2.c)

Ze względu na bardzo duży udział zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej znajdującej się w granicach terenu oznaczonego symbolem 3MN/U oraz w granicach bezpośrednio sąsiadującego terenu oznaczonego symbolem 25MN zasadne jest obniżenie maksymalnej intensywności zabudowy do poziomu 0,4, celem zbliżenia wielkości przedmiotowego wskaźnika do charakteru istniejącej zabudowy.

## Ad. 2.d)

Ze względu na bardzo duży udział zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej znajdującej się w granicach terenu oznaczonego symbolem 3MN/U oraz w granicach bezpośrednio sąsiadującego terenu oznaczonego symbolem 25MN zasadne jest podwyższenie wskaźników minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do wielkości wskazanych w treści uwagi.

## Ad. 2.e)

W granicach terenu oznaczonego symbolem 3MN/U, jak i w granicach bezpośrednio sąsiadującego terenu oznaczonego symbolem 25MN wyraźnie dominuje zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca. Brak jest uzasadnienia dla dopuszczania zabudowy bliźniaczej.

## Ad. 2.f)

W granicach terenu oznaczonego symbolem 3MN/U, jak i w granicach bezpośrednio sąsiadującego terenu oznaczonego symbolem 25MN wyraźnie dominuje zabudowa mieszkaniowa o wysokości przeważnie nie wyższej niż 2 kondygnacje. W konsekwencji zasadne jest ograniczenie w projekcie planu maksymalnej wysokości budynków do wielkości odpowiadającej powyższemu.

## Ad. 2.g)

W pierwszej kolejności wskazuje się, że ustalenie §20 ust. 4 tekstu projektu planu dokonujące rozdziału minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej w zależności od rodzaju zabudowy jest niemożliwe do zastosowania w praktyce. W momencie podziału działki ewidencyjnej nie jest możliwe wiążące określenie rodzaju zabudowy (bliźniacza vs. wolnostojąca) jaki zostanie zrealizowany na nowo wydzielonej działce ewidencyjnej.

W drugiej kolejności wskazuje się, że ustalenie projektu planu, które dopuszcza wydzielanie mniejszych działek dla zabudowy bliźniaczej będzie prowadzić do zagęszczenia zabudowy i zmiany charakteru istniejącego osiedla. Zważywszy na w pełni wykształconą strukturę własnościową w graniach terenu 3MN/U minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek nie powinna ułatwiać dalszych, wtórnych, podziałów.

## Ad. 2.h)

Tekst projektu planu nie określa maksymalnej powierzchni zabudowy budynków - celem zachowania układu przestrzennego niezbędne jest wprowadzenie takiego ograniczenia, analogicznie do ustaleń dla terenów od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN (por. §17 ust. 3 pkt 4 lit. c tekstu projektu planu).

Ad. 3.a)

Wysokość budynku znajdującego się przy ul. Krakowskiej 8 wynosi ok. 10m, podczas gdy w §21 ust. 3 pkt 2 lit. a tekstu projektu planu ustalono maksymalną wysokość zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 4MW na poziomie 15m. Wnosi się o obniżenie przedmiotowej wysokości do rzeczywistego wymiaru budynku znajdującego się przy ul. Krakowskiej 8, uniemożliwiając tym samym jego ewentualną nadbudowę.

Ad. 4.a)

Zgodnie z legendą rysunku planu tereny 24MN są to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W konsekwencji ich przeznaczeniem podstawowym winna być zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Zabudowa usługowa może stanowić co najwyżej przeznaczenie uzupełniające.

Ad. 4.b)

W granicach terenów oznaczonych symbolami od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN wyraźnie dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Brak jest uzasadnienia dla dopuszczania zabudowy bliźniaczej.

Ad. 4.c)

Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Wyraźnie dominuje zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca wraz z ewentualnym (niewielkim) udziałem usług. Założeniem projektu planu winno być więc uzupełnienie istniejącej struktury i wpisanie nowych działań inwestycyjnych w zabudowę o parametrach tożsamyh do już istniejących wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych. W konsekwencji wnioskuje się o obniżenie wskaźnika intensywności zabudowy do poziomu korespondującego z charakterystyką istniejącego zagospodarowania.

Ad. 4.d)

Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Wyraźnie dominuje zabudowa mieszkalna wolnostojąca wraz z ewentualnym (niewielkim) udziałem usług. Założeniem projektu planu winno być więc uzupełnienie istniejącej struktury i wpisanie nowych działań inwestycyjnych w zabudowę o parametrach tożsamyh do już istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w konsekwencji wnioskuje się o podwyższenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do poziomu korespondującego z charakterystyką istniejącego zagospodarowania.

Ad. 4.e)

Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy - występują głównie budynki jedno i dwukondygnacyjne. W konsekwencji wnioskuje się o obniżenie wysokości do poziomów korespondujących z charakterystyką istniejącego zagospodarowania.

Ad. 4.f)

Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy - występują głównie budynki jedno i dwukondygnacyjne. W konsekwencji wnioskuje się o obniżenie wysokości do poziomów korespondujących z charakterystyką istniejącego zagospodarowania.

Ad. 4.g)

Wskazuje się, że §17 ust. 3 pkt 3 lit. b tiret drugie tekstu projektu planu może prowadzić do sytuacji w których przy granicy z działką sąsiednią powstają budynki z dachem jednospadowym o kącie nachylenia aż

do 45%. W takiej sytuacji nie ma żadnej gwarancji, że po przeciwnej stronie granicy powstanie jakikolwiek budynek (w tym w szczególności budynek symetryczny), co w konsekwencji będzie sprzeczne z elementarnymi zasadami kompozycji.

Ad. 4.h)

Brak jest uzasadnienia dla wykluczania w przypadku zabudowy frontowej dachów płaskich, tym bardziej, że liczne istniejące budynki zlokalizowane na całym obszarze objętym planem mają właśnie dachy płaskie.

Ad. 4.i)

Tekst projektu planu nie określa maksymalnej powierzchni zabudowy w przypadku budynków innych niż mieszkalne i usługowe (np. budynki gospodarcze) - należy doprecyzować powyższe. Ponadto, zważywszy, że tereny od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zasadne jest ograniczenie powierzchni zabudowy budynków usługowych.

Ad. 4.j)

Tereny od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN zgodnie z legendą rysunku planu stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W konsekwencji zasadne jest ograniczenie lokalizacji usług handlu wyłącznie do bryły budynku mieszkalnego, tym bardziej że analogiczne ustalenia projekt planu zawiera dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (symbol MW) - §21 ust. 3 pkt 3 lit. b.

Ad. 4.k)

W pierwszej kolejności wskazuje się, że ustalenie §17 ust. 4 tekstu projektu planu dokonujące rozdziału minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej w zależności od rodzaju zabudowy jest niemożliwe do zastosowania w praktyce. W momencie podziału działki ewidencyjnej nie jest możliwe wiążące określenie rodzaju zabudowy (bliźniacza vs. wolnostojąca) jaki zostanie zrealizowany na wydzielonej działce ewidencyjnej.

Po drugie tereny oznaczone w projekcie planu symbolami od 1MN do 20MN i od 22MN do 25MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Wyraźnie dominuje zabudowa wolnostojąca. W konsekwencji brak jest uzasadnienia dla dopuszczania zabudowy bliźniaczej.”

Do uwagi załączono:

-zał.1 ortofotomapa w rejonie ulic: Minerska, Krakowska, Konstanyńska, Krańcowa,

-zał.2 wyrys z rysunku projektu planu w rejonie ulic: Minerska, Krakowska, Konstanyńska, Krańcowa.

**Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.**

**Wyjaśnienie:**

Część uwagi dotyczącej nienaruszania ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” należy uznać za bezzasadną wyjaśniając jednocześnie, że zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałami Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. obszar objęty granicą opracowania projektu planu jest usytuowany na terenach oznaczonych symbolem „M3” przeznaczonych w Studium pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz na terenach „RW” rekreacyjno – wypoczynkowych i terenach „D” ogrodów działkowych. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu został opracowany zgodnie z zapisami Studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

Uwaga nie może zostać uwzględniona w zakresie proponowanych zapisów dotyczących zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz realizacji zabudowy wielorodzinnej na całym obszarze

objętym planem. Celem sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego jest ochrona osiedla mieszkaniowego Zdrowie z zabudową mieszkaniową jednorodzinną przed powstawaniem na jego obszarze nowych budynków o kubaturze budynków wielorodzinnych. Założeniem projektu planu jest uzupełnienie istniejącej struktury przestrzennej i wpisanie nowych działań inwestycyjnych w zabudowę o parametrach istniejących budynków jednorodzinnych. Projekt planu wskazuje tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyłącznie w obrębie nieruchomości, na których w momencie sporządzenia projektu planu znajdowały się już istniejące budynki mieszkalne wielorodzinne.

Uwaga została uwzględniona w zakresie wyznaczenia w projekcie planu, na działkach będących własnością Gminy Miasta Łódź ogólnodostępnych terenów zieleni leśnej 1ZL i 2ZL, rekreacji i wypoczynku 1RW.

Uwaga została uwzględniona w zakresie oczywistej omyłki pisarskiej w § 14 ust. 2 pkt 4 projektu planu poprzez usunięcie dwukrotnie powtórzonych wyrazów.

Uwaga została uwzględniona częściowo w zakresie rezygnacji z przeznaczenia terenów 24MN i 25MN jednocześnie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługi lokalne i usługi handlu. Usługi lokalne oraz usługi handlu zostaną umieszczone w przeznaczeniu uzupełniającym dla przeważającej części terenów mieszkaniowych jednorodzinnych. Zmiana nie zostanie wprowadzona jedynie na nieruchomościach, gdzie pozostawienie funkcji usługowej jest uzasadnione położeniem w bezpośrednim sąsiedztwie głównych arterii komunikacyjnych lub istniejącym stanem zagospodarowania.

Ad. 1a) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia do tekstu planu zaproponowanej treści zapisu dot. definicji zabudowy frontowej. Użyta w § 4 ust. 1 pkt 25 projektu planu definicja jednoznacznie wskazuje, które obiekty w zależności od usytuowania oraz funkcji należy traktować jako zabudowę frontową. Ponadto w § 5 pkt 3 lit. d projektu planu określono odległości w których zakazuje się lokalizowania zabudowy innej niż frontowa.

Ad. 1b) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia do tekstu planu zaproponowanej treści zapisu dot. definicji szpaleru drzew. § 7 pkt 2 lit. d projektu planu wprowadza nakaz zachowania istniejących szpalerów drzew w liniach rozgraniczających tereny ulic, z dopuszczeniem uzupełnienia i wymiany drzewostanu w sposób kontynuujący zasady kompozycji oraz zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa. Zapis ten jest wystarczający dla realizacji późniejszych opracowań projektów zagospodarowania terenu czy projektów przebudowy ulicy i nie wymaga doprecyzowania w formie wprowadzania dodatkowych definicji.

Ad. 1c) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia zakazu lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 100 m<sup>2</sup> i wyższej w ustaleniach dla całego obszaru objętego planem. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”. Obszar opracowania planu w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.) znajduje się w strefie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem „M3”. Dla przedmiotowego obszaru Studium dopuszcza lokalizowanie zabudowy usług handlu o powierzchni sprzedaży poniżej 1 000 m<sup>2</sup>. Zgodnie z powyższym ustalenia dla całego obszaru objętego planem, wprowadzają zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej i wyższej niż 1 000 m<sup>2</sup>.

Jednocześnie ze względu na charakter obszaru projekt planu dla części terenów wprowadza różnego rodzaju ograniczenia dostosowane do poszczególnych rodzajów przeznaczeń, które uniemożliwiają realizację obiektów handlowych o ww. powierzchni.

