



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 24 kwietnia 2018 r.

Poz. 2434

UCHWAŁA NR LXIX/1752/18 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI

z dnia 28 marca 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Hetmańskiej i Ofiar Terroryzmu 11 Września oraz ulic Kazimierza Odnowiciela i Zakładowej

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 2017 r. poz. 1875 i 2232 oraz z 2018 r. poz. 130) 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 2017 r. poz. 1073 i 1566), w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. poz. 774 i 1688) oraz z art. 548 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. poz. 1566 i 2180), 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 alei Hetmańskiej i Ofiar Terroryzmu 11 Września oraz ulic Kazimierza Odnowiciela i Zakładowej, zwanego dalej „planem”, wraz z jej integralnymi częściami w postaci:

- 1) rysunku planu wykonanego na mapie sytuacyjno–wysokościowej w skali 1:1000, 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, 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 XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r.

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osu-

wania 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 oznaczeń zamieszczoną na rysunku.

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

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

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

§ 4. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) barwy ziemi – katalog barw wywodzących się z kolorystyki naturalnych minerałów występujących w przyrodzie, stanowiących składniki różnego rodzaju gleb, do których należą: żółcienie, szarości i brązy w wielu odcieniach, a także czerwień, biel i czerń mineralna;
- 2) dach płaski – dach o spadkach połąci do 15°;
- 3) front działki – odcinek granicy działki budowlanej przylegający do drogi publicznej, innego ciągu komunikacyjnego lub placu publicznego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 4) infrastruktura techniczna – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 5) linia rozgraniczająca – wyznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) linia zabudowy nieprzekraczalna – wyznaczoną na rysunku planu linię, określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który 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) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem;
- 7) linia zabudowy obowiązująca – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie minimum 70% powierzchni ściany frontowej budynku;
- 8) miejsce zmiany linii zabudowy – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
- 9) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze miasta Łodzi;
- 10) 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 danym terenie,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
- 11) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi lub liniami granic opracowania planu nieruchomości lub ich części o określonym przeznaczeniu, oznaczone symbolami cyfrowymi i literowymi, z których cyfry oznaczają numer porządkowy terenu, a litery przeznaczenie terenu;
- 12) uchwała – niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi;

- 13) usługi lokalne – nieuciążliwe usługi z zakresu: oświaty, wychowania, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, rekreacji, turystyki, gastronomii, administracji, biurowości, finansów, rzemiosła usługowego oraz zamieszkania zbiorowego;
- 14) ustawa – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 15) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 16) wskaźnik powierzchni zabudowy – udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 17) wysokość zabudowy – określoną w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzoną od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji, do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków – do najwyższego punktu dachu;
- 18) zabudowa istniejąca – budynki istniejące lub posiadające ostateczną decyzję o udzieleniu pozwolenia na budowę w dniu wejścia w życie planu.

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) nakaz kształtowania zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy oraz wskaźnikami i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a nie spełniającej wymagań określonych w pkt 1:
 - a) zlokalizowanej w całości poza liniami zabudowy – dopuszczenie wyłącznie remontu lub przebudowy,
 - b) 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,
 - c) zlokalizowanej w obrębie linii zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy bez konieczności jej realizacji w linii zabudowy obowiązującej;
- 3) zakaz:
 - a) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1P/U,
 - b) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²;
- 4) w zakresie rozwiązań materiałowych i kolorystyki budynków:
 - a) dopuszczenie stosowania nie więcej niż trzech rodzajów materiałów elewacyjnych i nie więcej niż trzech kolorów na elewacji, nie licząc elementów stolarki i ślusarki okiennej i drzwiowej,
 - b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 1MN/U nakaz stosowania:
 - tynków jako dominującego materiału elewacyjnego w kolorystyce wzorowanej na barwach ziemi z dopuszczeniem cegły, szkła, kamienia, drewna, metalu jako uzupełniających materiałów elewacyjnych w naturalnej kolorystyce tych materiałów,
 - pokryć dachów stromych z materiałów ceramicznych, betonowych, bitumicznych lub blachy w kolorystyce czerwieni, szarości, brązu lub czerni,

- ujednoczonych rozwiązań kolorystyczno-materiałowych dla sąsiadujących ze sobą budynków w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej,

c) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U, 2U, 3U i 1P/U nakaz stosowania:

- kolorystyki elewacji wzorowanej na barwach ziemi z dopuszczeniem naturalnych kolorów materiałów, takich jak: cegła, szkło, kamień, drewno, metal z dopuszczeniem stosowania barw zastrzeżonych dla logo podmiotu prowadzącego działalność w obrębie terenu,
- ujednoczonej kolorystyki elewacji budynków sytuowanych w obrębie tej samej działki budowlanej.

§ 6. Ustala się wymóg wynikający z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny zieleni urządzonej, tereny dróg publicznych oraz teren komunikacji tramwajowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 1KDGP, 2KDGP+T, 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ+T, 4KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL+T, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD i 1KT, polegający na zakazie stosowania odmiennych pod względem kolorystyki, materiałów i wzornictwa powtarzalnych elementów wyposażenia terenu, takich jak: ławki, kosze na śmieci, latarnie, w obrębie każdego z poszczególnych terenów.

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

- 1) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem: infrastruktury technicznej, dróg, zabudowy mieszkaniowej, garaży i parkingów samochodowych oraz zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, linii tramwajowej, przedsięwzięć lokalizowanych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1P/U;
- 5) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni:
 - a) nakaz zachowania i uzupełniania istniejących kompleksów zieleni leśnej w obrębie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZL, 2ZL, 3ZL i 4ZL,
 - b) nakaz adaptacji istniejących skupisk zieleni wysokiej w ramach kształtowania zieleni urządzonej, izolacyjnej i osiedlowej, w obrębie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 1ZI, 2ZI i 1ZI/KS oraz w obrębie stref zieleni osiedlowej wyznaczonych na terenach 3MW, 4MW, 5MW, 6MW i 1MN/U;
- 6) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi – zakaz lokalizowania obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej oraz miejsc pobytu ludzi przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych określonych w przepisach odrębnych dotyczących budownictwa;
- 7) w zakresie ochrony zasobów wód podziemnych – nakaz stosowania rozwiązań technicznych ograniczających możliwość zanieczyszczenia wód podziemnych;
- 8) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) wskazuje się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 1MN/U, jako należące do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
 - b) wskazuje się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW i 6MW, jako należące do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska,

- c) wskazuje się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3U, jako należący do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
 - d) wskazuje się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1P/U, jako teren przeznaczony do działalności produkcyjnej, składowania i magazynowania, w obrębie którego istniejąca zabudowa mieszkaniowa podlega ochronie przed hałasem w sposób określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 9) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami – nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:
- a) doprowadzenie sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy,
 - b) doprowadzenie sieci kanalizacji deszczowej do terenów przeznaczonych na cele zabudowy oraz terenów dróg,
 - c) włączanie terenów urbanizowanych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w Mieście.

§ 8. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi w strefach ochronnych od linii elektroenergetycznych wynoszących dla linii napowietrznych o napięciu 15 kV – do 6 m od osi linii;
- 2) w przypadku likwidacji linii elektroenergetycznej zakaz dotyczący strefy ochronnej nie obowiązuje;
- 3) zakaz lokalizacji budynków w strefach oddziaływania od sieci ciepłowniczej wynoszących:
 - a) dla przewodów o średnicy do Dn 150 mm – do 2,00 m od zewnętrznej krawędzi przewodu,
 - b) dla przewodów o średnicy od Dn 200 mm do Dn 500 mm – do 3,00 m od zewnętrznej krawędzi przewodu;
- 4) w przypadku likwidacji sieci ciepłowniczej zakaz dotyczący strefy oddziaływania nie obowiązuje;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu pasów ochronnych od przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych określają przepisy odrębne dotyczące zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków obowiązujące na terenie miasta Łodzi;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu stref kontrolowanych od gazociągów określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji sieci gazowych.

§ 9. 1. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów określonych w przepisach odrębnych wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dokonywanego na wniosek określono w ustaleniach szczegółowych rozdziału 3.

2. Parametry dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów nie obowiązują dla działek wydzielonych pod drogi oraz dla działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 10. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru w oparciu o docelowy układ drogowo-uliczny, w granicach wyznaczonych na rysunku planu terenów dróg publicznych poprzez:
 - a) zachowanie istniejących ulic z możliwością ich rozbudowy i przebudowy oraz budowę nowych ulic,
 - b) budowę i rozbudowę tras tramwajowych,
 - c) budowę i rozbudowę dróg rowerowych;
- 2) ulice umożliwiające połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym:

- a) istniejące ulice główne ruchu przyspieszonego oznaczone symbolami 1KDGP – al. Cezarego Józefiaka i 2KDGP+T – al. Ofiar Terroryzmu 11 Września,
 - b) istniejące ulice zbiorcze oznaczone symbolami 1KDZ i 2KDZ (ul. Zakładowa), 3KDZ+T (al. Hetmańska),
 - c) projektowana ulica zbiorcza oznaczona symbolem 4KDZ;
- 3) ulice stanowiące elementy połączeń wewnętrznego układu drogowego:
- a) istniejące ulice lokalne oznaczone symbolami: 1KDL (ul. Elżbiety Łokietkówny), 2KDL (ul. Księcia Janusza Mazowieckiego), 3KDL (ul. Kazimierza Odnowiciela), 4KDL+T (ul. Kazimierza Odnowiciela),
 - b) projektowany odcinek ulicy lokalnej (ul. Księcia Janusza Mazowieckiego) oznaczony symbolem 2KDL;
- 4) uzupełniający układ drogowy obejmujący:
- a) istniejące ulice dojazdowe oznaczone symbolami: 1KDD i 3KDD (ul. Księcia Władysława Opolczyka), 2KDD (ul. Władysława Hermana), 5KDD (ul. Romana Kaczmarka) i 6KDD (ul. Krystyny Niewiarowskiej),
 - b) projektowane ulice dojazdowe oznaczone symbolami 4KDD i 7KDD,
 - c) istniejąca droga wewnętrzna oznaczona symbolem 1KDW;
- 5) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów z dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, przy zachowaniu następujących warunków:
- a) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających 7,0 m,
 - b) dla dróg bez wylotu, służących obsłudze powyżej dwóch działek – obowiązek zakończenia placem do zawracania o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi dotyczącymi budownictwa.

§ 11. 1. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- 1) dla samochodów osobowych:
 - a) dla zakładów produkcyjnych, składów i magazynów – 30 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych na jednej zmianie,
 - b) dla usług administracyjno–biurowych – 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla usług handlu – 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - d) dla usług gastronomicznych – 1,5 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla usług oświaty – 4 miejsca na 100 uczniów,
 - f) dla usług sportu i rekreacji – 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - g) dla pozostałych usług niewymienionych powyżej – 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - h) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,5 miejsca parkingowego na mieszkanie,
 - i) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce parkingowe na mieszkanie;
- 2) dla rowerów:
 - a) dla zakładów produkcyjnych, składów i magazynów – 10 stanowisk na 100 zatrudnionych na jednej zmianie,
 - b) dla usług administracyjno–biurowych – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla usług handlu – 2 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - d) dla usług oświaty – 10 stanowisk na 100 uczniów,

e) dla pozostałych usług – 10 stanowisk na 100 zatrudnionych na jednej zmianie lub 2 stanowiska, lub równoważną ilość stojaków rowerowych odpowiadającą liczbie miejsc parkingowych na 100 m² powierzchni użytkowej;

3) na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym, 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.

2. Dla obiektów wielofunkcyjnych nakazuje się zapewnienie łącznej minimalnej liczby miejsc parkingowych dla równoczesnego użytkowania, zgodnie z wymogami określonymi w ust. 1 pkt 1.

§ 12. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w oparciu o istniejące systemy infrastruktury technicznej, ich przebudowę i rozbudowę, a także budowę nowych systemów;
- 2) nakaz lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach dróg publicznych w sposób niewykluczający realizacji szpalerów drzew zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach o innym przeznaczeniu:
 - a) związanych z bezpośrednią obsługą zabudowy i zagospodarowania tych terenów,
 - b) nie związanych z bezpośrednią obsługą zabudowy i zagospodarowania tych terenów wymienionych w ustaleniach szczegółowych w ramach przeznaczenia uzupełniającego, zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) nakaz lokalizacji nowych oraz przebudowywanych i rozbudowywanych sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych, z wyłączeniem przewodów, które jedynie jako nadziemne umożliwiają korzystanie z określonych urządzeń i pojazdów.

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

- 1) podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę – magistrala wodociągowa Janów 2 zlokalizowana w alei Hetmańskiej;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków – kolektor VII biegnący w alei Hetmańskiej;
- 3) podstawowy odbiornik nadmiaru wód opadowych – ciek wodny rzeki Olechówki;
- 4) podstawowe źródło zaopatrzenia w gaz – gazociąg średniego ciśnienia Dn 225 zlokalizowany w ul. Elżbiety Łokietkówny;
- 5) podstawowe źródło zaopatrzenia w ciepło – rurociąg wody gorącej 2xDn 350 zlokalizowany w rejonie ul. Kazimierza Odnowiciela;
- 6) podstawowe źródło zasilania w energię elektryczną – Rejonowy Punkt Zasilania EC IV 110/15 kV.

§ 13. 1. Ustala się stawkę procentową służącą określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 1MN/U, 1U, 2U, 3U, 1P/U w wysokości – 30%.

2. Dla terenów niewymienionych w ust. 1 znajdujących się na obszarze planu, stawki procentowej nie ustala się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

§ 14. 1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym wskazane na rysunku planu, które stanowią linie rozgraniczające terenów:

- 1) dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KDGP, 2KDGP+T, 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ+T, 4KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL+T, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD i 7KDD;
- 2) parków – oznaczonych symbolami: 1ZP, 2ZP i 3ZP.