W ustaleniach szczegółowych dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych zostały wprowadzone zapisy dotyczące wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy, które znacznie ograniczają powierzchnię zabudowy dla obiektów usługowych. W granicach terenów mieszkaniowych maksymalna powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego na działce budowlanej wynosi 200 m<sup>2</sup>, natomiast służy, będą mogły stanowić jedynie funkcję uzupełniającą. Powierzchnia zabudowy usługowej będzie wynikała z powierzchni zabudowy funkcji podstawowej, która zgodnie z ustaleniami planu przeważa na danej działce. Oznacza to, że funkcja usługowa będzie stanowiła mniej niż 50% powierzchni zabudowy funkcji podstawowej. Wobec powyższego

wprowadzenie dodatkowego zapisu o zakazie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej 100 m<sup>2</sup> lub wyższej dla całego obszaru opracowania planu stanowiłoby nadmierne ograniczenie.

Ad. 1d) Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zmiany ustaleń § 5 pkt 1 lit. b projektu uchwały, dotyczących „zachowania i ochrony zieleni wysokiej i zieleni leśnej”. Ww. ustalenie tekstu planu jest zapisem, który jest jednocześnie nakazem i nie wymaga w tym przypadku użycia wyrazu „nakaz”. Należy także wyjaśnić, że zieleń leśna jest zielenią występującą na terenach oznaczonych, na mapie zasadniczej symbolem Ls - użytek leśny. Zasięg tych terenów został określony wg użytku gruntowego i w projekcie planu został oznaczony symbolem ZL. Tereny zieleni wysokiej są to tereny zieleni występujące poza użytkami leśnymi i nie zostały wydzielone jako odrębne jednostki planu. Zasady zachowania, ochrony czy użytkowania terenów zieleni leśnej oraz wysokiej określają przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska oraz ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach.

Ad. 1e) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia do tekstu planu zaproponowanej treści zapisu cyt. „*usług dotyczących działalności w zakresie: warsztatów samochodowych, stacji demontażu pojazdów, myjni samochodowych, komisów samochodowych, stacji paliw, handlu hurtowego, punktów skupu złomu, punktów zbierania i/lub przetwarzania odpadów, usług transportowych, obsługi i parkowania pojazdów do prac budowlanych i odśnieżania, usług rzemieślniczych związanych ze stosowaniem technologii opartych na mechanicznej lub termicznej obróbce drewna, kamienia, tworzyw sztucznych lub metalu*”.

Ustalenia projektu planu wprowadzają dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej możliwość lokalizacji usług lokalnych, dla których definicja zamieszczona w § 4 projektu uchwały określa, że mogą to być wyłącznie nieuciążliwe usługi. Jednocześnie ustalenia dla całego obszaru projektu planu wprowadzają zakaz lokalizacji usług uciążliwych oraz usług w zakresie obsługi komunikacji, takich jak: stacje paliw, warsztaty samochodowe, i stacje obsługi samochodów powyżej 2 stanowisk, myjnie samochodowe, a także punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu. Ustalenia planu w części dotyczącej ochrony środowiska wprowadzają dodatkowo zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej i dróg oraz zalesień.

Przyjęte ustalenia w projekcie planu są wystarczające, aby ochronić przedmiotowy obszar przed uciążliwą działalnością.

Ad. 1f) Uwaga nie może zostać uwzględniona w zakresie zmiany intensywności zabudowy 0,5 na 0,2 dla kondygnacji podziemnych, ponieważ określony w projekcie planu wskaźnik dotyczy całego obszaru objętego planem. W obszarze opracowania projektu planu oprócz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej występują także tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny mieszkaniowo – usługowe oraz usługowe, w tym również usługi sportu i rekreacji oraz rekreacji i wypoczynku. Wymienione rodzaje przeznaczeń generują większe potrzeby parkingowe. Przyjęcie wskaźnika wskazanego w uwadze stanowiłoby w związku z tym, nadmierne ograniczenie.

Ad. 1g) Uwaga nie może zostać uwzględniona w zakresie zmiany wskaźników i parametrów zabudowy ustalonych dla obiektów budowlanych niewskazanych w ustaleniach szczegółowych tekstu planu dotyczących ustalenia maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 10,0 m, a nie jak to zostało zapisane w projekcie planu 

30,0	m
------	---

 (§ 5 pkt 4b projektu uchwały). Przyjęte ograniczenie wysokości zabudowy na poziomie 30,0 m jest niezbędne w celu umożliwienia lokalizacji masztów sieci telekomunikacyjnej. Zgodnie z art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

Ad. 1h) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia do tekstu planu zaproponowanej treści zapisu dotyczącego cyt. „*nakazu stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła spełniających wymagania standardów jakości powietrza oraz dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło*”. W projekcie planu zastosowano zapis uniemożliwiający stosowanie indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy. W zakresie odnawialnych źródeł energii ustalenia projektu planu nie zakazują ich lokalizacji, co oznacza, że zgodnie z art. 15 ust. 4 ustawy z dnia 7 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w terenach przeznaczonych na cele budowlane istnieje

możliwość stosowania zamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

Ad. 1i) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany treści zapisu dotyczącego §13 ust. 1 pkt 1 lit. a projektu planu poprzez usunięcie słowa „mieszkań” i zastąpienie go zwrotem „lokali mieszkalnych”. Kwestionowany zapis dotyczy ustalenia liczby miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów dla wszystkich mieszkań w nowo projektowanych budynkach mieszkalnych lub mieszkalno - usługowych w granicach opracowania projektu planu. Zgodnie z § 4 pkt 9 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalenia projektu planu powinny zawierać m.in. wskaźniki w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań. Ponadto należy zauważyć, że „mieszkanie” zostało zdefiniowane w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 17 lipca 2015 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Wobec powyższego nie ma uzasadnienia wprowadzenie proponowanej zmiany.

Ad. 1j) Uwaga nie może zostać uwzględniona w zakresie wykreślenia § 13 ust. 3 pkt 2 projektu planu. Zapis dotyczy całego obszaru objętego planem, w którym oprócz terenów mieszkaniowych jednorodzinnych występują również m.in. tereny usługowe, w tym usługi sportu i rekreacji oraz rekreacji i wypoczynku. Dla tego rodzaju terenów nie można wykluczyć parkingów dla samochodów osobowych liczących więcej niż 500 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów.

Ad. 2 a - h) Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zmiany przeznaczenia terenu 3MN/U i włączenia go do terenu 25MN. Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. W przypadku terenów wskazanych w uwadze plan określa inne ich przeznaczenie i różne zasady zagospodarowania ze względu na istniejący stan zagospodarowania oraz położenie względem układu drogowego. Teren 3MN/U położony jest bezpośrednio wzdłuż ul. Konstantynowskiej. Z inwentaryzacji urbanistycznej terenu wynika, że w chwili obecnej przy ul. Konstantynowskiej zlokalizowane są zarówno budynki o funkcji mieszkaniowej, jak i budynki o funkcji usługowej. Biorąc pod uwagę ustalenia Studium oraz natężenie ruchu na ul. Konstantynowskiej, nie jest uzasadnione wprowadzenie możliwości lokalizacji wyłącznie funkcji mieszkaniowej.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany wskaźników i parametrów zabudowy. Ww. ustalenia zostały poprzedzone analizami terenu oraz zostały przyjęte optymalne parametry dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania zarówno zabudowy mieszkaniowej, jak i usługowej.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany maksymalnej powierzchni zabudowy dla „budynków mieszkalnych - 250 m<sup>2</sup>, usługowych - 200 m<sup>2</sup> i pozostałych budynków - 75 m<sup>2</sup>”. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa jest funkcją równoważną i może stanowić maksymalnie 20% powierzchni zabudowy działki. Zgodnie z ustaleniami planu powierzchnia zabudowy bud. gospodarczych i garaży zawiera się w ww. maksymalnym wskaźniku zabudowy. Przyjęty wskaźnik w połączeniu z pozostałymi ustaleniami projektu planu w sposób właściwy kształtuje zasady sytuowania i realizacji budynków gospodarczych i garaży i nie wymaga uzupełnienia o dodatkowe ograniczenia.

Uwaga nie została uwzględniona również w zakresie wprowadzenia dla terenu 3MN/U dodatkowego zapisu do tekstu planu w zakresie zabudowy usługowej i dodania w ustaleniach szczegółowych dla terenu określenia „usługi nieuciążliwe”.

W rozdziale 2 przepis § 5 pkt 2 lit. b projektu uchwały stanowi ustalenie dla całego obszaru planu i wprowadza zakaz lokalizacji usług uciążliwych. W planie miejscowym zasady zabudowy i zagospodarowania oraz sposoby użytkowania poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określa się łącznie na podstawie ustaleń dla całego obszaru objętego planem zawartych w rozdziale 2, ustaleń szczegółowych dla terenów zawartych w rozdziale 3 oraz ustaleń obowiązujących zawartych na rysunku planu. Wobec powyższego nie ma uzasadnienia dla wprowadzenia dodatkowego zapisu o zakazie lokalizacji usług uciążliwych w ustaleniach szczegółowych.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wykreślenia sformułowań „lub w zabudowie bliźniaczej” oraz „i dla zabudowy bliźniaczej 700 m<sup>2</sup>”. W projekcie planu w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji została dopuszczona możliwość lokalizacji budynków wolnostojących lub

w zabudowie bliźniaczej. Powyższy zapis oraz zapis dotyczący minimalnej powierzchni działek dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej zostały wprowadzone ze względu na istniejące budynki bliźniacze oraz parametry istniejących działek umożliwiające budowę wyłącznie budynków przylegających do siebie.

Ad. 3) Uwaga nie może zostać uwzględniona w zakresie zmniejszenia wysokości zabudowy dla terenu 4MW do 10,0 m, ponieważ wysokość istniejącego budynku wynosi ok. 11,0 m. Jednocześnie ustalenia wysokości zabudowy dla poszczególnych terenów MW zostaną doprecyzowane i dostosowane zgodnie ze stanem istniejącym.

Ad. 4 a-k) Uwaga została uwzględniona częściowo w zakresie rezygnacji z przeznaczenia terenów 24MN i 25MN jednocześnie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, usługi lokalne i usługi handlu. Usługi lokalne oraz usługi handlu zostaną umieszczone w przeznaczeniu uzupełniającym dla przeważającej części terenów mieszkaniowych jednorodzinnych. Zmiana nie zostanie wprowadzona jedynie na nieruchomościach, gdzie pozostawienie funkcji usługowej jest uzasadnione położeniem w bezpośrednim sąsiedztwie głównych arterii komunikacyjnych lub istniejącym stanem zagospodarowania.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wykreślenia sformułowań „lub w zabudowie bliźniaczej” oraz „i dla zabudowy bliźniaczej 500 m<sup>2</sup>”. W projekcie planu w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji została dopuszczona możliwość lokalizacji budynków wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej. Powyższy zapis oraz zapis dotyczący minimalnej powierzchni działek dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej zostały wprowadzone ze względu na istniejące budynki bliźniacze oraz parametry istniejących działek umożliwiające budowę wyłącznie budynków przylegających do siebie.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany wskaźników i parametrów zabudowy. Ww. ustalenia zostały poprzedzone analizami terenu oraz zostały przyjęte optymalne parametry dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania zarówno zabudowy mieszkaniowej jak i usługowej.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wykreślenia dopuszczenia dla budynków gospodarczych i garaży dachów jednospadowych o kącie nachylenia do 45° zlokalizowanych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną. Ze względu na istniejący stan zagospodarowania oraz powierzchnię i kształt istniejących działek budowlanych w projekcie planu została dopuszczona lokalizacja ww. budynków przy granicy z działką sąsiednią. Wobec powyższego został wprowadzony powyższy zapis.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wykreślenia § 17 ust. 3 tiret trzecie projektu planu, ponieważ zapis został źle zinterpretowany i nie ma na celu wykluczenia w przypadku realizacji zabudowy frontowej dachów płaskich. Stanowi o tym, że dla zabudowy frontowej dachy inne niż płaskie muszą być kształtowane w formie dachów kalenicowych. W związku z tym, że dachy płaskie nie są wykluczone uwagę uznaje się za bezzasadną.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany maksymalnej powierzchni zabudowy dla „budynków mieszkalnych - 250 m<sup>2</sup>, usługowych - 150 m<sup>2</sup>, pozostałych budynków - 75 m<sup>2</sup> oraz w zakresie „dopuszczenia lokalizacji usług handlu o łącznej maksymalnej powierzchni użytkowej 100 m<sup>2</sup> wyłącznie w bryle budynku mieszkalnego”.