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

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 15. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW i 6MW, 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) infrastruktura techniczna niezwiązana wyłącznie z bezpośrednią obsługą terenów: elektroenergetyczna, kanalizacyjna na terenach 2MW i 4MW.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – maksimum 30%,
 - b) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - minimum – 0,6,
 - maksimum – 1,0,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – minimum 35%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych – maksimum 15 m,
 - dla kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej – maksimum 3,5 m,
 - b) dachy płaskie, dopuszcza się wprowadzenie innej formy dachu nad charakterystycznymi elementami budynku na powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni rzutu dachu;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) dopuszczenie lokalizacji funkcji usługowych, wyłącznie jako wbudowanych w bryły budynków mieszkalnych,
 - b) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,
 - c) zakaz lokalizacji nowych sieci infrastruktury technicznej nie związanych z bezpośrednią obsługą terenów,
 - d) dopuszczenie przebudowy oraz zmiany tras przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej nie związanych z bezpośrednią obsługą terenów poprzez prowadzenie ich poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
 - e) nakaz zachowania istniejących skupisk zieleni wskazanych na rysunku planu jako strefy zieleni osiedlowej, z dopuszczeniem możliwości lokalizacji placów zabaw, miejsc wypoczynku, ciągów pieszych i dróg rowerowych.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 3 000 m². Parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących oraz działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) powierzchnię działek – minimum 3 000 m²;
- 2) szerokość frontów działek – minimum 30 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 85° do 90°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna niezwiązana wyłącznie z bezpośrednią obsługą terenów – elektroenergetyczna na terenie 4MN.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej:

- dla terenu 1MN – maksimum 45%,
- dla terenów: 2MN, 3MN i 4MN – maksimum 25%,

b) intensywność zabudowy działki budowlanej:

- dla terenu 1MN – minimum – 0,6, maksimum – 0,8,
- dla terenów: 2MN, 3MN i 4MN – minimum – 0,1, maksimum – 0,5,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – minimum 30%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych – maksimum 9 m,
- dla budynków gospodarczych i garaży – maksimum 5 m,

b) dachy:

- wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 30° do 40° dla budynków mieszkalnych, z kalenicą główną równoległą do pasa drogowego, przy czym dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej należy zastosować te same kąty nachylenia połaci dachowych,
- płaskie lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 30° do 40° dla budynków gospodarczych i garażowych;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN lokalizacja budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej,

b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2MN, 3MN i 4MN lokalizacja budynków mieszkalnych wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej,

c) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych w odległości mniejszej niż 15 m od granicy pasa drogowego,

d) dopuszczenie sytuowania budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych, w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, bezpośrednio przy tej granicy, na terenach: 2MN, 3MN i 4MN,

e) zakaz lokalizacji nowych sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych z bezpośrednią obsługą terenów,

f) dopuszczenie przebudowy oraz zmiany trasy przebiegu istniejącej sieci elektroenergetycznej poprzez prowadzenie jej poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) dla terenu 1MN – 280 m²,
- 2) dla terenów: 2MN, 3MN i 4MN – 600 m²
 - parametry te nie dotyczą działek wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących oraz działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) powierzchnię działek:
 - a) dla terenu 1MN – 280 m²,
 - b) dla terenów: 2MN, 3MN i 4MN – 600 m²;
- 2) szerokości frontów działek wzdłuż pasa drogowego:
 - a) dla terenu 1MN – minimum 6 m,
 - b) dla terenów: 2MN, 3MN i 4MN – minimum 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 85° do 90°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usługową z zakresu usług lokalnych.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – maksimum 40%,
 - b) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - minimum – 0,2,
 - maksimum – 0,8,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – minimum 30%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – maksimum 9 m,
 - dla budynków gospodarczych i garaży – maksimum 5 m,
 - b) dachy:
 - wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 30° do 40° dla budynków mieszkalnych i usługowych, z kalenicą główną równoległą do pasa drogowego,
 - dopuszcza się stosowanie dachów płaskich nad częścią budynku mieszkalnego i usługowego stanowiącą nie więcej niż 30% powierzchni rzutu dachu,
 - płaskie lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 30° do 40° dla budynków gospodarczych i garażowych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych wzdłuż obowiązującej linii zabudowy,
 - b) dopuszczenie sytuowania budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych, w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, bezpośrednio przy tej granicy.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1 200 m². Parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących oraz działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) powierzchnię działek – minimum 1 200 m²;
- 2) szerokość frontów działek wzdłuż pasa drogowego – minimum 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 85° do 90°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna niezwiązana wyłącznie z bezpośrednią obsługą terenów – kanalizacyjna i elektroenergetyczna na terenie 1U.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – maksimum 50%,
- b) intensywność zabudowy działki budowlanej:

- minimum – 0,2,
- maksimum – 1,0,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – minimum 10%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy – maksimum 10 m,
- b) dachy płaskie, dopuszcza się wprowadzenie innej formy dachu nad charakterystycznymi elementami budynku na powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni rzutu dachu;

3) zasady lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) zakaz lokalizacji nowych sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych z bezpośrednią obsługą terenów,
- b) dopuszczenie przebudowy oraz zmiany tras przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych z bezpośrednią obsługą terenów poprzez prowadzenie ich poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 3 000 m². Parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących oraz działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) powierzchnię działek – minimum 3 000 m²;
- 2) szerokość frontów działek – minimum 40 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 90°.

§ 19. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się zabudowę usługową – usługi sportu, rekreacji i oświaty.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – maksimum 50%,
- b) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - minimum – 0,2,
 - maksimum – 1,0,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – minimum 30%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy – maksimum 15 m,
- b) dachy płaskie lub dachy płaskie łączone z innymi formami dachu; w obiektach sportowych dopuszcza się stosowanie dachów łukowych i wielokrzywiznowych;

3) zasady lokalizacji obiektów i funkcji – zakaz lokalizacji nowych sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych z bezpośrednią obsługą terenów.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 3 000 m². Parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących oraz działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) powierzchnię działek – minimum 3 000 m²;
- 2) szerokość frontów działek – minimum 25 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 85° do 90°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcyjna, składy i magazyny oraz zabudowa usługowa z wyłączeniem usług kultury, oświaty, zdrowia, sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna niezwiązana wyłącznie z bezpośrednią obsługą terenów – elektroenergetyczna, gazownicza i telekomunikacyjna.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – maksimum 50%,
- b) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - minimum – 0,3,
 - maksimum – 1,0,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – minimum 10%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków – maksimum 15 m, z dopuszczeniem lokalnych przewyższeń do 20,0 m, wynikających z potrzeb technologicznych, na obszarze stanowiącym do 30% powierzchni zabudowy działki budowlanej,
 - dla budowli telekomunikacyjnych – maksimum 42 m,

b) dachy płaskie, dopuszcza się wprowadzenie innej formy dachu nad charakterystycznymi elementami budynku na powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni rzutu dachu;

3) zasady lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) zakaz lokalizacji nowych sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych z bezpośrednią obsługą terenów,
- b) dopuszczenie przebudowy oraz zmiany tras przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych z bezpośrednią obsługą terenów poprzez prowadzenie ich poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 5 000 m². Parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących oraz działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) powierzchnię działek – minimum 5 000 m²;
- 2) szerokość frontów działek – minimum 40 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 90°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona i rekreacja;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna: elektroenergetyczna na terenie 1ZP i kanalizacyjna na terenie 2ZP.

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

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej terenu – minimum 85%;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) dopuszczenie lokalizacji terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, ogródków jordanowskich, dróg rowerowych i ciągów pieszych;
- 4) zakaz lokalizacji nowych sieci infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszczenie przebudowy oraz zmiany tras przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – lasy i zalesienia;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna – elektroenergetyczna na terenie 3ZL.

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

- 1) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy;
- 3) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych i dróg rowerowych w śladzie istniejących dróg leśnych;
- 4) zakaz rozbudowy istniejącej oraz lokalizacji nowej sieci infrastruktury technicznej.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń izolacyjna;

2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.

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

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej terenu – minimum 80%;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) nakaz kształtowania zieleni w formie zwartej zieleni wielopiętrowej – niskiej, średniowysokiej i wysokiej, z udziałem zieleni zimozielonej, w pasie o szerokości minimum 10 m wzdłuż linii rozgraniczających z terenami 1KT, 2KDGP+T;
- 4) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych i dróg rowerowych;
- 5) dopuszczenie budowy sieci ciepłowniczej oraz przebudowy i zmiany tras przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się zieleń izolacyjną i parkingi naziemne.

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

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 60%;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) nakaz kształtowania zieleni w formie pasa zwartej zieleni wielopiętrowej – niskiej, średniowysokiej i wysokiej, z udziałem zieleni zimozielonej, w pasie o szerokości minimum 10 m wzdłuż linii rozgraniczającej ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDZ+T;
- 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych dla samochodów, realizowanych w zgrupowaniach do 15 miejsc, oddzielonych pasami zieleni, w tym nie mniej niż 1 miejsce postojowe, przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym.

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

- 1) powierzchnię działek – minimum 5 000 m²;
- 2) szerokość frontów działek – minimum 30 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 85° do 90°.

§ 25. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDGP, 2KDGP+T, 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ+T, 4KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL+T, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD i 1KDW, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – ulice wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – drogi rowerowe, kioski uliczne zespolone z wiatami przystankowymi oraz infrastruktura techniczna.

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

- 1) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDGP – aleja Cezarego Józefiaka:
 - a) klasę GP – główna ruchu przyspieszonego,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, minimum 41,00 m, maksimum 42,50 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDGP+T – aleja Ofiar Terroryzmu 11 Września:
 - a) klasę GP – główna ruchu przyspieszonego,
 - b) tramwaj na wydzielonym torowisku,

- c) szerokość terenu pod fragment pasa drogowego ulicy zawartego w granicach obszaru objętego planem zmienna, od 0,00 m do 20,00 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ – ulica Zakładowa:
- a) klasę Z – zbiorcza,
 - b) szerokość terenu pod fragment pasa drogowego ulicy zawartego w granicach obszaru objętego planem zmienna, minimum 15,00 m, maksimum 25,00 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDZ – ulica Zakładowa:
- a) klasę Z – zbiorcza,
 - b) szerokość terenu pod fragment pasa drogowego ulicy zawartego w granicach obszaru objętego planem zmienna, minimum 11,50 m, maksimum 16,50 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDZ+T – aleja Hetmańska:
- a) klasę Z – zbiorcza,
 - b) tramwaj na wydzielonym torowisku,
 - c) szerokość terenu pod fragment pasa drogowego ulicy zawartego w granicach obszaru objętego planem zmienna, minimum 45,00 m, maksimum 63,00 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDZ – ulica projektowana:
- a) klasę Z – zbiorcza,
 - b) szerokość terenu pod fragment pasa drogowego ulicy zawartego w granicach obszaru objętego planem zmienna, od 0,00 m do 20,00 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL – ulica Elżbiety Łokietkówny:
- a) klasę L – lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających 20,00 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL – ulica Księcia Janusza Mazowieckiego wraz z projektowanym odcinkiem:
- a) klasę L – lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, minimum 13,50 m, maksimum 25,00 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL – ulica Kazimierza Odnowiciela:
- a) klasę L – lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 17,50 m, maksimum 18,00 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDL+T – ulica Kazimierza Odnowiciela:
- a) klasę L – lokalna,
 - b) tramwaj na wydzielonym torowisku,
 - c) szerokość terenu pod fragment pasa drogowego ulicy zawartego w granicach obszaru objętego planem zmienna, od 0,00 m do 9,50 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD – ulica Księcia Władysława Opolczyka:
- a) klasę D – dojazdowa,

- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, minimum 17,00 m, maksimum 20,00 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD – ulica Władysława Hermana:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających 20,00 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 13) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD – ulica Księcia Władysława Opolczyka:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających 20,00 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 14) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD – ulica projektowana:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, minimum 10,00 m, maksimum 19,00 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 15) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDD – ulica Romana Kaczmarka:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, minimum 14,50 m, maksimum 15,00 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 16) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6KDD – ulica Krystyny Niewiarowskiej:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, minimum 10,00 m, maksimum 14,00 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 17) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7KDD – ulica projektowana:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, minimum 10,00 m, maksimum 16,00 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 18) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW – ulica bez nazwy:
- a) droga wewnętrzna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, minimum 7,00 m, maksimum 22,00 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się – komunikacja tramwajowa.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych ustala się szerokość terenu pod pas komunikacji tramwajowej zawartego w granicach obszaru objętego planem zmienna, od 0,00 m do 16,00 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Tomasz Kacprzak

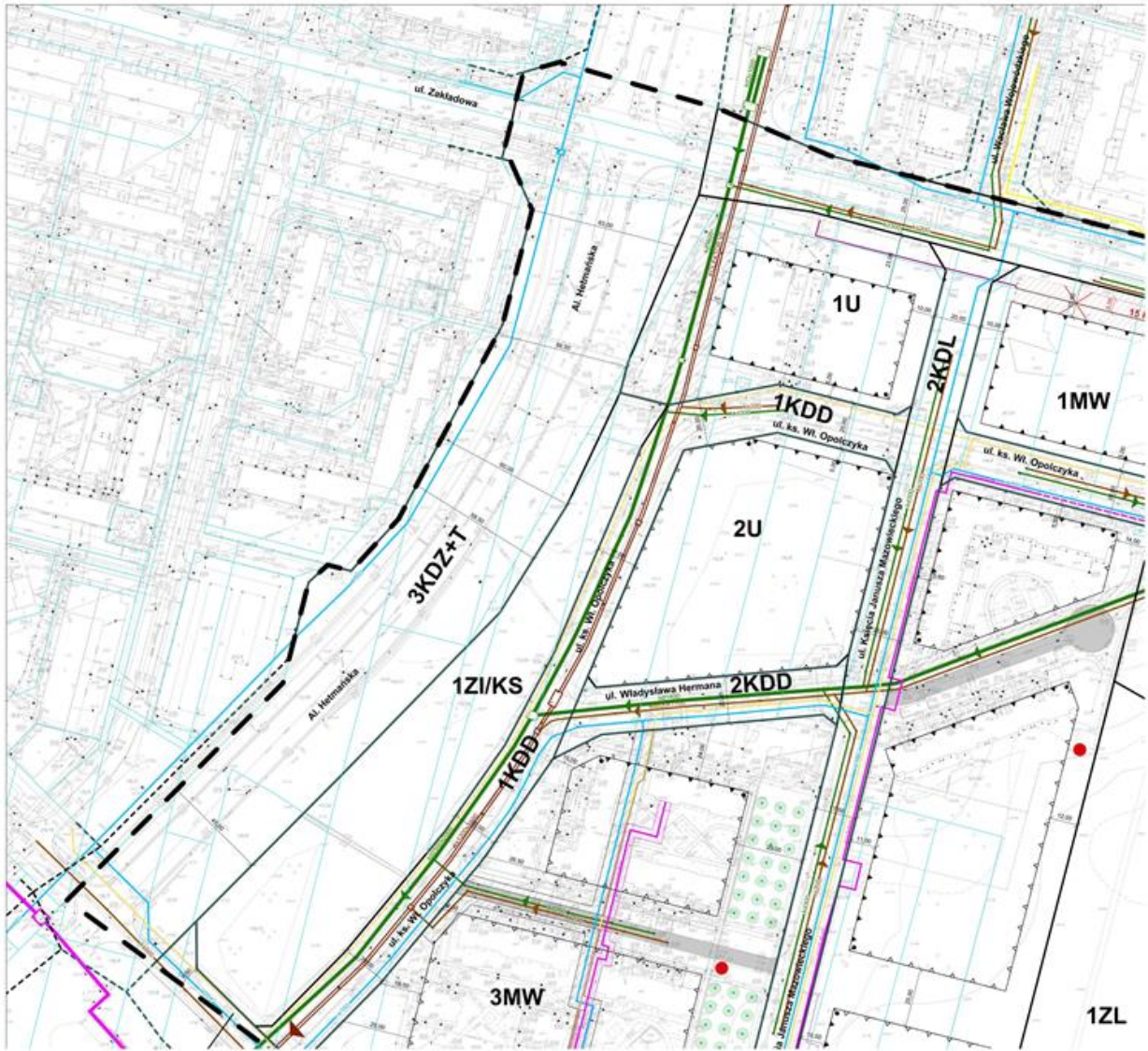
Załącznik Nr 1
do uchwały Nr LXIX/1752/18
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 28 marca 2018 r.



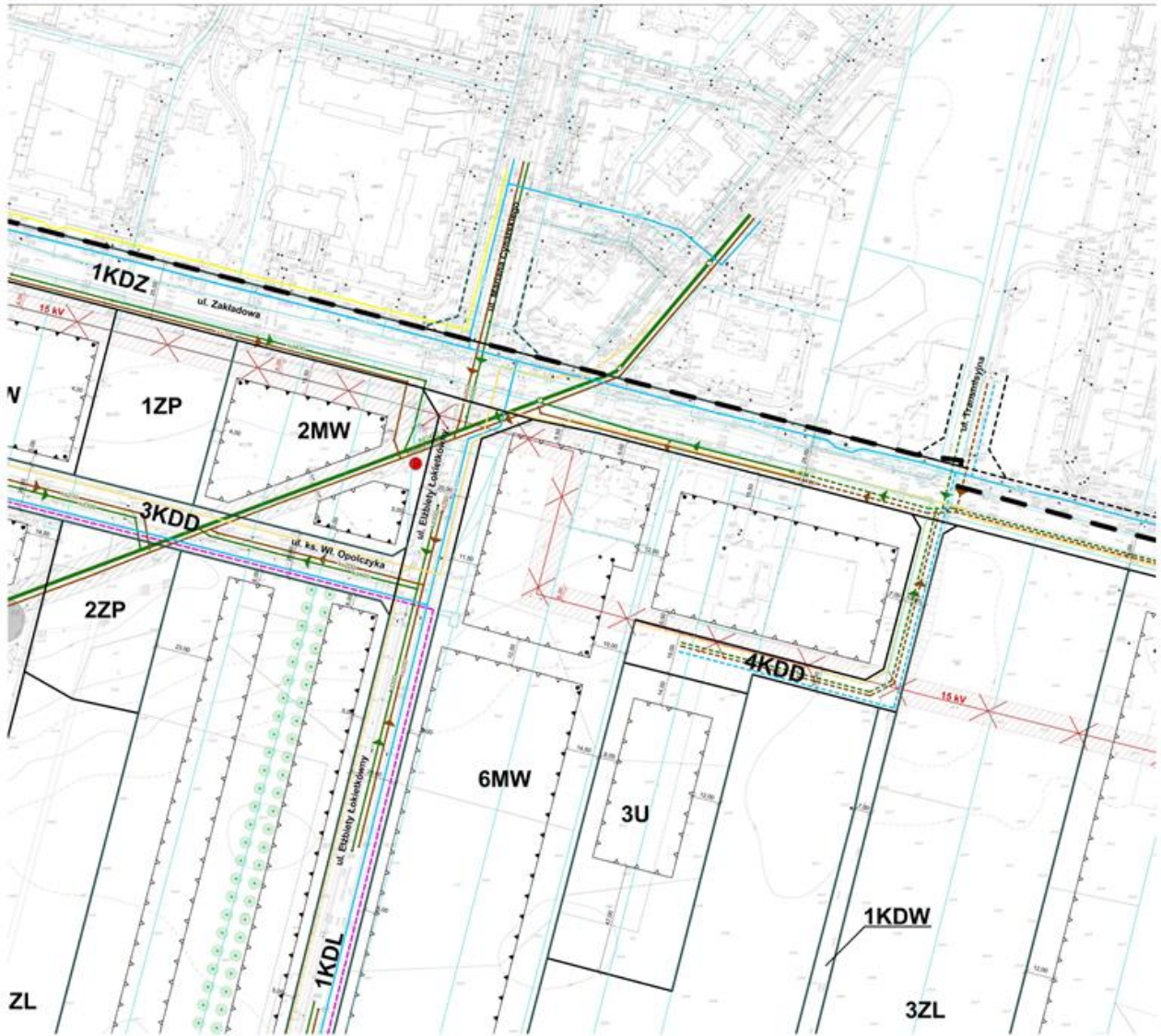
USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
	MIEJSCE ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY
MW	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MN/U	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
U	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
P/U	TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
ZP	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ I REKREACJI
ZL	TERENY LASÓW I ZALESIEŃ
ZI	TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ
ZI/KS	TEREN ZIELENI IZOLACYJNEJ I PARKINGÓW NAZIEMNYCH
KDGP	TEREN ULICY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
KDGP+T	TEREN ULICY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO Z TRAMWAJEM
KDZ	TERENY ULIC ZBIORCZYCH
KDZ+T	TEREN ULICY ZBIORCZEJ Z TRAMWAJEM
KDL	TERENY ULIC LOKALNYCH
KDL+T	TERENY ULIC LOKALNYCH Z TRAMWAJEM
KDD	TERENY ULIC DOJAZDOWYCH
KT	TEREN KOMUNIKACJI TRAMWAJOWEJ
KDW	TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
	STREFY ZIELENI OSIEDLWEJ
	STREFA OCHRONNA OD ISTNIEJĄCYCH LINII NAPOWIETRZNYCH 15 kV
	STREFA ODDZIAŁYWANIA OD ISTNIEJĄCEJ SIECI CIEPŁOWNICZEJ
	PASY OCHRONNE OD ISTNIEJĄCYCH: KOLEKTORA SANITARNEGO VII, KOLEKTORA KANALIZACJI DESZCZOWEJ, SIECI KANALIZACJI SANITARNEJ, SIECI KANALIZACJI DESZCZOWEJ, SIECI WODOCIĄGOWEJ
	STREFA KONTROLOWANA OD SIECI GAZOWEJ
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	GRANICE I NUMERY DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
	GRANICA DZIAŁEK DROGOWYCH
	LINIE WYMIAROWANIA [m]
	ISTNIEJĄCA SIEĆ WODOCIĄGOWA
	PROJEKTOWANA SIEĆ WODOCIĄGOWA
	KOLEKTOR SANITARNY VII
	ISTNIEJĄCA SIEĆ KANALIZACJI SANITARNEJ
	PROJEKTOWANA SIEĆ KANALIZACJI SANITARNEJ
	KOLEKTOR KANALIZACJI DESZCZOWEJ
	ISTNIEJĄCA SIEĆ KANALIZACJI DESZCZOWEJ
	PROJEKTOWANA SIEĆ KANALIZACJI DESZCZOWEJ
	ISTNIEJĄCA SIEĆ GAZOWA NISKIEGO CIŚNIENIA
	ISTNIEJĄCA SIEĆ GAZOWA ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
	PROJEKTOWANA SIEĆ GAZOWA ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
	ISTNIEJĄCA SIEĆ CIEPŁOWNICZA
	PROJEKTOWANA SIEĆ CIEPŁOWNICZA
	ISTNIEJĄCA LINIA NAPOWIETRZNA 110 kV
	ISTNIEJĄCE LINIE NAPOWIETRZNE 15 kV DO LIKWIDACJI
	ISTNIEJĄCA LINIA KABLOWA 15kV
	ISTNIEJĄCE STACJE TRANSFORMATOROWE
	ISTNIEJĄCE STACJE TRANSFORMATOROWE ABONENCKIE
	ISTNIEJĄCA STACJA BAZOWA TELEFONII KOMÓRKOWEJ
	ISTNIEJĄCE DROGI WEWNĘTRZNE