Uwagę uwzględniono w części dotyczącej rezygnacji z przeznaczenia terenów 24MN i 25MN jednocześnie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, usługi lokalne i usługi handlu. Usługi lokalne oraz usługi handlu zostaną umieszczone w przeznaczeniu uzupełniającym terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Wobec powyższego powierzchnia zabudowy usługowej będzie wynikała z powierzchni zabudowy funkcji podstawowej, która zgodnie z ustaleniami planu przeważa na danej działce. Oznacza to, że funkcja usługowa będzie stanowiła mniej niż 50% powierzchni zabudowy funkcji podstawowej.

Zgodnie z ustaleniami planu powierzchnia zabudowy bud. gospodarczych i garaży oraz usług zawiera się w maksymalnym wskaźniku zabudowy, który dla terenów od 24MN i 25MN wynosi 25% powierzchni działki. Przyjęty wskaźnik w połączeniu z pozostałymi ustaleniami projektu planu w sposób właściwy kształtuje zasady sytuowania i realizacji budynków gospodarczych, garaży oraz usług i nie wymaga uzupełnienia o dodatkowe ograniczenia.

### **Uwaga Nr 62**

– wpłynęła 27 kwietnia 2023 r.,



- dotyczy całego obszaru objętego planem.

**Treść uwagi:**

„Dopuszczenie możliwości montażu klimatyzacji, pomp ciepła i elementów wykonawczych instalacji alarmowych również na elewacjach graniczących z drogą publiczną.”

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

**Wyjaśnienie:**

Jednym z celów sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wyznaczenie zasięgu terenów przestrzeni publicznych z koniecznością uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, czyli ukształtowania przestrzeni w sposób tworzący harmonijną całość, uwzględniając uwarunkowania kompozycyjno - estetyczne. Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planowaniu „uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe”. Poprzez ład przestrzenny rozumiane jest „takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno gospodarcze, środowiskowe, kulturowe i kompozycyjno - estetyczne”.

Wobec powyższego ustalania planu wprowadzają ograniczenia dotyczące lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków na elewacjach od strony dróg publicznych i nie wykluczają montażu tych urządzeń na pozostałych elewacjach.

Na etapie ponownienia procedury planistycznej do projektu planu wprowadzono zmianę zapisu dotyczącego zasad umieszczania elementów technicznego wyposażenia budynków na elewacjach frontowych, w wyniku której projekt planu miejscowego umożliwia sytuowanie m. in. instalacji służących zapewnieniu bezpieczeństwa. W związku z powyższym część uwagi dotyczącej dopuszczenia możliwości montażu instalacji alarmowych uznaje się za bezzasadną.

**II. Drugie wyłożenie do publicznego wglądu miało miejsce w dniach od 29 lipca 2024 r. do 19 sierpnia 2024 r.**

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 2 września 2024 r. wpłynęły 73 uwagi. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji. Prezydent Miasta Łodzi rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu miejscowego, zgodnie z przywołanymi w wyjaśnieniach aktami prawnymi, w ich brzmieniu na dzień podpisania zarządzenia. Używane w treściach uwag oraz w wyjaśnieniach symbole terenów i odwołania do zapisów projektu planu dotyczą projektu planu, jaki podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w ww. terminie. Żadna z uwag nie została uwzględniona przez Prezydenta Miasta Łodzi. W zakresie tych uwag, Rada Miejska w Łodzi postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia:

**Uwaga Nr 1**

- wpłynęła 1 września 2024 r.,

- dotyczy działki położonej w Łodzi przy ul. gen. Józefa Sułkowskiego 36, dz. nr 169, obręb P-15.

**Treść uwagi:**

„§21 ust. 3 pkt 4a przedmiotowego projektu nie uwzględnia faktu, iż właściciele domów w zabudowie bliźniaczej mogą mieć różne, niepokrywające się preferencje co do kolorystyki budynku. Co więcej, na skutek różnych życiowych okoliczności w tym finansowych, jeden z właścicieli, może nie być w stanie pokryć kosztów malowania elewacji, w wyniku czego jedna część zabudowy bliźniaczej może być w zupełnie innej kolorystyce niż druga część. W związku z powyższym wnoszę o zastąpienie słowa „nakaz” słowem „zalecenie”.”

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

**Wyjaśnienie:**

Zgodnie z ustaleniami § 21 ust. 3 pkt 4 lit. a uchwały projektu planu dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej oznaczonej symbolami od 4MN/U do 10MN/U w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się nakaz stosowania ujednoczonych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych dla budynków w zabudowie bliźniaczej. Dodatkowo należy zaznaczyć, że zapis został wprowadzony dla wszystkich terenów w granicach opracowania planu, na których znajdują się budynki w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej. Dla całego obszaru opracowania planu dla wszystkich budynków istniejących i projektowanych w zakresie kolorystyki elewacji zostały również wprowadzone ograniczenia co do stosowanej palety barw oraz co do zastosowanych materiałów wykończeniowych elewacji i dachów.

Ww. zapisy porządkują relacje funkcjonalne oraz kompozycyjno – estetyczne przestrzeni oraz umożliwiają kształtowanie przestrzeni w taki sposób, aby tworzyła harmonijną całość.

Zgodnie art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Ustalenia planu miejscowego, będącego aktem prawa miejscowego, mogą wprowadzać zakazy, nakazy, ograniczenia lub dopuszczenia. „Zalecenie” określonego zachowania nie spełniałoby wymogu konkretności przepisu prawa.

#### **Uwagi: Nr 2, Nr 3, Nr 4, Nr 5, Nr 7, Nr 8, Nr 9, Nr 10, Nr 11, Nr 12**

- wpłynęły 2 września 2024 r.,

- dotyczą działek położonych w Łodzi: przy ul. gen. Józefa Sułkowskiego 52, dz.nr 106, obręb P-15, przy ul. gen. Józefa Sułkowskiego 48/2, dz. nr 152, obręb P-15, przy ul. gen. Józefa Sułkowskiego 54a, dz. nr 104/1, obręb P-15, przy ul. Krańcowej 81a, dz. nr 105/1, obręb P-15, przy ul. Krańcowej 11, dz. nr 523, obręb P-15, przy ul. Mikołaja Zyndrama 52, dz. nr 222, obręb P-15, przy ul. gen. Józefa Sułkowskiego 57, dz. nr 131, obręb P-15, przy ul. gen. Józefa Sułkowskiego 53, dz. nr 185/2, obręb P-15.

#### **Treść uwagi:**

„1. Usługi lokalne (rzemiosło, gastronomia itd.) wskazane dla terenu m.in. 11MN, w myśl wskazanej definicji §4 ust. 1 pkt 19 i 20, nie gwarantują usług uciążliwych. Co Ustawodawca rozumie pod pojęciem nieuciążliwe – brak zdefiniowanego pojęcia w niniejszym projekcie Planu.

2. brak zdefiniowanego pojęcia „intensywność zabudowy” w Rozdziale 1 projektu Planu, a nazywany parametr wskazywany jest jako jeden z obowiązujących w poszczególnych wymaganiach szczególnych dla terenów.

3. brak doprecyzowania w §5 pkt 4, lit b) w zakresie nieopisanych, niedoprecyzowanych obiektów może powodować zacienianie, przesłanianie na działkach sąsiadujących i pomieszczeń mieszkalnych znajdujących się w budynkach, czy też wprowadzać ograniczenia w wykorzystaniu nieruchomości sąsiedniej.

4. W §5 pkt 6 użyto opisu „naturalnej kolorystyki”, „w kolorze (...) naturalnym, oraz w wstawionej tabeli opisie barw – „neutralne”. Brak doprecyzowania w zakresie konkretnych palet kolorystycznych i barw do zastosowania powoduje nieograniczone spektrum kolorystyczne do wykorzystania i swobody interpretacji np. przez Organ udzielający decyzji o pozwoleniu na budowę. Pojęcia naturalny i neutralny to pojęcia obejmujące bardzo szerokie zbiory w zakresie mieszczących się w nich kolorów i barw.

5. proponowany zapis w §5 pkt 7 lit. a), ograniczający lokalizację masztów telekomunikacyjnych – może powodować niemożliwość spełnienia przepisów wynikających np. z Działu 8a rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 nr 75, poz. 690 z późn. zm.), w tym §192f ust 4.

6. W §17 ust. 2 pkt 2 lit b) wskazuje się, jako przeznaczenie uzupełniające – usługi handlu. Niemniej w projekcie Planu brak jest definicji usługi handlu z odniesieniem do uciążliwości tego handlu. Brak jednoznacznych zapisów nie zachowuje równego traktowania (m.in. art. 32 Konstytucji RP).

7. Sprzeczność w określeniu rozwiązań dachów w punkcie (§17 ust. 2 pkt 3 lit b pomiędzy 1 a 3 tiretem). Z jednej strony dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, a w kolejnym zapisie wyklucza. Ponadto należy zwrócić uwagę na istniejący charakter zabudowy i dachów na obszarze objętym projektem Planu, gdzie

występują zarówno dachy spadziste jak i płaskie, co potwierdza przyjęte uszczegółowienie w pierwszym tirecie przywołanej litery b, pkt 3, ust. 2 §17.

8. Dopuszczenie w §17 ust. 2 pkt 4 lit b) lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną – brak doprecyzowania uwarunkowań w jakich przypadkach można sytuować zabudowę w granicy np. przy określonej szerokości działki, ponadto brak określenia max parametrów zabudowy (wysokość, szerokość) dopuszczalnej do usytuowania w granicy, które to dopuszczenie wprowadza ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości sąsiadującej, co jest niezgodne z art. 46 Konstytucji RP.

9. Sprzeczność w zapisie §17 ust. 2 pkt 4 lit d) z §17 ust. 2 pkt 3 lit a) różne wartości powierzchni zabudowy – odpowiednio max 200 m<sup>2</sup> oraz max 25% powierzchni terenu.

10. Nierówne traktowanie względem prawa – 32 Konstytucji RP, w stanowionym Planie – zapis §18 ust. 3 pkt 2 lit a). Obszar 22MN i 27MN zlokalizowane wewnątrz obszaru objętego Planem wewnątrz pozostałych projektowanych obszarów MN – pomimo tego dopuszczony wskaźnik zabudowy w tychże terenach to aż 50% powierzchni terenu, względem pozostałych terenów MN odpowiednio 25%.

11. Brak doprecyzowania (niższe wymagania, mniej sprecyzowań) w §18 ust. 3 pkt 3 w zakresie wysokości zabudowy. Z zaproponowanych zapisów wynika że max wysokość zabudowy to 10m bez względu na zastosowany dach (płaski, dwuspadowy), co jest nieadekwatne do zapisów w pozostałych obszarach np. w obszarach wyznaczonych §11 ust. 1. Podejście takie nierówno traktuje strony naruszenie 64 Konstytucji RP i może prowadzić do nadużyć i konfliktów społecznych oraz wprowadzaniu ograniczeń na działki sąsiadujące, a leżące na terenach 21MN i 25MN.

12. Zaproponowane dopuszczenie zabudowy w granicy dla obszaru 22MN i 27 MN §18 ust. 3 pkt 4 lit. b), powinno zostać ograniczone do wewnętrznych granic nieruchomości wyłącznie wydzielonych wewnątrz obszaru 22 MN i 27MN. Dopuszczenie zabudowy o dopuszczalnej wysokości do 10 m (z dachem płaskim) wprowadza ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości sąsiadujących na terenach 21MN i 25MN, co nie uwzględnia zapisów art. 64 Konstytucji RP.

13. Skrajne różnice projektowanych powierzchni zabudowy i powierzchniach biologicznie czynnych, §22 ust. 3 pkt. 1, lit a i c) w jednakowych terenach 11MN/U i 12MN/U, gdzie odpowiednio ustala się 38% do 70% dla powierzchni zabudowy oraz 40% do 10% dla powierzchni biologiczno-czynnej. Ponownie nierówność traktowania stron.

14. Naruszenie art. 64 Konstytucji RP - §22 ust. 3, lit c i d) dopuszcza w terenie oznaczonym 12 MN/U zabudowę w granicy nieruchomości przy określonym wskaźniku zabudowy do 78%, co w szczególności sposób będzie ograniczać użytkowanie sąsiednich nieruchomości w terenie oznaczonym 20MN.”

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

**Wyjaśnienie:**

Ad. 1, 2, 3, 4 uwaga jest bezprzedmiotowa i nie może zostać uwzględniona ze względów formalnych, gdyż nie dotyczy ustaleń projektu planu miejscowego będących przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu.

Ad. 5 Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planowaniu „uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe”. Poprzez ład przestrzenny rozumiane jest „takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe i kompozycyjno-estetyczne”.

Wobec powyższego ustalania planu wprowadzają ograniczenia dotyczące lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków na elewacjach od strony przestrzeni publicznych, nie wykluczając przy tym montażu tych urządzeń na pozostałych elewacjach.

Ad. 6 Ustalenia dla całego obszaru projektu planu w zakresie przeznaczenia terenów wprowadzają zakaz lokalizacji usług uciążliwych. Zapisy planu w części dotyczącej zasad ochrony środowiska wprowadzają dodatkowo zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz

przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej i dróg oraz zalesień.

Ustalenia przyjęte w projekcie planu są wystarczające, aby ochronić przedmiotowy obszar przed uciążliwą działalnością.

Ad. 7 Zapis został źle zinterpretowany i nie skutkuje wykluczeniem dachów płaskich w przypadku realizacji zabudowy frontowej. Stanowi o tym, że dla zabudowy frontowej dachy inne niż płaskie muszą być kształtowane w formie dachów kalenicowych. W związku z tym, że dachy płaskie nie są wykluczone uwagę uznaje się za bezzasadną.

Ad. 8 Dopuszczenie w projekcie planu możliwości lokalizacji budynków jednorodzinnych przy granicy z działką sąsiednią wynika z istniejącego stanu zagospodarowania oraz powierzchni i kształtu istniejących działek budowlanych. Jednocześnie dla poszczególnych terenów plan określa wskaźniki zagospodarowania terenu oraz maksymalne parametry kształtowania zabudowy takie jak m.in. wskaźniki powierzchni zabudowy, wysokość zabudowy czy geometria dachów. Określone wskaźniki i parametry dotyczą również budynków zlokalizowanych w granicy z działką sąsiednią. Ponadto zasady związane z lokalizowaniem budynku przy granicy z sąsiednią działką budowlaną zostały określone w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa. Nie jest zasadne powtarzanie przepisów odrębnych w miejscowym planie.

Ad. 9 W projekcie planu miejscowego dla terenów od 1MN do 21MN i od 23MN do 26 MN określono wskaźnik powierzchni zabudowy, wynoszący 25% powierzchni działki, który dotyczy łącznie wszystkich budynków na nieruchomości - mieszkalnych, usługowych oraz gospodarczych i garaży. Dodatkowo wprowadzono zapis ograniczający maksymalną powierzchnię zabudowy budynków mieszkalnych i usługowych łącznie na działce do 200 m<sup>2</sup>.

Przyjęty wskaźnik powierzchni zabudowy w połączeniu z pozostałymi ustaleniami projektu planu w sposób właściwy kształtuje zasady sytuowania i realizacji budynków mieszkalnych, usługowych, gospodarczych oraz garaży w granicach działki. Zapisy te nie są ze sobą sprzeczne i należy je czytać łącznie, co za tym idzie oba warunki powinny zostać spełnione.

Ad. 10 i 11 uwaga jest bezprzedmiotowa i nie może zostać uwzględniona ze względów formalnych, gdyż nie dotyczy ustaleń projektu planu miejscowego będących przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu.

Ad. 12. Dopuszczenie w projekcie planu możliwości lokalizacji budynków jednorodzinnych przy granicy z działką sąsiednią wynika z istniejącego stanu zagospodarowania oraz powierzchni i kształtu istniejących działek budowlanych.

Możliwość realizacji zabudowy w granicy została dopuszczona we wszystkich terenach, w których znajduje się obecnie zabudowa bliźniacza lub szeregowa. Zasada ta dotyczy zarówno terenów 22MN i 27MN, które są przedmiotem uwagi jak i terenów bezpośrednio sąsiadujących czyli terenów 21MN i 25MN.

Jednocześnie dla poszczególnych terenów plan określa wskaźniki zagospodarowania terenu oraz maksymalne parametry kształtowania zabudowy takie jak m.in. wskaźniki powierzchni zabudowy, wysokość zabudowy czy geometria dachów. Określone wskaźniki i parametry dotyczą również budynków zlokalizowanych w granicy z działką sąsiednią. Dla terenów zabudowy szeregowej, został wprowadzony dodatkowy zapis ograniczający lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży co spowoduje, że w tych terenach nie będą powstawać ww. budynki w granicach z terenami sąsiednimi.

Ponadto zasady związane z lokalizowaniem budynku przy granicy z sąsiednią działką budowlaną zostały określone w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.

Ad. 13 Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

W projekcie planu dla terenów 11MN/U i 12MN/U wskaźniki zagospodarowania terenu zostały ustalone na podstawie istniejącego stanu zagospodarowania.

Ad. 14 Dopuszczenie w projekcie planu możliwości lokalizacji budynków przy granicy z działką sąsiednią oraz przyjęte wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym wskaźnik powierzchni zabudowy, wynikają z istniejącego stanu zagospodarowania oraz powierzchni i kształtu istniejących działek budowlanych.

Ponadto zasady związane z lokalizowaniem budynku przy granicy z sąsiednią działką budowlaną zostały określone w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.

### **Uwaga Nr 6**

- wpłynęła 2 września 2024 r.,
- dotyczy działki położonej w Łodzi przy ul. Saperów 26, dz. nr 51, obręb P-14,
- działka położona poza obszarem opracowania planu.

### **Treść uwagi:**

„1. Usługi lokalne (rzemiosło, gastronomia itd.) wskazane dla terenu m.in. 11MN, w myśl wskazanej definicji §4 ust. 1 pkt 19 i 20, nie gwarantują usług uciążliwych. Co Ustawodawca rozumie pod pojęciem nieuciążliwe – brak zdefiniowanego pojęcia w niniejszym projekcie Planu.

2. brak zdefiniowanego pojęcia „intensywność zabudowy” w Rozdziale 1 projektu Planu, a nazywany parametr wskazywany jest jako jeden z obowiązujących w poszczególnych wymaganiach szczególnych dla terenów.

3. brak doprecyzowania w §5 pkt 4, lit b) w zakresie nieopisanych, niedoprecyzowanych obiektów może powodować zacienianie, przesłanianie na działkach sąsiadujących i pomieszczeń mieszkalnych znajdujących się w budynkach, czy też wprowadzać ograniczenia w wykorzystaniu nieruchomości sąsiedniej.

4. W §5 pkt 6 użyto opisu „naturalnej kolorystyki”, „w kolorze (...) naturalnym, oraz w wstawionej tabeli opisie barw – „neutralne”. Brak doprecyzowania w zakresie konkretnych palet kolorystycznych i barw do zastosowania powoduje nieograniczone spektrum kolorystyczne do wykorzystania i swobody interpretacji np. przez Organ udzielający decyzji o pozwoleniu na budowę. Pojęcia naturalny i neutralny to pojęcia obejmujące bardzo szerokie zbiory w zakresie mieszczących się w nich kolorów i barw.

5. proponowany zapis w §5 pkt 7 lit. a), ograniczający lokalizację masztów telekomunikacyjnych – może powodować niemożliwość spełnienia przepisów wynikających np. z Działu 8a rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 nr 75, poz. 690 z późn. zm.), w tym §192f ust 4.

6. W §17 ust. 2 pkt 2 lit b) wskazuje się, jako przeznaczenie uzupełniające – usługi handlu. Niemniej w projekcie Planu brak jest definicji usługi handlu z odniesieniem do uciążliwości tego handlu. Brak jednoznacznych zapisów nie zachowuje równego traktowania (m.in. art. 32 Konstytucji RP).

7. Sprzeczność w określeniu rozwiązań dachów w punkcie (§17 ust. 2 pkt 3 lit b pomiędzy 1 a 3 tiretem). Z jednej strony dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, a w kolejnym zapisie wyklucza. Ponadto należy zwrócić uwagę na istniejący charakter zabudowy i dachów na obszarze objętym projektem Planu, gdzie występują zarówno dachy spadziste jak i płaskie, co potwierdza przyjęte uszczegółowienie w pierwszym tirecie przywołanej litery b, pkt 3, ust. 2 §17.

8. Dopuszczenie w §17 ust. 2 pkt 4 lit b) lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną – brak doprecyzowania uwarunkowań w jakich przypadkach można sytuować zabudowę w granicy np. przy określonej szerokości działki, ponadto brak określenia max parametrów zabudowy (wysokość, szerokość) dopuszczonej do usytuowania w granicy, które to dopuszczenie wprowadza ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości sąsiadującej, co jest niezgodne z art. 46 Konstytucji RP.

9. Sprzeczność w zapisie §17 ust. 2 pkt 4 lit d) z §17 ust. 2 pkt 3 lit a) różne wartości powierzchni zabudowy – odpowiednio max 200 m<sup>2</sup> orz max 25% powierzchni terenu.

10. Nierówne traktowanie względem prawa – 32 Konstytucji RP, w stanowionym Planie – zapis §18 ust. 3 pkt 2 lit a). Obszar 22MN i 27MN zlokalizowane wewnątrz obszaru objętego Planem wewnątrz pozostałych projektowanych obszarów MN – pomimo tego dopuszczony wskaźnik zabudowy w tychże terenach to aż 50% powierzchni terenu, względem pozostałych terenów MN odpowiednio 25%.

11. Brak doprecyzowania (niższe wymagania, mniej sprecyzowań) w § 18 ust. 3 pkt 3 w zakresie wysokości zabudowy. Z zaproponowanych zapisów wynika, że max wysokość zabudowy to 10m bez względu na zastosowany dach (płaski, dwuspadowy), co jest nieadekwatne do zapisów w pozostałych obszarach np.

w obszarach wyznaczonych §11 ust. 1. Podejście takie nierówno traktuje strony naruszenie 64 Konstytucji RP i może prowadzić do nadużyć i konfliktów społecznych oraz wprowadzaniu ograniczeń na działki sąsiadujące, a leżące na terenach 21MN i 25MN.

12. Zaproponowane dopuszczenie zabudowy w granicy dla obszaru 22MN i 27 MN §18 ust. 3 pkt 4 lit. b), powinno zostać ograniczone do wewnętrznych granic nieruchomości wyłącznie wydzielonych wewnątrz obszaru 22 MN i 27MN. Dopuszczenie zabudowy o dopuszczalnej wysokości do 10 m (z dachem płaskim) wprowadza ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości sąsiadujących na terenach 21MN i 25MN, co nie uwzględnia zapisów art. 64 Konstytucji RP.

13. Skrajne różnice projektowanych powierzchni zabudowy i powierzchniach biologicznie czynnych, §22 ust. 3 pkt. 1, lit a i c) w jednakowych terenach 11MN/U i 12MN/U, gdzie odpowiednio ustala się 38% do 70% dla powierzchni zabudowy oraz 40% do 10% dla powierzchni biologiczno-czynnej. Ponownie nierówność traktowania stron.