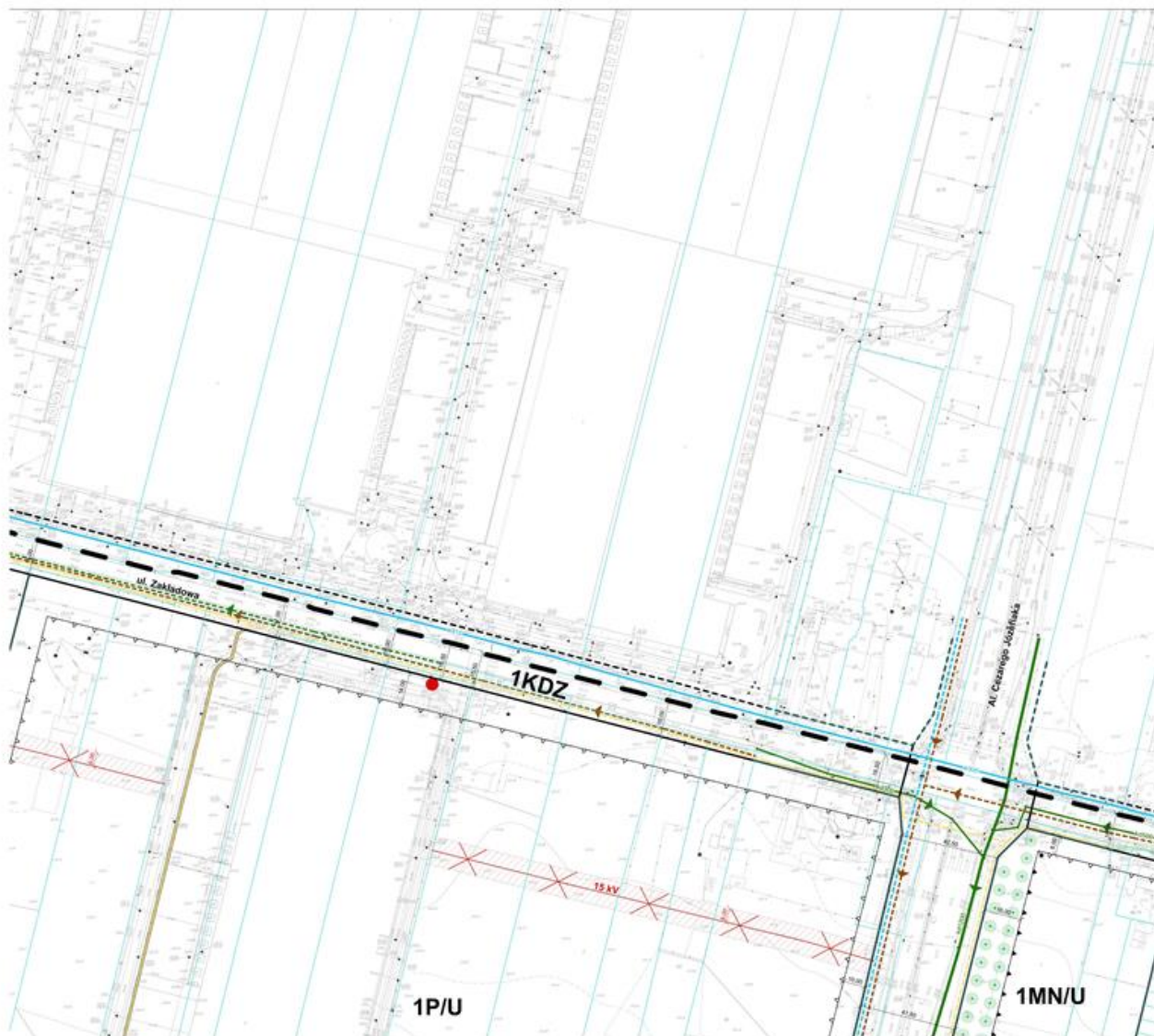
ARKUSZ 1/8



ARKUSZ 2/8



ARKUSZ 3/8



ARKUSZ 4/8

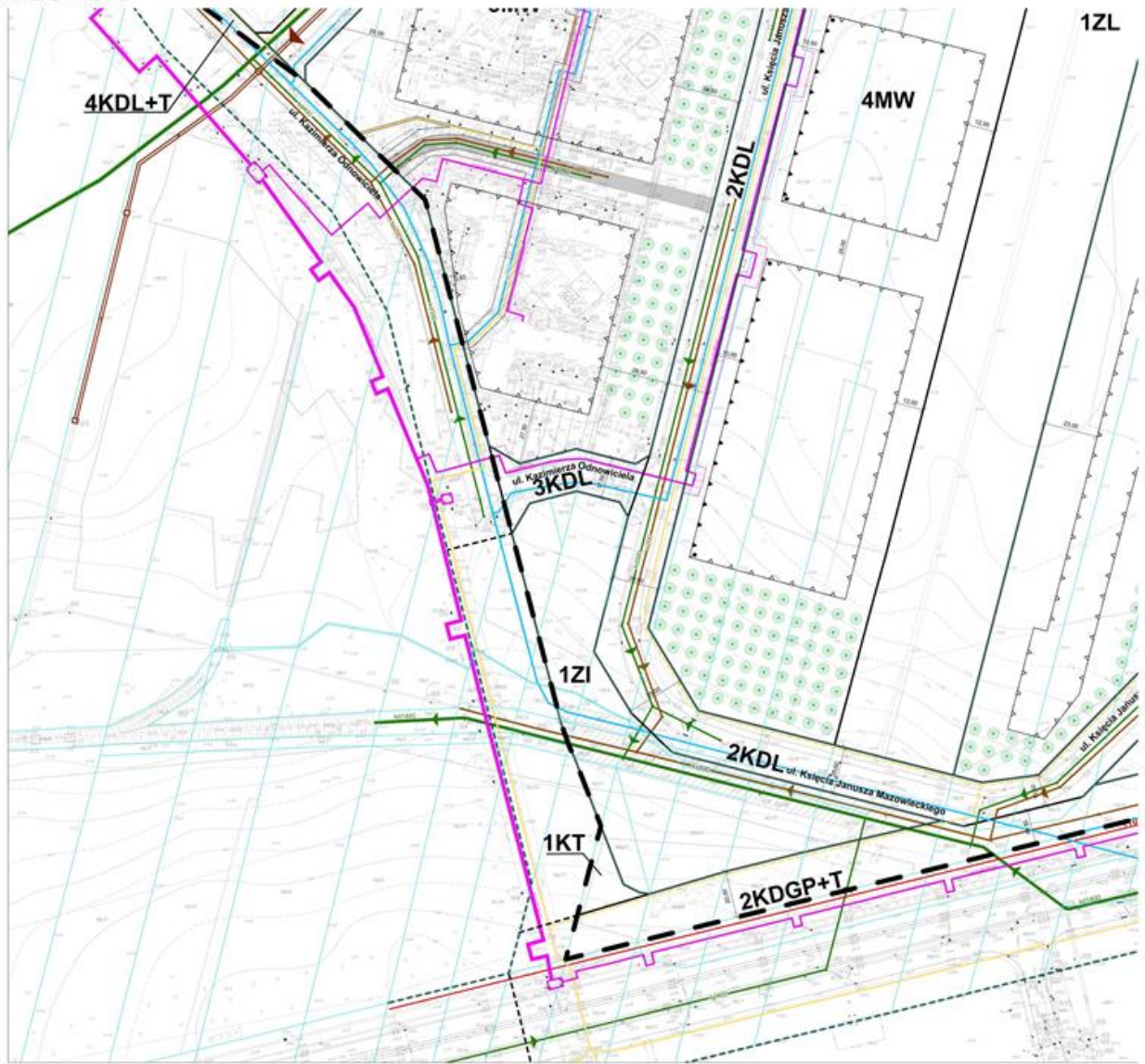


**MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁÓDZI POŁOŻONEJ W REJONIE
ALEI HETMAŃSKIEJ I OFIAR TERRORYZMU 11 WRZEŚNIA
ORAZ ULIC KAZIMIERZA ODNOWICIELA I ZAKŁADOWEJ**

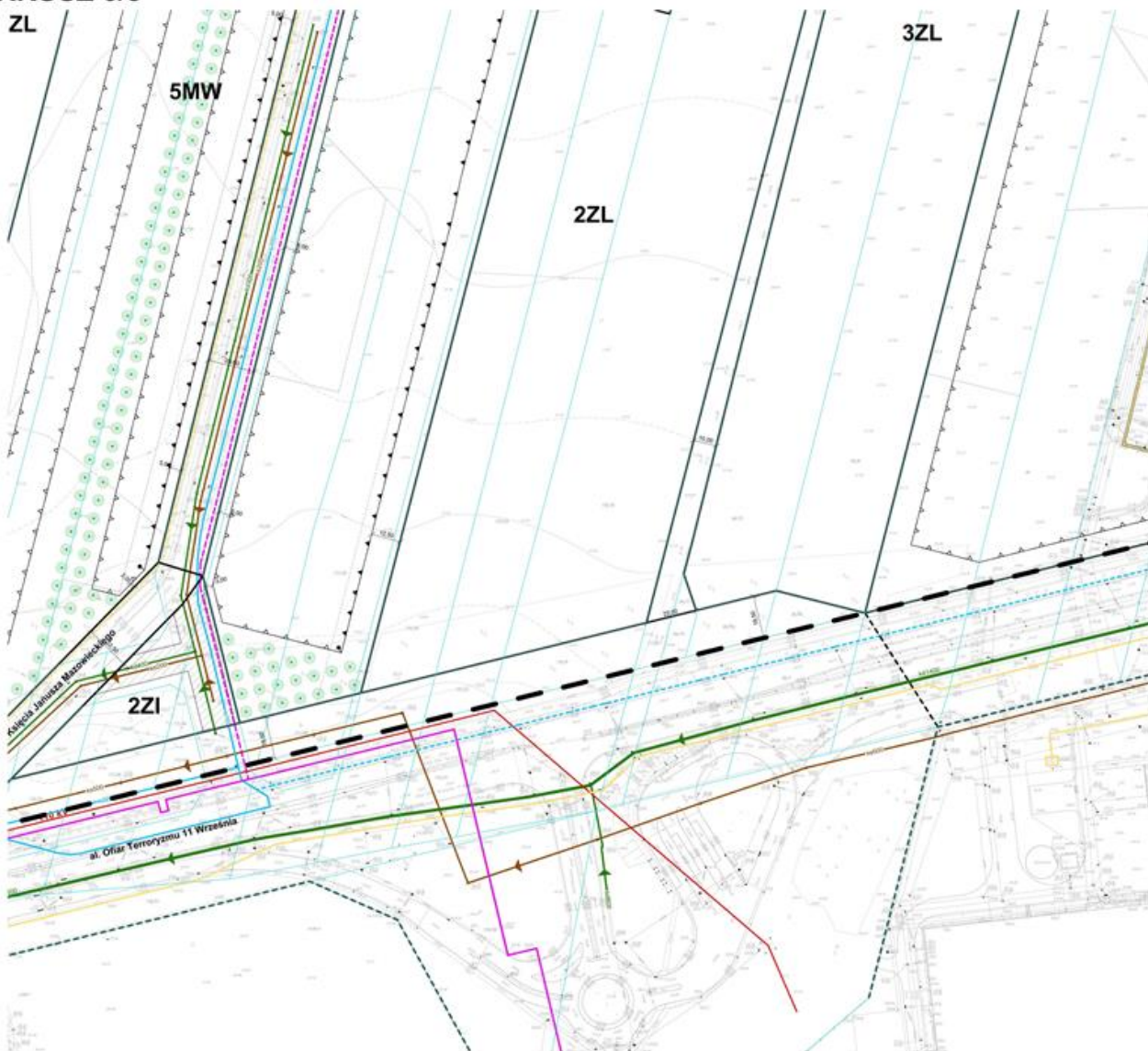
USTALENIA OBOWIAZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
- NIETRZYMANIA LINIE ZABUDOWY
- OBOWIAZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- MIEJSCA ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY
- MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELOROCZYNNEJ
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNOROCZYNNEJ
- MN/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNOROCZYNNEJ
ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- P/U TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW
I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ I REKREACJI
- ZL TERENY LASÓW I ZALESIEŃ
- ZI TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ
- ZI/KS TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ I PARKINGÓW NAZEMNYCH
- KDGP TERENY ULICY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- KDGP+T TERENY ULICY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO Z TRAMWAJEM
- KDZ TERENY ULIC ZBIORCZYCH
- KDZ+T TERENY ULIC ZBIORCZYCH Z TRAMWAJEM
- KDL TERENY ULIC LOKALNYCH
- KDL+T TERENY ULIC LOKALNYCH Z TRAMWAJEM
- KDD TERENY ULIC DOJAZDOWYCH
- KT TERENY KOMUNIKACJI TRAMWAJOWEJ
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNEJ

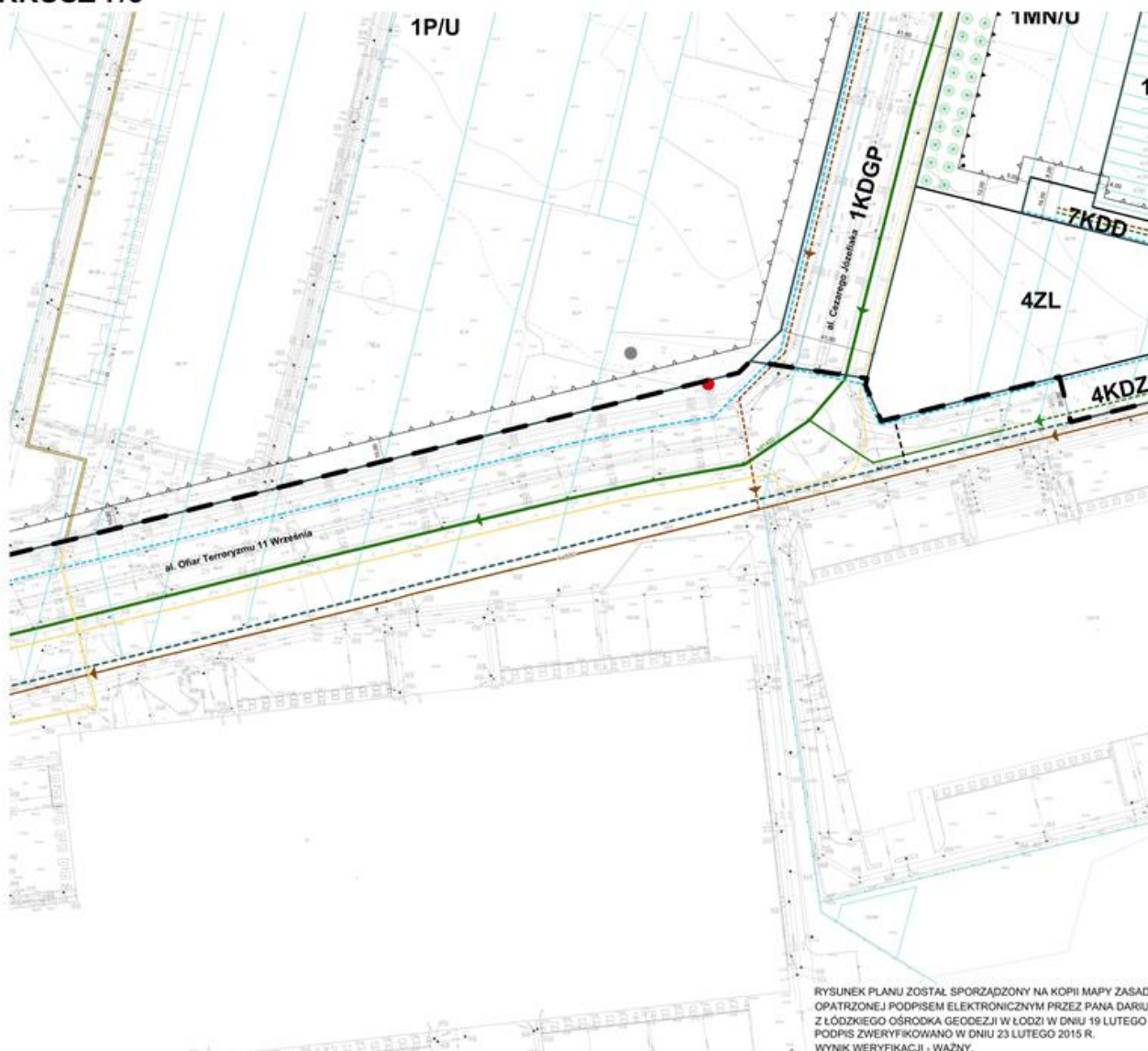
ARKUSZ 5/8



ARKUSZ 6/8



ARKUSZ 7/8



RYСУNEK PLANU ZOSTAŁ SPORZĄDZONY NA KOPII MAPY ZASADI OPATRZONEJ PODPISEM ELEKTRONICZNYM PRZEZ PANA DARIUSZA Z ŁÓDZKIEGO OŚRODKA GEODEZJI W ŁÓDZI W DNIU 19 LUTEGO; PODPIS ZWERYFIKOWANO W DNIU 23 LUTEGO 2015 R. WYNIK WERYFIKACJI - WAŻNY.