14. Naruszenie art. 64 Konstytucji RP - §22 ust. 3, lit c i d) dopuszcza w terenie oznaczonym 12 MN/U zabudowę w granicy nieruchomości przy określonym wskaźniku zabudowy do 78%, co w szczególności sposób będzie ograniczać użytkowanie sąsiednich nieruchomości w terenie oznaczonym 20MN.”

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

**Wyjaśnienie:**

Uwaga nie może zostać uwzględniona ze względów formalnych, gdyż dotyczy nieruchomości położonej poza granicą obszaru objętego projektem planu.

**Uwagi: Nr 13, Nr 14, Nr 15, Nr 16, Nr 17, Nr 18, Nr 19, Nr 20, Nr 21, Nr 22, Nr 23, Nr 24, Nr 25, Nr 26, Nr 27, Nr 28, Nr 29, Nr 30, Nr 31, Nr 32, Nr 33, Nr 34, Nr 35, Nr 36, Nr 37, Nr 38, Nr 39, Nr 40, Nr 41, Nr 42, Nr 43, Nr 44, Nr 45, Nr 46, Nr 47, Nr 48, Nr 49, Nr 50, Nr 51, Nr 52, Nr 53, Nr 54, Nr 55, Nr 56, Nr 57, Nr 58, Nr 59, Nr 60, Nr 61, Nr 62, Nr 63, Nr 64, Nr 65, Nr 66, Nr 67, Nr 68, Nr 69, Nr 70, Nr 71, Nr 72, Nr 73**

- wpłynęły 2 września 2024 r.,

- dotyczą całego obszaru planu, terenów oznaczonych na rysunku planu: 3MN/U, 4MN/U 4MW, 25MN, 26MN.

**Treść uwagi:**

„Wnoszę o to aby w procedowanym projekcie planu:

1. Dla całego obszaru objętego planem:

a) W związku z rozpatrzeniem uwag nr 11, 12, 21-23, 27, 28, 30, 33, 34, 40-44, 49, 50, 55, 56, 58, 61[1] (pkt 1a) pomijającym istotę ich treści przerehabilitować §4 ust. 1 pkt 25 tekstu projektu planu poprzez doprecyzowanie definicji zabudowy frontowej;

b) W związku z rozpatrzeniem uwag nr 11, 12, 21-23, 27, 28, 30, 33, 34, 40-44, 49, 50, 55, 56, 58, 61 (pkt 1b) pomijającym istotę ich treści w §4 tekstu projektu planu dodać definicję „szpaleru drzew”:

„należy przez to rozumieć kompozycję przestrzenną zieleni wysokiej polegającą na jednorzędowym nasadzeniu drzew, których ilość, rozstaw i miejsce sadzenia podlega indywidualnemu doborowi, stosownie do wymagań gatunkowych drzew oraz lokalnych uwarunkowań, oznaczenie na rysunku planu ma charakter orientacyjny;” oraz zgodnie z powyższym przerehabilitować §7 pkt 2 tekstu projektu planu;

c) W związku z błędnym merytorycznie rozpatrzeniem uwag nr 11, 12, 21-23, 27, 28, 30, 33, 34, 40-44, 49, 50, 55, 56, 58, 61 (pkt 1c) przerehabilitować §5 pkt 2 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży równej 150 m<sup>2</sup> i wyższej;”;

d) W związku z rozpatrzeniem uwag nr 11, 12, 21-23, 27, 28, 30, 33, 34, 40-44, 49, 50, 55, 56, 58, 61 (pkt 1d) ignorującym rzeczywistość społeczno-gospodarczą oraz częściowo pomijającym istotę złożonej uwagi przerehabilitować §5 pkt 1 lit b tekstu projektu planu doprowadzając go do spójności logicznej;

e) W związku z rozpatrzeniem uwag nr 11, 12, 21-23, 27, 28, 30, 33, 34, 40-44, 49, 50, 55, 56, 58, 61 (pkt 1e) pomijającym istotę ich treści przeredagować §5 pkt 2 lit. c tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„usług dotyczących działalności w zakresie: warsztatów samochodowych, stacji demontażu pojazdów, myjni samochodowych, komisów samochodowych, stacji paliw, handlu hurtowego, punktów skupu złomu, punktów zbierania i/lub przetwarzania odpadów, usług transportowych, obsługi i parkowania pojazdów do prac budowlanych i odśnieżania, usług rzemieślniczych związanych ze stosowaniem technologii opartych na mechanicznej lub termicznej obróbce drewna, kamienia, tworzyw sztucznych lub metalu”

f) W związku z błędnym merytorycznie rozpatrzeniem uwag nr 11, 12, 21-23, 27, 28, 30, 33, 34, 40-44, 49, 50, 55, 56, 58, 61 (pkt 1f) przeredagować §5 pkt 4 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„a) intensywność zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych dla terenów dotyczy kondygnacji nadziemnych, dla kondygnacji podziemnych dopuszczenie maksymalnej intensywności zabudowy – 0,2;”

g) W związku z błędnym merytorycznie rozpatrzeniem uwag nr 11, 12, 21-23, 27, 28, 30, 33, 34, 40-44, 49, 50, 55, 56, 58, 61 (pkt 1g) przeredagować §5 pkt 4 lit. b tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„b) dla obiektów budowlanych niewskazanych w ustaleniach szczegółowych tekstu planu, określa się maksymalną wysokość zabudowy – 10,0 m,”

h) W związku z rozpatrzeniem uwag nr 11, 12, 21-23, 27, 28, 30, 33, 34, 40-44, 49, 50, 55, 56, 58, 61 (pkt 1h) pomijającym istotę ich treści przeredagować §7 pkt 5 tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„5) w zakresie ochrony powietrza:

a) nakaz stosowania bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła spełniających wymagania standardów jakości powietrza”;

i) W związku ze sposobem rozpatrzenia uwag nr 11, 12, 21-23, 27, 28, 30, 33, 34, 40-44, 49, 50, 55, 56, 58, 61 (pkt 1j) dodać w tekście projektu planu ustalenie wykluczające realizację parkingów o łącznej liczbie przekraczającej 250 miejsc parkingowych oraz wykreślić jako zbędny §13 ust. 3 pkt 2 tekstu projektu planu;

2. Dla terenu oznaczonego symbolem 3MN/U:

a) W związku z błędnym merytorycznie rozpatrzeniem uwag nr 11, 12, 21-23, 27, 28, 30, 33, 34, 40-44, 49, 50, 55, 56, 58, 61 (pkt 2a) usunąć teren 3MN/U z tekstu i rysunku projektu planu, włączając całą jego powierzchnię do terenu 26MN;

b) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a) w związku z rozpatrzeniem uwag nr 11, 12, 21-23, 27, 28, 30, 33, 34, 40-44, 49, 50, 55, 56, 58, 61 (pkt 2b) ignorującym rzeczywistość społeczno-gospodarczą przeredagować §20 ust. 2 pkt 1 lit. b tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„b) zabudowa usługowa (usługi nieuciążliwe)”;

c) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a), w związku z rozpatrzeniem uwag nr 11, 12, 21-23, 27, 28, 30, 33, 34, 40-44, 49, 50, 55, 56, 58, 61 (pkt 2c) pomijającym istotę ich treści, przeredagować §20 ust. 3 pkt 1 lit. b tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„b) intensywność zabudowy minimum 0,05, maksimum 0,40”;

d) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a), w związku z rozpatrzeniem uwag nr 11, 12, 21-23, 27, 28, 30, 33, 34, 40-44, 49, 50, 55, 56, 58, 61 (pkt 2d) pomijającym istotę ich treści, przeredagować §20 ust. 3 pkt 1 lit. c tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- dla działek o powierzchni do 1000 m<sup>2</sup> – minimum 45%,
- dla działek o powierzchni powyżej 1000 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup> – minimum 50%,
- dla działek o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup> do 3000 m<sup>2</sup> – minimum 55%,
- dla działek o powierzchni powyżej 3000 m<sup>2</sup> – minimum 65%”;

e) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a) w związku z błędnym merytorycznie rozpatrzeniem uwag nr 11, 12, 21-23, 27, 28, 30, 33, 34, 40-44, 49, 50, 55, 56, 58, 61 (pkt 2e) w §20 ust. 3 pkt 3 lit. a tekstu projektu planu wykreślić słowa „*lub w zabudowie bliźniaczej*”;

f) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a), w związku z rozpatrzeniem uwag nr 11, 12, 21-23, 27, 28, 30, 33, 34, 40-44, 49, 50, 55, 56, 58, 61 (pkt 2f) pomijającym istotę ich treści, przeredagować §20 ust. 3 pkt 2 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

a) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych – maksimum 8,0m,
- dla budynków gospodarczych i garaży – maksimum 6,0m,”;

g) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a), w związku z rozpatrzeniem uwag nr 11, 12, 21-23, 27, 28, 30, 33, 34, 40-44, 49, 50, 55, 56, 58, 61 (pkt 2g) pomijającym istotę ich treści wykreślić w §20 ust. 4 tekstu projektu planu słowa „*i dla zabudowy bliźniaczej 700m<sup>2</sup>*”;

h) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 2.a), w związku z rozpatrzeniem uwag nr 11, 12, 21-23, 27, 28, 30, 33, 34, 40-44, 49, 50, 55, 56, 58, 61 (pkt 2h) pomijającym istotę ich treści, dodać §20 ust. 6 tekstu projektu planu o treści:

„5. Maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej:

- *budynków mieszkalnych – 250m<sup>2</sup>,*
- *budynków usługowych – 200m<sup>2</sup>,*
- *pozostałych budynków – 75m<sup>2</sup>”;*

3. Dla terenów oznaczonych symbolami 25MN i 26MN:

a) Przeredagować §17 ust. 2 pkt 2 lit. b tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„b) zabudowa usługowa (usługi nieuciążliwe)”;

b) W związku z błędnym merytorycznie rozpatrzeniem uwag nr 11, 12, 21-23, 27, 28, 30, 33, 34, 40-44, 49, 50, 55, 56, 58, 61 (pkt 4b) w §17 ust. 3 pkt 1 tekstu projektu planu wykreślić słowa „*lub w zabudowie bliźniaczej*”;

c) W związku z rozpatrzeniem uwag nr 11, 12, 21-23, 27, 28, 30, 33, 34, 40-44, 49, 50, 55, 56, 58, 61 (pkt 4c) pomijającym istotę ich treści przeredagować §17 ust. 3 pkt 2 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„a) wskaźnik powierzchni zabudowy maksimum 20%”;

d) W związku z rozpatrzeniem uwag nr 11, 12, 21-23, 27, 28, 30, 33, 34, 40-44, 49, 50, 55, 56, 58, 61 (pkt 4d) pomijającym istotę ich treści przeredagować §17 ust. 3 pkt 2 lit. b tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„b) intensywność zabudowy minimum 0,05, maksimum 0,35”;

e) W związku z rozpatrzeniem uwag nr 11, 12, 21-23, 27, 28, 30, 33, 34, 40-44, 49, 50, 55, 56, 58, 61 (pkt 4e) pomijającym istotę ich treści przeredagować §17 ust. 3 pkt 2 lit. c tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:

„c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- dla działek o powierzchni do 1000 m<sup>2</sup> – minimum 55%,
- dla działek o powierzchni powyżej 1000 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup> – minimum 60%,
- dla działek o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup> do 3000 m<sup>2</sup> – minimum 65%,
- dla działek o powierzchni powyżej 3000 m<sup>2</sup> – minimum 70%”;

f) W związku z rozpatrzeniem uwag nr 11, 12, 21-23, 27, 28, 30, 33, 34, 40-44, 49, 50, 55, 56, 58, 61 (pkt 4f) pomijającym istotę ich treści przeredagować §17 ust. 3 pkt 3 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:



- a) wysokość zabudowy:
- budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach płaskich – maksimum 8,0 m,
  - budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 15° do 35° – maksimum 8,5 m,
  - budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 35° do 45° – maksimum 9,0 m,
  - budynków gospodarczych i garaży – maksimum 4,0 m,”
- g) W związku z rozpatrzeniem uwag nr 11, 12, 21-23, 27, 28, 30, 33, 34, 40-44, 49, 50, 55, 56, 58, 61 (pkt 4h) pomijającym istotę ich treści wykreślić §17 ust. 3 pkt 3 lit. b tiret trzecie tekstu projektu planu;
- h) W związku z rozpatrzeniem uwag nr 11, 12, 21-23, 27, 28, 30, 33, 34, 40-44, 49, 50, 55, 56, 58, 61 (pkt 4j) pomijającym istotę ich treści dodać §17 ust. 3 pkt 4 lit. e tekstu projektu planu o treści:
- „e) dopuszczenie lokalizacji usług handlu o łącznej maksymalnej powierzchni użytkowej 100m<sup>2</sup> wyłącznie w bryle budynku mieszkalnego”;
- i) W §17 ust. 4 tekstu projektu planu wykreślić słowa „i dla zabudowy bliźniaczej 500m<sup>2</sup>”.
4. Dla terenu oznaczonego symbolem 4MN/U:
- a) Usunąć teren 4MN/U z tekstu i rysunku projektu planu, włączając całą jego powierzchnię do terenu 25MN;
- b) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 3.a) przeredagować §21 ust. 2 pkt 1 lit. b tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
- „b) zabudowa usługowa (usługi nieuciążliwe)”;
- c) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 3.a) przeredagować §21 ust. 3 pkt 2 lit. b tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
- „b) intensywność zabudowy minimum 0,05, maksimum 0,40”;
- d) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 3.a) w §21 ust. 3 pkt 1 tekstu projektu planu wykreślić słowa „lub w zabudowie bliźniaczej”;
- e) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 3.a), przeredagować §21 ust. 3 pkt 3 lit. a tekstu projektu planu nadając mu brzmienie:
- a) wysokość zabudowy:
- dla budynków mieszkalnych i usługowych – maksimum 8,0m,
  - dla budynków gospodarczych i garaży – maksimum 6,0m,”;
- f) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 3.a), wykreślić w §21 ust. 4 tekstu projektu planu słowa „i dla zabudowy bliźniaczej 700m<sup>2</sup>”;
- g) Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 3.a), dodać §21 ust. 6 tekstu projektu planu o treści:
- „6. Maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej:
- budynków mieszkalnych – 250m<sup>2</sup>,
  - budynków usługowych – 200m<sup>2</sup>,
  - pozostałych budynków – 75m<sup>2</sup>”.

## **UZASADNIENIE**

### **Wstęp**

Ograniczony charakter przestrzeni wymaga władczej reglamentacji w celu optymalnego jej wykorzystania, zgodnego z wymogami zasady zrównoważonego rozwoju. Jednakże samodzielność planistyczna gminy

nie może być utożsamiana z autonomią, doznaje bowiem wielu ograniczeń. Władztwo planistyczne gminy stanowi uprawnienie organu do legalnej ingerencji w sferę wykonywania prawa własności, nie stanowi jednak władztwa absolutnego i nieograniczonego, gdyż gmina, wykonując je, ma obowiązek działać w granicach prawa, kierować się interesem publicznym, wyważać interesy publiczne z interesami prywatnymi, uwzględniać aspekt racjonalnego działania i proporcjonalności ingerencji w sferę wykonywania prawa własności. Przedstawiony projekt planu powyższych warunków nie spełnia.

Teren objęty projektem planu, w tym w szczególności tereny: 3MN/U, 4MN/U, 4MW, 25MN, 26MN znajdujące się w kwartałach ograniczonych ulicami:

- Krakowska, Krańcowa, Minerska, Wilsona,
- Konstanyńska, Krakowska, Krańcowa, Wilsona

są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy, co było opisywane już m.in. w uwagach nr 11, 12, 21-23, 27, 28, 30, 33, 34, 40-44, 49, 50, 55, 56, 58, 61. Mając na uwadze sposób rozpatrzenia ww. uwag, w tym m.in. pomijanie ich istoty oraz błędy merytoryczne Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi należy przypomnieć, iż:

„Uwaga do projektu wnoszona jest nie po to, aby uzyskać efekt w postaci odpowiedzi na nią, ale po to, aby przy jej pomocy zmodyfikować przygotowywany akt prawa miejscowego, jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.” [2]

Należy również dodać, iż w trakcie dyskusji publicznej w dn. 11 lipca 2023 r., zgodnie ze sporządzonym protokołem Pani Magdalena Talar-Wiśniewska, Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi stwierdziła:

„(...) celem tego planu (...) było zachowanie stanu istniejącego, niejako „zamrożenie go” po to, żeby zadbać o komfort i standard życia obecnych mieszkańców tego terenu i z tego względu ten plan w swoim założeniu jest odbiciem stanu istniejącego, i gwarantuje, że parametry zagospodarowania przestrzeni nie powinny się zmieniać. (...) starano się wyjść naprzeciw oczekiwaniom lokalnej społeczności i zadbać o to, żeby przedmiotowy obszar nie ulegał przekształceniom”.

Powyższa wypowiedź jest rażąco sprzeczna ze sposobem rozpatrzenia licznych uwag złożonych przez lokalną społeczność, które dążyły do zachowania istniejących parametrów zagospodarowania przestrzeni, podczas gdy przytłaczająca większość przedmiotowych uwag nie została przez Miejską Pracownię Urbanistyczną w Łodzi uwzględniona.

#### **Ad. 1.a)**

Jak już wskazano w uwagach nr 11, 12, 21-23, 27, 28, 30, 33, 34, 40-44, 49, 50, 55, 56, 58, 61 definicja „*zabudowy frontowej*” jest do tego stopnia nieprecyzyjna, że każdy budynek (niebędący obiektem pomocniczym, gospodarczym lub technicznym) stanowi zabudowę frontową. Wbrew lakonicznemu stwierdzeniu w rozpatrzeniu ww. uwag („*użyta (...) definicja jednoznacznie wskazuje, które obiekty w zależności od usytuowania oraz funkcji należy traktować jako zabudowę frontową*”), w rzeczywistości nawet budynek zlokalizowany w znacznej odległości od przestrzeni publicznej (ale od strony tej przestrzeni) zgodnie z definicją przyjęta w projekcie planu również będzie stanowił zabudowę frontową.

#### **Ad 1.b)**

Jak już wskazano w uwagach nr 11, 12, 21-23, 27, 28, 30, 33, 34, 40-44, 49, 50, 55, 56, 58, 61 w §7 pkt 2 tekstu projektu planu posłużono się nieostrym pojęciem „zasady kompozycji”. Rozpatrzenie ww. uwag w ogóle nie odnosi się do faktu, iż powyższe pojęcie jest nieprecyzyjne.

#### **Ad. 1.c)**

Jak już wskazano w uwagach nr 11, 12, 21-23, 27, 28, 30, 33, 34, 40-44, 49, 50, 55, 56, 58, 61 obszar objęty projektem planu jest już w bardzo znacznym stopniu zainwestowany w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Dopuszczanie usług handlu o powierzchni sprzedaży do 1000m<sup>2</sup> jest całkowicie sprzeczne z ww. układem przestrzennym i skalą zabudowy, dlatego wnosi się o ograniczenie powierzchni sprzedaży do 150m<sup>2</sup>. Równocześnie jako błędne merytorycznie należy określić rozpatrzenie ww. uwag, zgodnie z którym: „(...) *Studium dopuszcza lokalizowanie zabudowy usług handlu o powierzchni sprzedaży poniżej 1000m<sup>2</sup>*”. Należy wskazać, iż z faktu, iż studium uikzp dopuszcza określone

rozwiązanie, nie wynika obowiązek jego bezrefleksyjnego powielania (w maksymalnej dopuszczalnej wielkości) w ustaleniach miejscowego planu.

#### **Ad. 1.d)**

Jak już wskazano w uwagach nr 11, 12, 21-23, 27, 28, 30, 33, 34, 40-44, 49, 50, 55, 56, 58, 61 w §5 pkt 1 lit. b tekstu projektu planu brakuje słowa „nakaz”. Rozpatrzenie ww. uwag ignoruje realia społeczno-gospodarcze – brak precyzji w ustaleniach miejscowego planu jest często wykorzystywany przez środowiska prawnicze do wywodzenia nawet najbardziej kuriozalnych wykładni ustaleń miejscowych planów.

Po drugie w treści rozpatrzenia ww. uwag pominięto, iż:

- zakres pojęciowy sformułowań „ochrona zieleni” oraz „zachowanie zieleni” pokrywa się,
- zakres pojęciowy sformułowań „zieleń leśna” oraz „zieleń wysoka” częściowo pokrywa się.

#### **Ad. 1.e)**

Jak już wskazano w uwagach nr 11, 12, 21-23, 27, 28, 30, 33, 34, 40-44, 49, 50, 55, 56, 58, 61 treść uwagi zmierza do wykluczenia w §5 pkt 2 lit. c tekstu projektu planu lokalizacji przedsięwzięć, które powszechnie uznawane są za uciążliwe, natomiast niekoniecznie mieszczą się w definicji „usług uciążliwych” zastosowanej w §4 ust. 1 pkt 20 tekstu projektu planu. Rozpatrzenie ww. uwag całkowicie pomija ich istotę – wskazano, że projekt planu dopuszcza realizację usług nieuciążliwych, podczas gdy istotą uwagi jest, iż przyjęta definicja usług nieuciążliwych nie obejmuje wielu przedsięwzięć powszechnie uznawanych za uciążliwe. Ponadto w rozpatrzeniu ww. uwag całkowicie pominięto, iż w projekcie planu przyjęto definicję odwołującą się do „przekroczenia standardów i norm środowiskowych” (§4 ust. 1 pkt 20 tekstu projektu planu), podczas gdy w polskim systemie prawnym nie istnieją standardy i normy środowiskowe w zakresie uciążliwości zapachowych.

#### **Ad 1.f)**

Jak już wskazano w uwagach nr 11, 12, 21-23, 27, 28, 30, 33, 34, 40-44, 49, 50, 55, 56, 58, 61 projekt planu wyznacza przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W rozpatrzeniu ww. uwag ustalenia (intensywność zabudowy kondygnacji podziemnych na poziomie 0,5 dla całego projektu planu) błędnie uzasadniane są istnieniem nielicznej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

#### **Ad 1.g)**

Jak już wskazano w uwagach nr 11, 12, 21-23, 27, 28, 30, 33, 34, 40-44, 49, 50, 55, 56, 58, 61 projekt planu wyznacza przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, które z definicji cechują się niską wysokością. Jako całkowicie sprzeczne z charakterem takiej zabudowy należy określić dopuszczenie w projekcie planu realizacji obiektów budowlanych o wysokości maksymalnej 30m, dlatego wnioskuje się o obniżenie przedmiotowej wysokości do poziomu 10m. Podkreślić należy, iż wbrew treści ww. rozpatrzenia uwag brak jest jakiegokolwiek podstawy prawnej, która nakazywałaby *de facto* w każdym miejscowym planie dopuszczanie obiektów budowlanych o wysokości maksymalnej 30m (ekwiwalent 10 kondygnacji). Przedmiotowej podstawy prawnej nie stanowi art. 46 ust.1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, który nie wyklucza ograniczeń wysokości obiektów budowlanych ustalanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Należy także zauważyć, iż wbrew treści rozpatrzenia ww. uwag, maksymalna wysokość 30m, dotyczy nie tylko masztów sieci telekomunikacyjnej, ale wszelkich obiektów budowlanych niewskazanych w ustaleniach szczegółowych tekstu projektu planu.

#### **Ad 1.h)**

Jak już wskazano w uwagach nr 11, 12, 21-23, 27, 28, 30, 33, 34, 40-44, 49, 50, 55, 56, 58, 61 §7 pkt 5 tekstu projektu planu nie zawiera jakiegokolwiek treści normatywnej – zakazuje stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy. Przedmiotowy zakaz wynika z przepisów odrębnych i nie jest zasadne jego powtarzanie w miejscowym planie. Rozpatrzenie ww. uwag całkowicie pomija powyższe.