ARKUSZ 8/8



KDD TERENY ULIC DOJAZDOWYCH

KT TEREN KOMUNIKACJI TRAMWAJOWEJ

KDW TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

- STREFY ZIELONE OSIEDLWEJ
- STREFA OCHRONNA OD ISTNIEJĄCYCH LINII NAPOWIETRZNYCH 15 kV
- STREFA ODDZIALYWANIA OD ISTNIEJĄCYCH LINII CIEPŁOWNICZEJ
- PASY OCHRONNE OD ISTNIEJĄCYCH: KOLEKTORA SANITARNEGO VI, KOLEKTORA KANALIZACJI DESZCZOWEJ, SIECI KANALIZACJI SANITARNEJ, SIECI KANALIZACJI DESZCZOWEJ, SIECI WODOCIĄGOWEJ
- STREFA KONTROLOWANA OD SIECI GAZOWEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- GRANICE I NUMERY DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
- GRANICA DZIAŁEK DROGOWYCH
- LINIE WYMIAROWANA [m]
- ISTNIEJĄCA SIEĆ WODOCIĄGOWA
- PROJEKTOWANA SIEĆ WODOCIĄGOWA
- KOLEKTOR SANITARNY VII
- ISTNIEJĄCA SIEĆ KANALIZACJI SANITARNEJ
- PROJEKTOWANA SIEĆ KANALIZACJI SANITARNEJ
- KOLEKTOR KANALIZACJI DESZCZOWEJ
- ISTNIEJĄCA SIEĆ KANALIZACJI DESZCZOWEJ
- PROJEKTOWANA SIEĆ KANALIZACJI DESZCZOWEJ
- ISTNIEJĄCA SIEĆ GAZOWA NISKIEGO CIŚNIENIA
- ISTNIEJĄCA SIEĆ GAZOWA ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
- PROJEKTOWANA SIEĆ GAZOWA ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
- ISTNIEJĄCA SIEĆ CIEPŁOWNICZA
- PROJEKTOWANA SIEĆ CIEPŁOWNICZA
- ISTNIEJĄCA LINIA NAPOWIETRZNA 110 kV
- ISTNIEJĄCE LINIE NAPOWIETRZNE 15 kV DO LIKWIDACJI
- ISTNIEJĄCA LINIA KABLOWA 15 kV
- ISTNIEJĄCE STACJE TRANSFORMATOROWE
- ISTNIEJĄCE STACJE TRANSFORMATOROWE ABONENCKIE
- ISTNIEJĄCA STACJA BAZOWA TELEFONU KOMÓRKOWEJ
- ISTNIEJĄCE DROGI WEWNĘTRZNE

skala 1:1000

0 50 100 m

MIPPU MIEJSKA PRACOWNIAURBANISTYCZNA W ŁODZI
94-016 Łódź ul. Witłaska 53/55

Tytuł opracowania: Miejsowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Hetmańskiej i Ofiar Terroryzmu 11 Września oraz ulic Kazimierza Odnowiciela i Zakładowej

Tytuł rysunku: Rysunek planu

Dyrektor MIPU: dr inż. arch. Robert Warsa

Z-ca Dyrektora MIPU: mgr inż. arch. Dariusz Lipiński

Główny projektant: mgr Wojciech Gradowski
mgr inż. arch. Anna Sokolowska
mgr Maria Jasińska
mgr inż. Anna Ciszczek-Walawska
mgr Barbara Wysocka-Lampoch
mgr Natalia Kwiatkowska
mgr inż. Marcin Jasiński

Zespół autorski: mgr inż. Krzysztof Ośmiałowski
mgr inż. Marek Gruchala
mgr inż. Monika Meckler
inż. Andrzej Zabawski
inż. Marek Dłubak

Łódź, luty 2018 r. skala 1:1 000

Y ZASADNICZEJ A DARIUSZA ŚMIETANEJ LUTEGO 2015 R.

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr LXIX/1752/18
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 28 marca 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Hetmańskiej i Ofiar Terroryzmu 11 Września oraz ulic Kazimierza Odnowiciela i Zakładowej

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Hetmańskiej i Ofiar Terroryzmu 11 Września oraz ulic Kazimierza Odnowiciela i Zakładowej został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie, tj. od 16 marca 2017 r. do 13 kwietnia 2017 r. i od 23 listopada 2017 r. do 22 grudnia 2017 r.

I. Pierwsze wyłożenie w okresie od 16 marca 2017 r. do 13 kwietnia 2017 r.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 28 kwietnia 2017 r. wpłynęło 56 uwag. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 6024/VII/17 z dnia 19 maja 2017 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, zgodnie z przywołanymi w wyjaśnieniach aktami prawnymi w ich brzmieniu na dzień podpisania zarządzenia. Sześć uwag zostało uwzględnionych w całości, tj. uwagi nr: 33, 37, 47, 48, 49, 55. W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Łodzi, Rada Miejska w Łodzi postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia:

Uwaga nr 1

- wpłynęła dnia 20 marca 2017 r.,
- dotyczy nieruchomości położonej wzdłuż ul. Łokietkówny, (obszar zidentyfikowany jako działka nr 167/29, w obrębie W-35).

Pani Joanna Miterka na wstępie zaznacza, że mieszkańcy okolicznych budynków zamierzają składać uwagi o pozostawienie pasa zieleni wzdłuż ul. Łokietkówny. Zainteresowana wnosi o pozostawienie przedmiotowej nieruchomości wolnej od zabudowy i zachowanie znajdującej się na niej zieleni. Według składającej uwagę projekt planu miejscowego jest dobry, ale nie uwzględnia obecnej zabudowy mieszkaniowej znajdującej się na tym obszarze. Autorka uwagi informuje, że pozostaje jedynie bardzo wąska działka, a budowanie na niej kolejnego pasa budynków to *czyste barbarzyństwo i paranoja*. Nowa zabudowa sprawi, że teren zostanie dogęszczony budynkami bez jakiegokolwiek spójności architektonicznej a także zostanie zaburzony dostęp światła dziennego *do obecnych i planowanych mieszkań na osiedlach Nowy Olechów i Opolczyka*. W dalszej części swojej uwagi zainteresowana informuje, że po przeciwnej stronie ul. Łokietkówny zostały już wycięte drzewa pod nowe inwestycje, dlatego też powinno się zachować resztki zieleni jakie pozostały na tych osiedlach.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: obszar Olechowa i Janowa, w obrębie którego położona jest działka o numerze ewidencyjnym 167/29, został przeznaczony przez miasto Łódź na tereny budownictwa mieszkaniowego, a decyzja ta była sankcjonowana w kolejnych dokumentach planistycznych. Obowiązujący w latach 1993-2002 ogólny plan zagospodarowania przestrzennego Łodzi określał przeznaczenie terenu będącego przedmiotem uwagi jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zapisy te podtrzymało uchwalone w 2002 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Także obecnie obowiązujące Studium, przyjęte uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r., zalicza przedmio-

towe nieruchomości do terenów oznaczonych symbolem MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Decyzje dotyczące kierunków rozwoju tej części Miasta, utrwalane w dokumentach planistycznych były sukcesywnie realizowane przez Miasto – wykonane zostało kompleksowe wyposażenie w infrastrukturę drogową i techniczną, dzięki czemu działki uzyskały status budowlanych i możliwa stała się zabudowa terenu osiedla.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu planu miejscowego należy zachować zgodność z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz przepisami odrębnymi. Ponadto art. 9 ust. 4 ww. ustawy wskazuje, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Z powyższych względów działka o numerze ewidencyjnym 167/29 znalazła się w projekcie planu w granicach terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i przeznaczenie to winno być utrzymane.

Niemniej, wychodząc naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców osiedla, w projekcie planu zostaną wprowadzone zmiany polegające na pozostawieniu pasa zieleni wysokiej w obrębie jednostki 5MW w formie „strefy zieleni osiedlowej” zlokalizowanej wzdłuż granicy działki nr 167/29 z terenem realizowanego zespołu zabudowy wielorodzinnej oraz zostaną wyznaczone linie zabudowy ograniczające sytuowanie nowych obiektów od strony tej granicy. Dostosowaniu ulegną również parametry i wskaźniki dla zabudowy i zagospodarowania działki od strony ul. Łokietkówny w celu zagwarantowania ustaleniami planu właściwego dostępu do światła dziennego zarówno dla istniejącej, jak i przyszłej zabudowy.

Uwaga nr 2

- wpłynęła dnia 22 marca 2017 r.,
- dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 167/29, w obrębie W-35, położonej przy ul. Łokietkówny.

Pani Monika Sołtysiak w swojej uwadze wyraziła sprzeciw wobec planowanej wycinki drzew na działce nr 167/29. *Wycinka drzew jest niezgodna z celami projektu, jakim jest m.in. domykanie terenów budowlanych terenami zielonymi ograniczającymi dalszą urbanizację. Poza tym zaburza spójność architektoniczną osiedla. Zdaniem zainteresowanej zlokalizowanie zabudowy na wąskiej działce jest niezgodne z elementarnymi zasadami zachowania równowagi – w efekcie wycinki powstanie betonowa pustynia z klaustrofobiczną zabudową okno w okno. W dalszej części swojej uwagi autorka informuje, że drzewa znajdujące się w ogródkach mają status lasu i zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury odległość budynków mieszkalnych powinna być 12 m od lasu. Tym samym planowana wycinka jest bezcelowa i niszczy przytulny i zielony charakter nowo powstającego osiedla.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: obszar Olechowa i Janowa, w obrębie którego położona jest działka o numerze ewidencyjnym 167/29, został przeznaczony przez miasto Łódź na tereny budownictwa mieszkaniowego, a decyzja ta była sankcjonowana w kolejnych dokumentach planistycznych. Obowiązujący w latach 1993-2002 ogólny plan zagospodarowania przestrzennego Łodzi określał przeznaczenie terenu będącego przedmiotem uwagi jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zapisy te podtrzymało uchwalone w 2002 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Także obecnie obowiązujące Studium, przyjęte uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r., zalicza przedmiotowe nieruchomości do terenów oznaczonych symbolem MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Decyzje dotyczące kierunków rozwoju tej części Miasta, utrwalane w dokumentach planistycznych były sukcesywnie realizowane przez Miasto – wykonane zostało kompleksowe wyposażenie w infrastrukturę drogową i techniczną, dzięki czemu działki uzyskały status budowlanych i możliwa stała się zabudowa terenu osiedla.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu planu miejscowego należy zachować zgodność z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz przepisami odrębnymi. Ponadto art. 9 ust. 4 ww. ustawy wskazuje, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Z powyż-

szych względów działka o numerze ewidencyjnym 167/29 znalazła się w projekcie planu w granicach terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i przeznaczenie to winno być utrzymane.

Niemniej, wychodząc naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców osiedla, w projekcie planu zostaną wprowadzone zmiany polegające na pozostawieniu pasa zieleni wysokiej w obrębie jednostki 5MW w formie „strefy zieleni osiedlowej” zlokalizowanej wzdłuż granicy działki nr 167/29 z terenem realizowanego zespołu zabudowy wielorodzinnej oraz zostaną wyznaczone linie zabudowy ograniczające sytuowanie nowych obiektów od strony tej granicy. Dostosowaniu ulegną również parametry i wskaźniki dla zabudowy i zagospodarowania działki od strony ul. Łokietkówny w celu zagwarantowania ustaleniami planu właściwego dostępu do światła dziennego zarówno dla istniejącej, jak i przyszłej zabudowy.

Uwaga nr 3

- wpłynęła dnia 23 marca 2017 r.,
- dotyczy nieruchomości położonej przy ul. Łokietkówny 7, 9, 10 oraz w sąsiedztwie osiedli Opolczyka i Nowy Olechów.

Pan Sebastian Zalepa w swojej uwadze wnosi o zapobiegnięcie wycięcia pasma zieleni (brzozowy las) znajdującego się na nieruchomości położonej wzdłuż ul. Łokietkówny. Autor uwagi informuje, że przedmiotowa zielenie daje rodzinom zamieszkującym te okolice możliwość korzystania ze świeżego powietrza oraz terenów rekreacyjnych. Zainteresowany czuje się zaniepokojony sygnałami o możliwości wycięcia lasu znajdującego się na działce nr 167/29 i przeznaczenia przedmiotowego terenu pod zabudowę, tym bardziej, że budynki miałyby stanąć na wąskiej nieruchomości. Na koniec składający uwagę zwraca się do Pani Prezydent o pomoc w powstrzymaniu kolejnej wycinki drzew w Łodzi.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: obszar Olechowa i Janowa, w obrębie którego położona jest działka o numerze ewidencyjnym 167/29, został przeznaczony przez miasto Łódź na tereny budownictwa mieszkaniowego, a decyzja ta była sankcjonowana w kolejnych dokumentach planistycznych. Obowiązujący w latach 1993-2002 ogólny plan zagospodarowania przestrzennego Łodzi określał przeznaczenie terenu będącego przedmiotem uwagi jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zapisy te podtrzymało uchwalone w 2002 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Także obecnie obowiązujące Studium, przyjęte uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r., zalicza przedmiotowe nieruchomości do terenów oznaczonych symbolem MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Decyzje dotyczące kierunków rozwoju tej części Miasta, utrwalane w dokumentach planistycznych były sukcesywnie realizowane przez Miasto – wykonane zostało kompleksowe wyposażenie w infrastrukturę drogową i techniczną, dzięki czemu działki uzyskały status budowlanych i możliwa stała się zabudowa terenu osiedla.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu planu miejscowego należy zachować zgodność z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz przepisami odrębnymi. Ponadto art. 9 ust. 4 ww. ustawy wskazuje, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Z powyższych względów działka o numerze ewidencyjnym 167/29 znalazła się w projekcie planu w granicach terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i przeznaczenie to winno być utrzymane.

Niemniej, wychodząc naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców osiedla, w projekcie planu zostaną wprowadzone zmiany polegające na pozostawieniu pasa zieleni wysokiej w obrębie jednostki 5MW w formie „strefy zieleni osiedlowej” zlokalizowanej wzdłuż granicy działki nr 167/29 z terenem realizowanego zespołu zabudowy wielorodzinnej oraz zostaną wyznaczone linie zabudowy ograniczające sytuowanie nowych obiektów od strony tej granicy. Dostosowaniu ulegną również parametry i wskaźniki dla zabudowy i zagospodarowania działki od strony ul. Łokietkówny w celu zagwarantowania ustaleniami planu właściwego dostępu do światła dziennego zarówno dla istniejącej, jak i przyszłej zabudowy.

Uwaga nr 4

- wpłynęła dnia 23 marca 2017 r.,
- dotyczy nieruchomości położonej przy ul. Łokietkówny 7, 9, 10 oraz w sąsiedztwie osiedli Opolczyka i Nowy Olechów.