#### **Ad 1.i)**

Zważywszy, że projekt planu wyznacza liczne tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz nieliczne tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, brak jest uzasadnienia dla realizacji parkingów o łącznej liczbie przekraczającej 250 miejsc parkingowych. W konsekwencji wnosi się także o usunięcie §13 ust. 3 pkt 2 tekstu projektu planu jako irrelevantnego.

#### **Ad 2.a)**

Jak już wskazano w uwagach nr 11, 12, 21-23, 27, 28, 30, 33, 34, 40-44, 49, 50, 55, 56, 58, 61 brak jest uzasadnienia dla wyznaczenia odrębnego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej o symbolu 3MN/U, w świetle faktu, że sąsiaduje on bezpośrednio z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 26MN, dla którego także ustalono jako przeznaczenie uzupełniające m.in. zabudowę usługową. Równocześnie zauważyć, iż zgodnie z rozpatrzeniem ww. uwag: „*Teren 3MN/U położony jest bezpośrednio wzdłuż ul. Konstantynowskiej. Z inwentaryzacji urbanistycznej terenu wynika, że w chwili obecnej przy ul. Konstantynowskiej zlokalizowane są zarówno budynki o funkcji mieszkaniowej jak i budynki o funkcji usługowej.*”. Powyższe jest sprzeczne z stanem faktycznym – w rzeczywistości wzdłuż ul. Konstantynowskiej, w granicach terenu 3MN/U, praktycznie nie występują budynki o funkcji usługowej, a całość kwartału ograniczonego ulicami: Konstantynowska, Krakowska, Krańcowa, Wilsona jest już w bardzo znacznym stopniu zainwestowana w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy.

#### **Ad. 2.b)**

Jak już wskazano w uwagach nr 11, 12, 21-23, 27, 28, 30, 33, 34, 40-44, 49, 50, 55, 56, 58, 61 w §5 pkt 2 lit. b tekstu projektu planu wykluczono lokalizację usług uciążliwych. Celem zachowania wewnętrznej spójności oraz uniknięcia wątpliwości w zakresie wykładni ustaleń planu, zasadne jest przeredagowanie §20 ust. 2 pkt 1 w taki sposób, aby *expressis verbis* wskazywał, że przeznaczenie terenu obejmuje wyłącznie usługi inne niż uciążliwe. Rozpatrzenie ww. uwag wskazujące, iż zasady zabudowy i zagospodarowania oraz sposoby użytkowania poszczególnych terenów miejscowy plan określa poprzez odczytywane łącznie:

- ustalenia ogólne dla całego planu
- ustalenia szczegółowe dla danego terenu

ignoruje realia społeczno-gospodarcze. Brak precyzji w ustaleniach miejscowego planu jest często wykorzystywany przez środowiska prawnicze do wywodzenia nawet najbardziej kuriozalnych wykładni ustaleń miejscowych planów.

#### **Ad. 2.c)**

Jak już wskazano w uwagach nr 11, 12, 21-23, 27, 28, 30, 33, 34, 40-44, 49, 50, 55, 56, 58, 61 ze względu na bardzo duży udział zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej znajdującej się w granicach terenu oznaczonego symbolem 3MN/U oraz w granicach bezpośrednio sąsiadującego terenu oznaczonego symbolem 26MN zasadne jest obniżenie maksymalnej intensywności zabudowy do poziomu 0,4, celem zbliżenia wielkości przedmiotowego wskaźnika do charakteru istniejącej zabudowy. Rozpatrzenie ww. uwag całkowicie pomija istotę ich treści stwierdzając jedynie „*Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany wskaźników i parametrów zabudowy. Ww. ustalenia zostały poprzedzone analizami terenu oraz zostały przyjęte optymalne parametry dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania zarówno zabudowy mieszkaniowej jak i usługowej*”.

#### **Ad. 2.d)**

Jak już wskazano w uwagach nr 11, 12, 21-23, 27, 28, 30, 33, 34, 40-44, 49, 50, 55, 56, 58, 61 ze względu na bardzo duży udział zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej znajdującej się w granicach terenu oznaczonego symbolem 3MN/U oraz w granicach bezpośrednio sąsiadującego terenu oznaczonego symbolem 26MN zasadne jest podwyższenie wskaźników minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do wielkości wskazanych w treści uwagi. Rozpatrzenie ww. uwag całkowicie pomija istotę ich treści stwierdzając jedynie „*Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany wskaźników i parametrów zabudowy. Ww. ustalenia zostały poprzedzone analizami terenu oraz zostały przyjęte optymalne parametry dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania zarówno zabudowy mieszkaniowej jak i usługowej*”.

#### **Ad. 2.e)**

Jak już wskazano w uwagach nr 11, 12, 21-23, 27, 28, 30, 33, 34, 40-44, 49, 50, 55, 56, 58, 61 w granicach terenu oznaczonego symbolem 3MN/U, jak i w granicach bezpośrednio sąsiadującego terenu oznaczonego symbolem 26MN wyraźnie dominuje zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca. Wbrew treści rozpatrzenia ww. uwag bardzo nieliczne istniejące budynki bliźniacze nie stanowią uzasadnienia dla powielenia przedmiotowego charakteru zabudowy w przyszłości poprzez jego dopuszczenie w ustalenia projektu planu dla całego terenu. Analogicznie, nieliczne działki o parametrach umożliwiających realizację wyłącznie budynków przylegających do siebie nie stanowią uzasadnienia dla powielenia przedmiotowego charakteru zabudowy w przyszłości poprzez jego dopuszczenie w ustalenia projektu planu dla całego terenu.

**Ad. 2.f)**

Jak już wskazano w uwagach nr 11, 12, 21-23, 27, 28, 30, 33, 34, 40-44, 49, 50, 55, 56, 58, 61 w granicach terenu oznaczonego symbolem 3MN/U, jak i w granicach bezpośrednio sąsiadującego terenu oznaczonego symbolem 26MN wyraźnie dominuje zabudowa mieszkaniowa o wysokości nie wyższej niż 2 kondygnacje. W konsekwencji zasadne jest ograniczenie w projekcie planu maksymalnej wysokości budynków do wielkości odpowiadającej powyższemu. Rozpatrzenie ww. uwag całkowicie pomija istotę ich treści stwierdzając jedynie: „*Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany wskaźników i parametrów zabudowy. Ww. ustalenia zostały poprzedzone analizami terenu oraz zostały przyjęte optymalne parametry dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania zarówno zabudowy mieszkaniowej jak i usługowej*”.

**Ad. 2.g)**

Jak już wskazano w uwagach nr 11, 12, 21-23, 27, 28, 30, 33, 34, 40-44, 49, 50, 55, 56, 58, 61 ustalenie §20 ust. 4 tekstu projektu planu dokonujące rozdziału minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej w zależności od rodzaju zabudowy jest niemożliwe do zastosowania w praktyce. W momencie podziału działki ewidencyjnej nie jest możliwe wiążące określenie rodzaju zabudowy (bliźniacza vs. wolnostojąca) jaki zostanie zrealizowany na nowo wydzielonej działce ewidencyjnej. W rozpatrzeniu ww. uwag całkowicie pominięto istotę ich treści.

**Ad. 2.h)**

Jak już wskazano w uwagach nr 11, 12, 21-23, 27, 28, 30, 33, 34, 40-44, 49, 50, 55, 56, 58, 61 tekst projektu planu nie określa maksymalnej powierzchni zabudowy budynków – celem zachowania układu przestrzennego niezbędne jest wprowadzenie takiego ograniczenia, analogicznie do ustaleń dla terenów 25MN i 26MN (por. §17 ust. 3 pkt 4 lit. d tekstu projektu planu). Rozpatrzenie ww. uwag całkowicie pomija istotę ich treści stwierdzając jedynie: „*Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany wskaźników i parametrów zabudowy. Ww. ustalenia zostały poprzedzone analizami terenu oraz zostały przyjęte optymalne parametry dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania zarówno zabudowy mieszkaniowej jak i usługowej*”.

**Ad. 3.a)**

Zważywszy, że w §5 pkt 2 lit. b tekstu projektu planu wykluczono lokalizację usług uciążliwych, celem zachowania wewnętrznej spójności oraz uniknięcia wątpliwości w zakresie wykładni ustaleń planu, zasadne jest prerredagowanie §17 ust. 2 pkt 2 lit. b w taki sposób, aby *expressis verbis* wskazywał, że przeznaczenie terenu obejmuje wyłącznie usługi inne niż uciążliwe.

**Ad. 3.b)**

Jak już wskazano w uwagach nr 11, 12, 21-23, 27, 28, 30, 33, 34, 40-44, 49, 50, 55, 56, 58, 61 w granicach terenów oznaczonych symbolami 25MN i 26MN wyraźnie dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Brak jest uzasadnienia dla dopuszczania zabudowy bliźniaczej. Wbrew treści rozpatrzenia ww. uwag bardzo nieliczne istniejące budynki bliźniacze nie stanowią uzasadnienia dla powielenia przedmiotowego charakteru zabudowy w przyszłości poprzez jego dopuszczenie w ustalenia projektu planu dla całego terenu.

Analogicznie, nieliczne działki o parametrach umożliwiających realizację wyłącznie budynków przylegających do siebie nie stanowią uzasadnienia dla powielenia przedmiotowego charakteru zabudowy w przyszłości poprzez jego dopuszczenie w ustalenia projektu planu dla całości ww. terenów.

**Ad. 3.c)**

Jak już wskazano w uwagach nr 11, 12, 21-23, 27, 28, 30, 33, 34, 40-44, 49, 50, 55, 56, 58, 61 tereny oznaczone w projekcie planu symbolami 25MN i 26MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Wyraźnie dominuje zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca wraz z ewentualnym (niewielkim) udziałem usług. Założeniem projektu planu winno być więc uzupełnienie istniejącej struktury poprzez wpisanie nowych działań inwestycyjnych o parametrach tożsamyh do już istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych. W konsekwencji wnioskuje się o obniżenie wskaźnika powierzchni zabudowy do poziomu korespondującego z charakterystyką istniejącego zagospodarowania. Rozpatrzenie ww. uwag całkowicie pomija istotę ich treści stwierdzając jedynie: „*Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany wskaźników i parametrów zabudowy. Ww. ustalenia zostały poprzedzone analizami terenu oraz zostały przyjęte optymalne parametry dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania zarówno zabudowy mieszkaniowej jak i usługowej*”.

**Ad. 3.d)**

Jak już wskazano w uwagach nr 11, 12, 21-23, 27, 28, 30, 33, 34, 40-44, 49, 50, 55, 56, 58, 61 tereny oznaczone w projekcie planu symbolami 25MN i 26MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Wyraźnie dominuje zabudowa mieszkalna wolnostojąca wraz z ewentualnym (niewielkim) udziałem usług. Założeniem projektu planu winno być więc uzupełnienie istniejącej struktury i wpisanie nowych działań inwestycyjnych w zabudowę o parametrach tożsamyh do już istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w konsekwencji wnioskuje się o obniżenie wskaźnika intensywności zabudowy do poziomu korespondującego z charakterystyką istniejącego zagospodarowania. Rozpatrzenie ww. uwag całkowicie pomija istotę ich treści stwierdzając jedynie: „*Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany wskaźników i parametrów zabudowy. Ww. ustalenia zostały poprzedzone analizami terenu oraz zostały przyjęte optymalne parametry dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania zarówno zabudowy mieszkaniowej jak i usługowej*”.