Pani Dominika Zalepa w swojej uwadze wnosi o uniknięcie wycięcia pasma zieleni (brzozowy las) znajdującego się na nieruchomości położonej pomiędzy ul. Łokietkówny o osiedlem Opolczyka. Autorka uwagi informuje, że przedmiotowy wąski teren zieleni rozdziela dwa osiedla – Opolczyka i Nowy Olechów (którego jest mieszkanką) i *nadaje prywatności, świeżego powietrza i możliwości spaceru przy drzewach, a nie jak to może mieć miejsce przy kolejnych budynkach.*

Na koniec składająca uwagę zwraca się do Pani Prezydent o pomoc w celu powstrzymania wycinki drzew na przedmiotowym terenie.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: obszar Olechowa i Janowa, w obrębie którego położona jest działka o numerze ewidencyjnym 167/29, został przeznaczony przez miasto Łódź na tereny budownictwa mieszkaniowego, a decyzja ta była sankcjonowana w kolejnych dokumentach planistycznych. Obowiązujący w latach 1993-2002 ogólny plan zagospodarowania przestrzennego Łodzi określał przeznaczenie terenu będącego przedmiotem uwagi jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zapisy te podtrzymało uchwalone w 2002 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Także obecnie obowiązujące Studium, przyjęte uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r., zalicza przedmiotowe nieruchomości do terenów oznaczonych symbolem MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Decyzje dotyczące kierunków rozwoju tej części Miasta, utrwalane w dokumentach planistycznych były sukcesywnie realizowane przez Miasto – wykonane zostało kompleksowe wyposażenie w infrastrukturę drogową i techniczną, dzięki czemu działki uzyskały status budowlanych i możliwa stała się zabudowa terenu osiedla.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu planu miejscowego należy zachować zgodność z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz przepisami odrębnymi. Ponadto art. 9 ust. 4 ww. ustawy wskazuje, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Z powyższych względów działka o numerze ewidencyjnym 167/29 znalazła się w projekcie planu w granicach terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i przeznaczenie to winno być utrzymane.

Niemniej, wychodząc naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców osiedla, w projekcie planu zostaną wprowadzone zmiany polegające na pozostawieniu pasa zieleni wysokiej w obrębie jednostki 5MW w formie „strefy zieleni osiedlowej” zlokalizowanej wzdłuż granicy działki nr 167/29 z terenem realizowanego zespołu zabudowy wielorodzinnej oraz zostaną wyznaczone linie zabudowy ograniczające sytuowanie nowych obiektów od strony tej granicy. Dostosowaniu ulegną również parametry i wskaźniki dla zabudowy i zagospodarowania działki od strony ul. Łokietkówny w celu zagwarantowania ustaleniami planu właściwego dostępu do światła dziennego zarówno dla istniejącej, jak i przyszłej zabudowy.

Uwaga nr 5

- wpłynęła dnia 27 marca 2017 r.,
- dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 167/29, w obrębie W-35.

Pani Ewa Pliszka-Marczak w swojej uwadze wnosi, aby działka nr 167/29, w obrębie W-35 została całkowicie wyłączona z zabudowy, zarówno mieszkaniowej, jak i usługowej. Zdaniem autorki uwagi przedmiotowa działka powinna pozostać terenem zalesionym z uwagi na kilka czynników:

1. Przedmiotowa nieruchomość jest zalesiona, jednakże jest to bardzo wąski pas zieleni, który graniczy z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (osiedla: Opolczyka i po wschodniej stronie ul. Łokietkówny Nowy

Olechów). Oba osiedla zostały wybudowane przez różnych inwestorów, wobec czego nie są spójne architektonicznie. Oddzielający je pas zieleni niweluje te *niekorzystne estetyczne odczucia* i stanowi strefę buforową pomiędzy tymi osiedlami. Wycinka drzew i wybudowanie kolejnych bloków bądź punktów usługowo-handlowych doprowadzi do jeszcze większej niespójności architektonicznej.

2. Planowana wycinka drzew i powstanie nowej zabudowy naruszy ład przestrzenny w *kontekście nieracjonalnego planowania przestrzeni: zbyt dużo bloków/moło zieleni/moła przestrzeń*.
3. *Mieszkańcy osiedla Opolczyka mający mieszkania od strony wschodniej w przypadku zabudowania ww. działki mieliby ograniczony dostęp do światła słonecznego w wystarczająco już – ze względu na położenie – niesłonecznych mieszkań*.
4. Ruch na ul. Opolczyka jest bardzo wzmożony ze względu na istniejące i nowe osiedla, stację benzynową i market. *Ulica Zakładowa – z pierwszeństwem przejazdu – w tym momencie w tzw. godzinach szczytu jest tak „zakorkowana”, że niemożliwym staje się przejazd samochodem z północnej części osiedla Olechów (od ul. Cynarskiego) do ul. Łokietkówny (dojazd do ww. osiedli) – trzeba robić objazd. Należy mieć na uwadze fakt, że jeszcze nie wszystkie z nowo wybudowanych bloków są na razie zamieszkałe. Sytuacja ulegnie pogorszeniu, gdy wszystkie budynki zostaną oddane do użytkowania. Dodatkowo ul. Zakładowa stanowi dojazd do autostrady, co również przyczynia się do zwiększenia ruchu samochodowego. Wybudowanie kolejnych bloków na tym obszarze całkowicie sparaliżuje ww. ulicę*.
5. *Osiedle Olechów-Janów nazywane jest przyjaznym z uwagi na atrakcyjne tereny zielone. Duża odległość od centrum kompensowana jest faktem przyjemnej i przyjaznej przestrzeni. Niestety tereny zielone na tym osiedlu kurczą się w zatrważającym tempie. W przypadku zabudowania przedmiotowej działki, tak ścisła zabudowa spowodowałaby pogorszenie wizerunku osiedla i spadek jego atrakcyjności. Olechów z zielonego Olechowa staje się „betonową dżunglą” jakich w Łodzi niestety nie brakuje*.
6. Wąski pas zieleni jest przestrzenią, którą można w atrakcyjny sposób zagospodarować w ramach budżetu obywatelskiego.
7. *W odniesieniu do zapisów aktualnego Planu Gospodarki Niskoemisyjnej dla miasta Łodzi autorka uwagi stawia pytanie o plany do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na przedmiotowym terenie w kontekście następujących zapisów ww. PGN-u: „Zieleń w mieście przede wszystkim produkuje tlen i absorbuje zanieczyszczenia z powietrza (usuwa dwutlenek węgla z otoczenia). Ponadto pasy tzw. zieleni izolacyjnej poza ograniczeniem zanieczyszczeń zmniejszają poziom hałasu w mieście. Analizując złożony ekosystem dużego miasta, ważne jest dostrzeżenie powiązań między różnymi jego elementami, a także naszymi potrzebami, które ekosystemy zaspokajają”*.

Zainteresowana jest przekonana, że niewłaściwe zagospodarowanie działki nr 167/29, poprzez wycinkę znajdujących się na niej drzew i jej zabudowę, zaburzy istniejącą harmonię pomiędzy dwoma powstałymi nowymi osiedlami, estetykę otoczenia i proporcje pomiędzy terenami zabudowanymi a terenami rekreacyjnymi oraz spowoduje dyskomfort zarówno mieszkańców okolicznych, jak i dalszych bloków. Autorka zdaje sobie sprawę z konieczności potrzeby sprzedaży działek należących do Gminy Miasta Łódź na cele inwestycyjne, niemniej uważa, że takie decyzje powinny być poprzedzone dokładnymi i racjonalnymi analizami (w tym także wizją w terenie), *z uwzględnieniem wszelkich czynników i mając na uwadze dobro wspólne – interes publiczny. Biorąc pod uwagę fakt, że ww. działka jest bardzo wąska jej zabudowa byłaby irracjonalna, szkodliwa i na pewno nie byłaby przejawem rzetelnego gospodarowania przestrzenią*.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: obszar Olechowa i Janowa, w obrębie którego położona jest działka o numerze ewidencyjnym 167/29, został przeznaczony przez miasto Łódź na tereny budownictwa mieszkaniowego, a decyzja ta była sankcjonowana w kolejnych dokumentach planistycznych. Obowiązujący w latach 1993-2002 ogólny plan zagospodarowania przestrzennego Łodzi określał przeznaczenie terenu będącego przedmiotem uwagi jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zapisy te podtrzymało uchwalone w 2002 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Także obecnie obowiązujące Studium, przyjęte uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r., zalicza przedmiotowe nieruchomości do terenów oznaczonych symbolem MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Decyzje dotyczące kierunków rozwoju tej części Miasta, utrwalane w dokumentach planistycznych były sukcesywnie realizowane przez Miasto – wykonane zostało kompleksowe wyposażenie w infrastrukturę drogową i techniczną, dzięki czemu działki uzyskały status budowlanych i możliwa stała się zabudowa terenu osiedla.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu planu miejscowego należy zachować zgodność z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz przepisami odrębnymi. Ponadto art. 9 ust. 4 ww. ustawy wskazuje, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Z powyższych względów działka o numerze ewidencyjnym 167/29 znalazła się w projekcie planu w granicach terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i przeznaczenie to winno być utrzymane.

Niemniej, wychodząc naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców osiedla, w projekcie planu zostaną wprowadzone zmiany polegające na pozostawieniu pasa zieleni wysokiej w obrębie jednostki 5MW w formie „strefy zieleni osiedlowej” zlokalizowanej wzdłuż granicy działki nr 167/29 z terenem realizowanego zespołu zabudowy wielorodzinnej oraz zostaną wyznaczone linie zabudowy ograniczające sytuowanie nowych obiektów od strony tej granicy. Dostosowaniu ulegną również parametry i wskaźniki dla zabudowy i zagospodarowania działki od strony ul. Łokietkówny w celu zagwarantowania ustaleniami planu właściwego dostępu do światła dziennego zarówno dla istniejącej, jak i przyszłej zabudowy.

Uwaga nr 6

- wpłynęła dnia 27 marca 2017 r.,
- dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 167/29, w obrębie W-35.

Pan Arkadiusz Marczak w swojej uwadze wnosi, aby działka nr 167/29, w obrębie W-35 została całkowicie wyłączona z zabudowy, zarówno mieszkaniowej, jak i usługowej. Zdaniem autora uwagi przedmiotowa działka powinna pozostać terenem zalesionym z uwagi na kilka czynników:

1. *Mieszkańcy osiedla Opolczyka mający mieszkania od strony wschodniej w przypadku zabudowania ww. działki mieliby ograniczony dostęp do światła słonecznego w wystarczająco już – ze względu na położenie – niesłonecznych mieszkań.*
2. *Przedmiotowy pas zieleni stanowi strefę buforową pomiędzy dwoma nowo wybudowanymi osiedlami Opolczyka i Nowy Olechów, które umiejscowione są na wprost siebie i są zupełnie różne architektonicznie. Planowana wycinka drzew i powstanie nowej zabudowy naruszy ład przestrzenny w kontekście nieracjonalnego planowania przestrzeni: zbyt dużo bloków/moło zieleni/moła przestrzeń. Należy mieć na uwadze, iż przedmiotowy pas zieleni jest niezwykle wąski i jego zabudowa jest nieuzasadniona.*
3. *Zgodnie ze Strategią przestrzennego rozwoju Łodzi „należy zwiększyć dostępność do enklaw zieleni wewnątrz kwartałów, poprzez włączenie ich w system nowych przestrzeni publicznych. Konieczne jest uporządkowanie tej zielni i nadanie jej charakteru skwerów miejskich. Istniejące szpalery drzew należy zachowywać i uzupełniać, a tam gdzie jest to możliwe wprowadzać nowe...”, np. w ramach budżetu obywatelskiego. W takiej sytuacji pozostaje jedynie chronienie tego co jest, bo nie wiadomo, co jeszcze dobrego w tym się kryje.*
4. *Niezrozumiałym jest planowanie przekształcania już istniejących terenów zieleni pod gęstą zabudowę mieszkaniową, a jednocześnie tworzenie, lub próba takiego tworzenia za setki tysięcy złotych zielonych enklaw w centrum miasta (nasadzenia przy Urzędzie Marszałkowskim Województwa Łódzkiego, na ul. Piotrkowskiej czy przy powstających woonefach, zalesienia w poszczególnych dzielnicach Łodzi).*
5. *Autor uwagi stawia pytanie, w jakim celu tworzone są plany gospodarki niskoemisyjnej, w których wprost jest zapisane „Zieleń w mieście przede wszystkim produkuje tlen i absorbuje zanieczyszczenia z powietrza (usuwa dwutlenek węgla z otoczenia). Ponadto pasy tzw. zieleni izolacyjnej poza ograniczeniem zanieczyszczeń zmniejszają poziom hałasu w mieście. Analizując złożony ekosystem dużego miasta, ważne jest dostrzeżenie powiązań między różnymi jego elementami, a także naszymi potrzebami, które ekosystemy zaspokajają”. Niech powyższe nie będzie pustym sloganem stworzonym wyłącznie po to, aby spełnić wymagania Unii Europejskiej.*

W dalszej części swojej uwagi zainteresowany cytuje fragment Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi: „Jedną z podstawowych powinności dzisiejszego pokolenia Łodzian jest zachowanie w dobrym stanie dziedzictwa materialnego, które pozostawiła nam historia. Dzieło i dorobek poprzednich pokoleń, które stworzyły wielką Łódź są fundamentem tożsamości naszego miasta – na nim trzeba budować teraźniejszość i przyszłość” oraz wyraża pogląd, że tym dziedzictwem materialnym są nie tylko okazałe i pięknie wyremontowane łódzkie ka-

mienice, *ale także tereny zielone i możliwość wychowywania naszych dzieci w sprzyjających warunkach bez smogu i widoku zieleni miejskiej tylko na plakatach.*

Autor uwagi jest przekonany, że niewłaściwe zagospodarowanie działki nr 167/29, poprzez wycinkę znajdujących się na niej drzew i jej zabudowę, zaburzy istniejącą harmonię pomiędzy dwoma powstałymi nowymi osiedlami, estetykę otoczenia i proporcje pomiędzy terenami zabudowanymi a terenami rekreacyjnymi oraz spowoduje dyskomfort zarówno mieszkańców okolicznych, jak i dalszych bloków. Zainteresowany zdaje sobie sprawę z konieczności potrzeby sprzedaży działek należących do Gminy Miasta Łódź na cele inwestycyjne, niemniej uważa, że takie decyzje powinny być poprzedzone dokładnymi i racjonalnymi analizami (w tym także wizją w terenie), *z uwzględnieniem wszelkich czynników i mając na uwadze dobro wspólne – interes publiczny. Biorąc pod uwagę fakt, że ww. działka jest bardzo wąska jej zabudowa byłaby irracjonalna, szkodliwa i na pewno nie byłaby przejawem rzetelnego gospodarowania przestrzenią.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: obszar Olechowa i Janowa, w obrębie którego położona jest działka o numerze ewidencyjnym 167/29, został przeznaczony przez miasto Łódź na tereny budownictwa mieszkaniowego, a decyzja ta była sankcjonowana w kolejnych dokumentach planistycznych. Obowiązujący w latach 1993-2002 ogólny plan zagospodarowania przestrzennego Łodzi określał przeznaczenie terenu będącego przedmiotem uwagi jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zapisy te podtrzymało uchwalone w 2002 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Także obecnie obowiązujące Studium, przyjęte uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r., zalicza przedmiotowe nieruchomości do terenów oznaczonych symbolem MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Decyzje dotyczące kierunków rozwoju tej części Miasta, utrwalane w dokumentach planistycznych były sukcesywnie realizowane przez Miasto – wykonane zostało kompleksowe wyposażenie w infrastrukturę drogową i techniczną, dzięki czemu działki uzyskały status budowlanych i możliwa stała się zabudowa terenu osiedla.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu planu miejscowego należy zachować zgodność z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz przepisami odrębnymi. Ponadto art. 9 ust. 4 ww. ustawy wskazuje, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Z powyższych względów działka o numerze ewidencyjnym 167/29 znalazła się w projekcie planu w granicach terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i przeznaczenie to winno być utrzymane.

Niemniej, wychodząc naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców osiedla, w projekcie planu zostaną wprowadzone zmiany polegające na pozostawieniu pasa zieleni wysokiej w obrębie jednostki 5MW w formie „strefy zieleni osiedlowej” zlokalizowanej wzdłuż granicy działki nr 167/29 z terenem realizowanego zespołu zabudowy wielorodzinnej oraz zostaną wyznaczone linie zabudowy ograniczające sytuowanie nowych obiektów od strony tej granicy. Dostosowaniu ulegną również parametry i wskaźniki dla zabudowy i zagospodarowania działki od strony ul. Łokietkówny w celu zagwarantowania ustaleniami planu właściwego dostępu do światła dziennego zarówno dla istniejącej, jak i przyszłej zabudowy.

Uwaga nr 7

- wpłynęła dnia 29 marca 2017 r.,
- dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 167/29, w obrębie W-35, przy ul. Łokietkówny.

Pan Łukasz Ciapa w swojej uwadze wnosi sprzeciw przeciwko przesunięciu linii zabudowy wzdłuż ul. Łokietkówny. Nie zgadza się na wycięcie drzew i powstanie nowej zabudowy. Zdaniem zainteresowanego na przedmiotowym terenie bardzo szybko postępuje urbanizacja. Pojawiają się problemy z miejscami parkingowymi, *a ulica Opolczyka w czasie dnia staje się ulicą jednokierunkową.* Bardzo dużo samochodów jest zaparkowanych również wzdłuż ulicy Łokietkówny, *a do nowych bloków wprowadziło się zaledwie kilka procent rodzin.* Według autora uwagi, las znajdujący się na działce nr 167/29 *jest dla wielu mieszkańców bardzo cenny, jest swoistą ostoją przyrody.* Dodatkowo, jego zdaniem, las stanowi strefę buforową pomiędzy nowo powstającymi osiedlami i przyczynia się do poprawy jakości życia. Według składającego uwagę bardzo wiele osób spa-

ceruje, biega i spędza swój wolny czas na terenie przedmiotowego lasu, dlatego też w przyszłości mieszkańcy chcieliby na tym obszarze stworzyć, przy pomocy budżetu obywatelskiego, ciekawą część wspólną służącą całemu osiedlu. W dalszej części swojej uwagi autor opisuje przyczyny przeprowadzenia się na teren obecnego osiedla. Dodaje, że zdecydował się na zakup mieszkania na osiedlu Opolczyka, pomimo bliskości terenów przemysłowo-usługowych, gdyż w centrum jest zbyt gęsta zabudowa, mało zieleni oraz zaniedbana okolica. *Wówczas naprzeciwko nie było żadnych bloków* (po wschodniej stronie ul. Łokietkówny). *W chwili obecnej jest już ich kilkanaście*, w dodatku powstają nowe przy ul. Opolczyka. Nadmienia także, że młodzi ludzie nie chcą mieszkać w Łodzi, przez co miasto się wyludnia, natomiast dobrze zagospodarowany teren *na przedmieściach* może tych ludzi zatrzymać. Na koniec zwraca się z prośbą, aby nie zabudowywać bardziej ich obszaru przy ulicy Łokietkówny, gdyż mieszkańcy nie chcą kolejnego blokowiska.

Dodatkowo autor uwagi dodaje, że powołuje się na Strategię przestrzennego rozwoju Łodzi jako politykę sektorową „Strategii zintegrowanego rozwoju Łodzi 2020+” – rozdział II.3 Obszary uzupełniające oraz na Program ochrony środowiska dla miasta Łodzi na lata 2011-2014 z perspektywą na lata 2015-2018 (punkt 3.1.2 Sytuacja społeczna i zaludnienie, ruch naturalny ludności oraz punkt 5 Kierunki ochrony środowiska w Łodzi).

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: obszar Olechowa i Janowa, w obrębie którego położona jest działka o numerze ewidencyjnym 167/29, został przeznaczony przez miasto Łódź na tereny budownictwa mieszkaniowego, a decyzja ta była sankcjonowana w kolejnych dokumentach planistycznych. Obowiązujący w latach 1993-2002 ogólny plan zagospodarowania przestrzennego Łodzi określał przeznaczenie terenu będącego przedmiotem uwagi jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zapisy te podtrzymało uchwalone w 2002 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Także obecnie obowiązujące Studium, przyjęte uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r., zalicza przedmiotowe nieruchomości do terenów oznaczonych symbolem MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Decyzje dotyczące kierunków rozwoju tej części Miasta, utrwalane w dokumentach planistycznych były sukcesywnie realizowane przez Miasto – wykonane zostało kompleksowe wyposażenie w infrastrukturę drogową i techniczną, dzięki czemu działki uzyskały status budowlanych i możliwa stała się zabudowa terenu osiedla.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu planu miejscowego należy zachować zgodność z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz przepisami odrębnymi. Ponadto art. 9 ust. 4 ww. ustawy wskazuje, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Z powyższych względów działka o numerze ewidencyjnym 167/29 znalazła się w projekcie planu w granicach terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i przeznaczenie to winno być utrzymane.

Niemniej, wychodząc naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców osiedla, w projekcie planu zostaną wprowadzone zmiany polegające na pozostawieniu pasa zieleni wysokiej w obrębie jednostki 5MW w formie „strefy zieleni osiedlowej” zlokalizowanej wzdłuż granicy działki nr 167/29 z terenem realizowanego zespołu zabudowy wielorodzinnej oraz zostaną wyznaczone linie zabudowy ograniczające sytuowanie nowych obiektów od strony tej granicy. Dostosowaniu ulegną również parametry i wskaźniki dla zabudowy i zagospodarowania działki od strony ul. Łokietkówny w celu zagwarantowania ustaleniami planu właściwego dostępu do światła dziennego zarówno dla istniejącej, jak i przyszłej zabudowy.

Uwaga nr 8

- wpłynęła dnia 29 marca 2017 r.,
- dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 167/29, w obrębie W-35, przy ul. Łokietkówny.

Pani Monika Cłapa nadmienia, że uwaga dotyczy działki nr 167/29. W swojej uwadze przedstawia swoje argumenty, które skłoniły ją do podjęcia decyzji o zakupie mieszkania na osiedlu Opolczyka. Podjęła taką decyzję ze względu na dużo zieleni, *piękne okolice do spacerów*. To przekonało ją i jej rodzinę i wobec tego jest *w stanie dojeżdżać codziennie 16 km do pracy*. Dodaje, że drzewa znajdujące się na działce nr 167/29 bezpośrednio graniczą z tarasem jej mieszkania. Zdaniem zainteresowanej zieleń znajdująca się na przedmiotowej

działce stanowi zarówno bufor pomiędzy nowo powstającymi osiedlami, jak i jest miejscem, z którego korzystają spacerujące czy też biegające osoby. Dodatkowo drzewa dostarczają tlen *w dobre smogu*. Zainteresowana zaznacza, że jest matką *i nie wyobraża sobie braku tych drzew i bloku* tuż za oknem, dlatego też gdyby wraz z rodziną *chcieli mieszkać w „klatkach”* kupiliby mieszkanie w centrum.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: obszar Olechowa i Janowa, w obrębie którego położona jest działka o numerze ewidencyjnym 167/29, został przeznaczony przez miasto Łódź na tereny budownictwa mieszkaniowego, a decyzja ta była sankcjonowana w kolejnych dokumentach planistycznych. Obowiązujący w latach 1993-2002 ogólny plan zagospodarowania przestrzennego Łodzi określał przeznaczenie terenu będącego przedmiotem uwagi jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zapisy te podtrzymało uchwalone w 2002 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Także obecnie obowiązujące Studium, przyjęte uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r., zalicza przedmiotowe nieruchomości do terenów oznaczonych symbolem MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Decyzje dotyczące kierunków rozwoju tej części Miasta, utrwalane w dokumentach planistycznych były sukcesywnie realizowane przez Miasto – wykonane zostało kompleksowe wyposażenie w infrastrukturę drogową i techniczną, dzięki czemu działki uzyskały status budowlanych i możliwa stała się zabudowa terenu osiedla.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu planu miejscowego należy zachować zgodność z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz przepisami odrębnymi. Ponadto art. 9 ust. 4 ww. ustawy wskazuje, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Z powyższych względów działka o numerze ewidencyjnym 167/29 znalazła się w projekcie planu w granicach terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i przeznaczenie to winno być utrzymane.

Niemniej, wychodząc naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców osiedla, w projekcie planu zostaną wprowadzone zmiany polegające na pozostawieniu pasa zieleni wysokiej w obrębie jednostki 5MW w formie „strefy zieleni osiedlowej” zlokalizowanej wzdłuż granicy działki nr 167/29 z terenem realizowanego zespołu zabudowy wielorodzinnej oraz zostaną wyznaczone linie zabudowy ograniczające sytuowanie nowych obiektów od strony tej granicy. Dostosowaniu ulegną również parametry i wskaźniki dla zabudowy i zagospodarowania działki od strony ul. Łokietkówny w celu zagwarantowania ustaleniami planu właściwego dostępu do światła dziennego zarówno dla istniejącej, jak i przyszłej zabudowy.

Uwaga nr 9

- wpłynęła dnia 29 marca 2017 r.,
- dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 167, w obrębie W-35, (działka zidentyfikowana jako działka nr 167/29, w obrębie W-35).

Pani Grażyna Madej w swojej uwadze wyraża prośbę o utrzymanie pasa zieleni znajdującej się na przedmiotowej działce. W swojej uwadze przedstawia swoje argumenty, które skłoniły ją do podjęcia decyzji o zakupie mieszkania na osiedlu Opolczyka. Przeprowadziła się z centrum aby mieć więcej zieleni, być bliżej lasu. Wspomina również, że ma psa, z którym chciałaby spacerować po zielonych ścieżkach a nie betonowych chodnikach. Zainteresowana nadmienia, że *chciałaby oddychać świeżym, zdrowym powietrzem, aby być jak najdłużej zdrowym*. Zdaniem autorki uwagi pas zieleni jest wąski i nie zmieści się na nim żadna większa budowla, natomiast dla niej i innych mieszkańców osiedla będzie *zieloną zasłoną* od bloków powstających po sąsiedzku. Na koniec zwraca się jeszcze raz z prośbą do Pani Prezydent, aby przynajmniej obrzeża Miasta miały więcej zieleni niż centrum, które jej zdaniem *jest piękne dzięki Pani Prezydent*.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: obszar Olechowa i Janowa, w obrębie którego położona jest działka o numerze ewidencyjnym 167/29, został przeznaczony przez miasto Łódź na tereny budownictwa mieszkaniowego, a decyzja ta była sankcjonowana w kolejnych dokumentach planistycznych. Obowiązujący w latach 1993-2002 ogólny plan zagospodarowania przestrzennego Łodzi określał przeznaczenie terenu będącego przedmiotem uwagi jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zapisy te podtrzymało uchwalone w 2002 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Także obecnie obowiązujące Studium, przyjęte uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r., zalicza przedmiotowe nieruchomości do terenów oznaczonych symbolem MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Decyzje dotyczące kierunków rozwoju tej części Miasta, utrwalane w dokumentach planistycznych były sukcesywnie realizowane przez Miasto – wykonane zostało kompleksowe wyposażenie w infrastrukturę drogową i techniczną, dzięki czemu działki uzyskały status budowlanych i możliwa stała się zabudowa terenu osiedla.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu planu miejscowego należy zachować zgodność z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz przepisami odrębnymi. Ponadto art. 9 ust. 4 ww. ustawy wskazuje, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Z powyższych względów działka o numerze ewidencyjnym 167/29 znalazła się w projekcie planu w granicach terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i przeznaczenie to winno być utrzymane.

Niemniej, wychodząc naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców osiedla, w projekcie planu zostaną wprowadzone zmiany polegające na pozostawieniu pasa zieleni wysokiej w obrębie jednostki 5MW w formie „strefy zieleni osiedlowej” zlokalizowanej wzdłuż granicy działki nr 167/29 z terenem realizowanego zespołu zabudowy wielorodzinnej oraz zostaną wyznaczone linie zabudowy ograniczające sytuowanie nowych obiektów od strony tej granicy. Dostosowaniu ulegną również parametry i wskaźniki dla zabudowy i zagospodarowania działki od strony ul. Łokietkówny w celu zagwarantowania ustaleniami planu właściwego dostępu do światła dziennego zarówno dla istniejącej, jak i przyszłej zabudowy.

Uwaga nr 10

- wpłynęła dnia 29 marca 2017 r.,
- dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 167/29, w obrębie W-35.