**Ad. 3.e)**

Jak już wskazano w uwagach nr 11, 12, 21-23, 27, 28, 30, 33, 34, 40-44, 49, 50, 55, 56, 58, 61 tereny oznaczone w projekcie planu symbolami 25MN i 26MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy. Wyraźnie dominuje zabudowa mieszkalna wolnostojąca wraz z ewentualnym (niewielkim) udziałem usług. Założeniem projektu planu winno być więc uzupełnienie istniejącej struktury i wpisanie nowych działań inwestycyjnych w zabudowę o parametrach tożsamyh do już istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w konsekwencji wnioskuje się o podwyższenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do poziomu korespondującego z charakterystyką istniejącego zagospodarowania. Rozpatrzenie ww. uwag całkowicie pomija istotę ich treści stwierdzając jedynie: „*Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany wskaźników i parametrów zabudowy. Ww. ustalenia zostały poprzedzone analizami terenu oraz zostały przyjęte optymalne parametry dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania zarówno zabudowy mieszkaniowej jak i usługowej*”.

**Ad. 3.f)**

Jak już wskazano w uwagach nr 11, 12, 21-23, 27, 28, 30, 33, 34, 40-44, 49, 50, 55, 56, 58, 61 tereny oznaczone w projekcie planu symbolami 25MN i 26MN są już w bardzo znacznym stopniu zainwestowane w formie osiedla mieszkaniowego z czytelnym układem przestrzennym i spójną skalą zabudowy – występują budynki jedno i dwukondygnacyjne. W konsekwencji wnioskuje się o obniżenie wysokości do poziomów korespondujących z charakterystyką istniejącego zagospodarowania. Rozpatrzenie ww. uwag całkowicie pomija istotę ich treści stwierdzając jedynie: „*Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany wskaźników i parametrów zabudowy. Ww. ustalenia zostały poprzedzone analizami terenu oraz zostały przyjęte optymalne parametry dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania zarówno zabudowy mieszkaniowej jak i usługowej*”.

**Ad. 3.g)**

Jak już wskazano w uwagach nr 11, 12, 21-23, 27, 28, 30, 33, 34, 40-44, 49, 50, 55, 56, 58, 61 brak jest uzasadnienia dla wykluczania w przypadku zabudowy frontowej dachów płaskich, tym bardziej, że liczne istniejące budynki zlokalizowane wzdłuż ul. Wilsona mają właśnie dachy płaskie. Rozpatrzenie ww. uwag całkowicie pomija istotę ich treści stwierdzając jedynie: „*Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany wskaźników i parametrów zabudowy. Ww. ustalenia zostały poprzedzone analizami terenu oraz zostały przyjęte optymalne parametry dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania zarówno zabudowy mieszkaniowej jak i usługowej*”.

**Ad. 3.h)**

Jak już wskazano w uwagach nr 11, 12, 21-23, 27, 28, 30, 33, 34, 40-44, 49, 50, 55, 56, 58, 61 tereny 25MN, 26MN zgodnie z legendą rysunku planu stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W konsekwencji zasadne jest ograniczenie lokalizacji usług handlu wyłącznie do bryły budynku mieszkalnego, tym bardziej że analogiczne ustalenia projekt planu zawiera dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (symbol MW) – §21 ust. 3 pkt 3 lit. b. Rozpatrzenie ww. uwag całkowicie pomija istotę ich treści stwierdzając jedynie: „*Uwaga nie została uwzględniona w zakresie (...) dopuszczenia lokalizacji usług handlu (...) wyłącznie w bryle budynku mieszkalnego.*”

**Ad. 3.i)**

Jak już wskazano w uwagach nr 11, 12, 21-23, 27, 28, 30, 33, 34, 40-44, 49, 50, 55, 56, 58, 61 ustalenie §17 ust. 4 tekstu projektu planu dokonujące rozdziału minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej w zależności od rodzaju zabudowy jest niemożliwe do zastosowania w praktyce. W momencie podziału działki ewidencyjnej nie jest możliwe wiążące określenie rodzaju zabudowy (bliźniacza vs. wolnostojąca) jaki zostanie zrealizowany na nowo wydzielonej działce ewidencyjnej. W rozpatrzeniu ww. uwag całkowicie pominięto istotę ich treści.

**Ad 4.a)**

Brak jest uzasadnienia dla wyznaczenia odrębnego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej o symbolu 4MN/U, w świetle faktu, że sąsiaduje on bezpośrednio z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 25MN, dla którego także ustalono jako przeznaczenie uzupełniające m.in. zabudowę usługową.

**Ad. 4.b)**

Zważywszy, że w §5 pkt 2 lit. b tekstu projektu planu wykluczono lokalizację usług uciążliwych, celem zachowania wewnętrznej spójności oraz uniknięcia wątpliwości w zakresie wykładni ustaleń planu, zasadne jest preredagowanie §21 ust. 2 pkt 1 w taki sposób, aby *expressis verbis* wskazywał, że przeznaczenie terenu obejmuje wyłącznie usługi inne niż uciążliwe.

**Ad. 4.c)**

Ze względu na bardzo duży udział zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej znajdującej się w granicach terenu oznaczonego symbolem 4MN/U oraz w granicach bezpośrednio sąsiadującego terenu oznaczonego symbolem 25MN zasadne jest obniżenie maksymalnej intensywności zabudowy do poziomu 0,4, celem zbliżenia wielkości przedmiotowego wskaźnika do charakteru istniejącej zabudowy.

**Ad. 4.d)**

W granicach terenu oznaczonego symbolem 4MN/U, jak i w granicach bezpośrednio sąsiadującego terenu oznaczonego symbolem 25MN wyraźnie dominuje zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca. Brak jest uzasadnienia dla dopuszczania zabudowy bliźniaczej.

**Ad. 4.e)**

W granicach terenu oznaczonego symbolem 4MN/U, jak i w granicach bezpośrednio sąsiadującego terenu oznaczonego symbolem 25MN wyraźnie dominuje zabudowa mieszkaniowa o wysokości nie wyższej niż 2 kondygnacje. W konsekwencji zasadne jest ograniczenie w projekcie planu maksymalnej wysokości budynków do wielkości odpowiadającej powyższemu.

**Ad. 4.f)**

W pierwszej kolejności wskazuje się, że ustalenie §21 ust. 4 tekstu projektu planu dokonujące rozdziału minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej w zależności od rodzaju zabudowy jest niemożliwe do zastosowania w praktyce. W momencie podziału działki ewidencyjnej nie jest możliwe wiążące określenie rodzaju zabudowy (bliźniacza vs. wolnostojąca) jaki zostanie zrealizowany na nowo wydzielonej działce ewidencyjnej.

W drugiej kolejności wskazuje się, że ustalenie projektu planu, które dopuszcza wydzielanie mniejszych działek dla zabudowy bliźniaczej będzie prowadzić do zagęszczenia zabudowy i zmiany charakteru

istniejącego osiedla. Zważywszy na w pełni wykształconą strukturę własnościową w graniach terenu 4MN/U minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek nie powinna ułatwiać dalszych, wtórnych, podziałów.

**Ad. 4.g)**

Tekst projektu planu nie określa maksymalnej powierzchni zabudowy budynków – celem zachowania układu przestrzennego niezbędne jest wprowadzenie takiego ograniczenia, analogicznie do ustaleń dla terenów 25MN i 26MN (por. §17 ust. 3 pkt 4 lit. d tekstu projektu planu).”

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

**Wyjaśnienie:**

Ad.1a – g, i) uwaga jest bezprzedmiotowa i nie może zostać uwzględniona ze względów formalnych, gdyż nie dotyczy ustaleń projektu planu miejscowego będących przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu.

Ad.1h) W projekcie planu znajduje się już stosowny zapis w zakresie ochrony powietrza, którego celem jest uniemożliwienie stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy. W związku z powyższym nie ma potrzeby dokonywania wskazanej korekty zapisu.

Ad.2a – h) uwaga jest bezprzedmiotowa i nie może zostać uwzględniona ze względów formalnych, gdyż nie dotyczy ustaleń projektu planu miejscowego będących przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu.

Ad.3c – e oraz od g-i) uwaga jest bezprzedmiotowa i nie może zostać uwzględniona ze względów formalnych, gdyż nie dotyczy ustaleń projektu planu miejscowego będących przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu.

Ad.3a) Ustalenia dla całego obszaru projektu planu w zakresie przeznaczenia terenów wprowadzają zakaz lokalizacji usług uciążliwych. Ustalenia planu w części dotyczącej zasad ochrony środowiska wprowadzają dodatkowo zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej i dróg oraz zalesień.

Przyjęte ustalenia w projekcie planu są wystarczające, aby ochronić przedmiotowy obszar przed uciążliwą działalnością.

Ad.3b) Kwestionowany zapis został wprowadzony ze względu na istniejące budynki bliźniacze oraz parametry istniejących działek umożliwiające budowę wyłącznie budynków przylegających do siebie.

Ad.3f) Aktualna treść zapisu projektu planu stanowi wynik uwzględnienia uwag złożonych podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu, dotyczących przeniesienia usług z przeznaczenia podstawowego do przeznaczenia uzupełniającego.

Ponadto ustalenia zawarte w projekcie planu zostały poprzedzone licznymi analizami obszaru objętego opracowaniem planu oraz zostały przyjęte optymalne parametry dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania zarówno zabudowy mieszkaniowej, jak i usługowej.

Ad.4 a-g) Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. W przypadku terenów wskazanych w uwadze plan określa inne ich przeznaczenie i różne zasady zagospodarowania ze względu na istniejący stan zagospodarowania oraz położenie względem układu drogowego. Teren 4MN/U położony jest przy skrzyżowaniu ul. Krakowskiej i ul. Minerskiej. Z inwentaryzacji urbanistycznej terenu wynika, że w chwili obecnej w tym rejonie przeważają budynki o funkcji usługowej. Biorąc pod uwagę ustalenia Studium oraz bezpośrednie położenie przy skrzyżowaniu ulic, nie jest uzasadnione ograniczenie usług jedynie do przeznaczenia uzupełniającego.

Odnosząc się do części uwagi dotyczącej wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów zabudowy należy zaznaczyć, że ustalenia zostały poprzedzone analizami terenu oraz zostały przyjęte optymalne wskaźniki i parametry dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania zarówno zabudowy mieszkaniowej, jak i usługowej.



Odnosząc się do części uwagi dotyczącej dopisania usług nieuciążliwych w ramach przeznaczenia terenu należy zaznaczyć, że ustalenia dla całego obszaru projektu planu w zakresie przeznaczenia teren wprowadzają zakaz lokalizacji usług uciążliwych. Ustalenia planu w części dotyczącej zasad ochrony środowiska wprowadzają dodatkowo zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej i dróg oraz zalesień.

Przyjęte ustalenia w projekcie planu są więc wystarczające, aby ochronić przedmiotowy obszar przed uciążliwą działalnością.

Odnosząc się do części uwagi dotyczącej wykreślenia sformułowań „lub w zabudowie bliźniaczej” oraz „i dla zabudowy bliźniaczej” należy zauważyć, że powyższe zapisy zostały wprowadzone ze względu na istniejące budynki bliźniacze oraz parametry istniejących działek umożliwiające budowę wyłącznie budynków przylegających do siebie.

Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr XI/287/24  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia 4 grudnia 2024 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI  
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH  
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNYCH Z PRZEPISAMI O FINANSACH  
PUBLICZNYCH.**

Do zadań z zakresu infrastruktury technicznej będących zadaniami własnymi Gminy w planie należy:

- nabycie nieruchomości pod realizację inwestycji celu publicznego,
- budowa dróg publicznych, chodników i dróg dla pieszych i rowerów,

Powyższe zadania będą umieszczone w programach rozwoju poszczególnych elementów zagospodarowania, a następnie w zadaniach rzeczowych budżetu Gminy objętych wieloletnią prognozą finansową.

Finansowanie będzie odbywało się w oparciu o budżet Gminy, z wykorzystaniem funduszy strukturalnych Unii Europejskiej oraz środków Funduszu Ochrony Środowiska, a także innych możliwych do pozyskania środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4  
do uchwały Nr XI/287/24  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia 4 grudnia 2024 r.  
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**