Państwo Alina i Łukasz Tomaszewscy w swojej uwadze proszą o wprowadzenie zakazu zabudowy na terenie zieleni (działce nr 167/29) znajdującym się naprzeciw ich bloku. Według zainteresowanych *zielony teren jest bardzo potrzebny zarówno dla dzieci, jak i dorosłych.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

Wyjaśnienie: obszar Olechowa i Janowa, w obrębie którego położona jest działka o numerze ewidencyjnym 167/29, został przeznaczony przez miasto Łódź na tereny budownictwa mieszkaniowego, a decyzja ta była sankcjonowana w kolejnych dokumentach planistycznych. Obowiązujący w latach 1993-2002 ogólny plan zagospodarowania przestrzennego Łodzi określał przeznaczenie terenu będącego przedmiotem uwagi jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zapisy te podtrzymało uchwalone w 2002 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Także obecnie obowiązujące Studium, przyjęte uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r., zalicza przedmiotowe nieruchomości do terenów oznaczonych symbolem MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Decyzje dotyczące kierunków rozwoju tej części Miasta, utrwalane w dokumentach planistycznych były sukcesywnie realizowane przez Miasto – wykonane zostało kompleksowe wyposażenie w infrastrukturę drogową i techniczną, dzięki czemu działki uzyskały status budowlanych i możliwa stała się zabudowa terenu osiedla.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu planu miejscowego należy zachować zgodność z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz przepisami odrębnymi. Ponadto art. 9 ust. 4 ww. ustawy wskazuje, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Z powyższych względów działka o numerze ewidencyjnym 167/29 znalazła się w projekcie planu w granicach terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i przeznaczenie to winno być utrzymane.

Niemniej, wychodząc naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców osiedla, w projekcie planu zostaną wprowadzone zmiany polegające na pozostawieniu pasa zieleni wysokiej w obrębie jednostki 5MW w formie „strefy zieleni osiedlowej” zlokalizowanej wzdłuż granicy działki nr 167/29 z terenem realizowanego zespołu zabudowy wielorodzinnej oraz zostaną wyznaczone linie zabudowy ograniczające sytuowanie nowych obiektów od strony tej granicy. Dostosowaniu ulegną również parametry i wskaźniki dla zabudowy i zagospodarowania działki od strony ul. Łokietkówny w celu zagwarantowania ustaleniami planu właściwego dostępu do światła dziennego zarówno dla istniejącej, jak i przyszłej zabudowy.

Uwaga nr 11

Uwaga nr 12 (tej samej treści)

- wpłynęły dnia 29 marca 2017 r.,
- dotyczą działki o numerze ewidencyjnym 167/29, w obrębie W-35.

Pan Marcin Płocki

Pani Anna Oleś w swoich uwagach prosi o pozostawienie działki nr 167/29 jako terenów zalesionych, wolnych od zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Zwracają się również o zmianę zapisów Studium w tym miejscu. Swoją prośbę motywują w następujący sposób:

- są właścicielami mieszkania, którego wszystkie okna wychodzą bezpośrednio na ww. działkę, a więc na teren zieleni, co było argumentem za zakupem tego właśnie mieszkania. Zdaniem zainteresowanych obecnie trudno jest w Mieście o teren zalesiony.
- zgodnie z zapisami „Planu gospodarki niskoemisyjnej dla miasta Łodzi” wynika, że „Zieleń w mieście przede wszystkim produkuje tlen i absorbuje zanieczyszczenia z powietrza (usuwa dwutlenek węgla z otoczenia). Ponadto pasy tzw. zieleni izolacyjnej poza ograniczeniem zanieczyszczeń zmniejszają poziom hałasu w mieście”. Według autorów uwagi *pozostawienie ww. działki w obecnej formie (zalesionej) będzie spójne z zapisami tego planu.*
- powstanie kolejnego bloku na wąskiej działce spowoduje, że mieszkania od strony wschodniej będą za mało nasłonecznione.

Dodatkowo składający uwagę podnoszą, że zezwolenie na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną na działce nr 167/29 spowoduje:

- *zaburzenie ładu przestrzennego w kontekście nieracjonalnego planowania przestrzeni – zbyt dużo bloków/moło zieleni/ mała przestrzeń.*
- *brak zachowanej równowagi w zabudowie – wąska działka spowoduje, że powstaną obok siebie bloki, bez pasa zieleni.*
- *zakorkowanie osiedla – obecnie już jest wąsko i ciasno na okolicznych ulicach, a wybudowanie kolejnego bloku spowoduje spiętrzenie tych problemów.*
- w przypadku powstania kolejnego bloku, np. z podziemną halą garażową może dojść do naruszenia, z uwagi na strukturę podłoża (miękką gleba), sąsiedniego, już istniejącego bloku.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie: obszar Olechowa i Janowa, w obrębie którego położona jest działka o numerze ewidencyjnym 167/29, został przeznaczony przez miasto Łódź na tereny budownictwa mieszkaniowego, a decyzja ta była sankcjonowana w kolejnych dokumentach planistycznych. Obowiązujący w latach 1993-2002 ogólny plan zagospodarowania przestrzennego Łodzi określał przeznaczenie terenu będącego przedmiotem uwagi jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zapisy te podtrzymało uchwalone w 2002 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Także obecnie obowiązujące Studium,

przyjęte uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r., zalicza przedmiotowe nieruchomości do terenów oznaczonych symbolem MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Decyzje dotyczące kierunków rozwoju tej części Miasta, utrwalane w dokumentach planistycznych były sukcesywnie realizowane przez Miasto – wykonane zostało kompleksowe wyposażenie w infrastrukturę drogową i techniczną, dzięki czemu działki uzyskały status budowlanych i możliwa stała się zabudowa terenu osiedla.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu planu miejscowego należy zachować zgodność z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz przepisami odrębnymi. Ponadto art. 9 ust. 4 ww. ustawy wskazuje, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Z powyższych względów działka o numerze ewidencyjnym 167/29 znalazła się w projekcie planu w granicach terenu przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i przeznaczenie to winno być utrzymane.

Niemniej, wychodząc naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców osiedla, w projekcie planu zostaną wprowadzone zmiany polegające na pozostawieniu pasa zieleni wysokiej w obrębie jednostki 5MW w formie „strefy zieleni osiedlowej” zlokalizowanej wzdłuż granicy działki nr 167/29 z terenem realizowanego zespołu zabudowy wielorodzinnej oraz zostaną wyznaczone linie zabudowy ograniczające sytuowanie nowych obiektów od strony tej granicy. Dostosowaniu ulegną również parametry i wskaźniki dla zabudowy i zagospodarowania działki od strony ul. Łokietkówny w celu zagwarantowania ustaleniami planu właściwego dostępu do światła dziennego zarówno dla istniejącej, jak i przyszłej zabudowy.

Uwaga nr 13

Uwaga nr 23 (tej samej treści)

- uwaga nr 13 wpłynęła dnia 29 marca 2017 r., uwaga nr 23 wpłynęła dnia 4 kwietnia 2017 r.,
- dotyczą działki o numerze ewidencyjnym 167/29, w obrębie W-35, położonej przy ul. Elżbiety Łokietkówny.

Pani Mariola Jagiello-Rosińska

Pan Radosław Rosiński w swoich uwagach wnoszą sprzeciw wobec przedstawionej w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego propozycji przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Dodatkowo, biorąc pod uwagę znaczną liczbę mieszkańców nowo powstających osiedli, wnoszą o ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia – tereny lasów i zalesień (ZL) lub tereny zieleni urządzonej i rekreacji (ZP) dla działki nr 167/29, gdyż obecnie obszar ten jest wykorzystywany właśnie jako ciąg spacerowo-rowerowy.

Według zainteresowanych wskazany teren stanowi wąski pas lasu brzoźowego oddzielającego bloki znajdujące się na osiedlu Opolczyka (działki nr 326 do 335) od osiedla Nowy Olechów (przy ul. Łokietkówny – działki nr 171/54 do 171/60) i dalej od osiedla przy ul. Zakładowej 87 (działka nr 171/39). Autorzy uwag podnoszą, że powyższa propozycja narusza ich interesy prawne i faktyczne oraz interesy mieszkańców ww. osiedli. W uzasadnieniu wnoszący uwagi podają, że około połowa mieszkań znajdujących się w blokach na osiedlu Opolczyka ma wyłącznie wschodnią ekspozycję okien na przedmiotową działkę leśną. Wobec powyższego wybudowanie na wąskiej działce nr 167/29 kolejnych bloków pozbawi wspomniane mieszkania widoku na zielen, jak i również spowoduje spadek nasłonecznienia, które już obecnie jest umiarkowane. W konsekwencji pogorszy to komfort zamieszkiwania oraz wpłynie na spadek wartości nieruchomości. Dodatkowo zainteresowani wskazują, że w tej chwili są już widoczne budynki osiedla Nowy Olechów oraz budynki przy ul. Zakładowej 87, co oznacza, że odległość pomiędzy osiedlami nie jest zbyt duża. Ponadto uważają, że budynki na sąsiednich osiedlach są budowane na przemian, przez co część mieszkańców nie będzie miała widoku na sąsiedni blok, natomiast nie da się tego uzyskać po stronie osiedla Opolczyka, gdyż *bloki tworzą niemalże zwarty ciąg – są długie a odstępy między nimi są minimalne.*

W dalszej części składający uwagi przytaczają kolejne argumenty uzasadniające swój sprzeciw wobec zabudowy działki nr 167/29:

- kiedy w 2015 r. rozpoczęto prace nad planem miejscowym, żadna z nieruchomości, na których obecnie zlokalizowane są nowe osiedla, nie była zabudowana i były to tereny zieleni – lasów. Zdaniem zainteresowanej deweloperzy wystąpili z wnioskiem o umożliwienie zabudowy na tych terenach. Obecnie *istniejąca zabudowa uniemożliwia posadowienie kolejnego bloku bez naruszenia interesów mieszkańców bloków już wybudowanych.*

- *zupełnie inaczej teren wygląda na mapach zamieszczonych choćby na stronie Łódzkiego Ośrodka Geodezji (mapa Inter SIT) niż w rzeczywistości – odległości są jak na standardy XXI w. niewielkie.*
 - *osiedle Opolczyka sąsiaduje z osiedlem bloków komunalnych, osiedlem Nowy Olechów oraz osiedlem powstałym przy ul. Zakładowej 87. Każde z tych osiedli charakteryzuje się odmiennym stylem zabudowy, długością i kubaturą bloków, kolorem elewacji, wielkością i kolorem stolarki okiennej. Wobec powyższego istnieje konieczność oddzielenia różnych osiedli istniejącymi pasami zieleni, aby przedmiotowy teren spełniał wymogi racjonalnego zagospodarowania terenu i ładu przestrzennego. Posadowienie obok siebie różnych typów zwartej zabudowy pozostaje w sprzeczności z dbałością o walory krajobrazowe miasta i doprowadzi do chaosu urbanistycznego oraz stworzenia efektu tzw. „blokowiska”.*
 - *skupienie w jednym miejscu tak dużej ilości bloków, w krótkim czasie doprowadzi do powstania ogromnych zatorów komunikacyjnych spowodowanych przez auta próbujące włączyć się do ruchu na ulicy Zakładowej, których nie rozwiąże nawet przedłużenie ulicy Mazowieckiego do ulicy Zakładowej. Już w chwili obecnej, mimo iż większość mieszkań pozostaje niezamieszkała odczuwalne są trudności komunikacyjne – szczególnie w godzinach porannych. Powyższa okoliczność może również wywołać zagrożenie dla bezpieczeństwa ruchu komunikacyjnego.*
 - *wspomniane wyżej inwestycje (osiedle Opolczyka, Nowy Olechów, przy Zakładowej 87) są realizowane mniej więcej w tym samym czasie, co niweluje niekorzystne oddziaływanie hałasu i zanieczyszczeń związanych z prowadzeniem prac budowlanych. Za kilka miesięcy wszystkie mieszkania w budowanych obecnie blokach będą zamieszkałe. Rozpoczęcie za jakiś czas, w tak bliskiej odległości, nowej dużej budowy będzie miało negatywny wpływ na życie mieszkańców. Hałas, kurz, pyły, wzmożony ruch ciężkich pojazdów oraz stałe nocne oświetlenie budowy, zdecydowanie pogorszą komfort i jakość życia mieszkańców sąsiednich bloków, w tym autorów uwag i ich rodzin.*
 - *wycięcie kolejnego pasa lasu na przedmiotowym obszarze może doprowadzić do istotnych zmian w szeroko pojętym ekosystemie, w tym niekorzystnie wpłynąć na gospodarkę wodami gruntowymi, co w konsekwencji może doprowadzić do degradacji środowiska, w szczególności w obrębie ogródków lokali mieszkalnych zlokalizowanych w parterach mieszkań na osiedlu Opolczyka.*
 - *w pobliżu przedmiotowego terenu znajduje się osiedle bloków komunalnych, których przestrzeń zaaranżowano w dogodny dla mieszkańców sposób. Przerwy między blokami są duże, a wokół jest dużo zieleni, co wskazuje na przemyślane decyzje w zakresie zagospodarowania wskazanego terenu. Decyzja o zakupie mieszkania od dewelopera nie może oznaczać, że jesteśmy gorszymi mieszkańcami miasta i mamy mieć tuż przed oknami naszego mieszkania okna mieszkań z ewentualnego kolejnego bloku, co zdecydowanie pogorszy jakość życia.*
 - *korzystne rozwiązania są również przyjęte na osiedlu po północnej stronie ulicy Zakładowej – duże pasma zieleni urządzonej odgradzają od siebie bloki niwelując efekt tzw. „blokowiska”.*
- Jednocześnie autorzy uwag wskazują, że oddzielenie pasmem zieleni ww. dużych osiedli mieszkaniowych:
- *jest zgodne z przygotowanym przez zespół projektowy uzasadnieniem do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Łodzi obejmującej działkę nr 167/29, w którym zawarto zapis o domykaniu terenami zielonymi osiedli mieszkaniowych;*
 - *wpisuje się w standardy podnoszenia jakości życia mieszkańców naszego miasta, tworzenie przestrzeni przyjaznej dla mieszkańców i realizację postulatów władz miasta o wsłuchiwanie się w potrzeby mieszkańców w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, co ma bardzo istotne znaczenie dla podejmowanych działań w celu zatrzymania postępującego zjawiska wyludniania się Łodzi. Jeśli mieszkańcy przekonają się, że ich potrzeby są dostrzegane, że mają sprzyjające warunki do życia i rekreacji, zgodne z europejskimi standardami chętniej podejmą decyzje o pozostaniu w naszym mieście – a wskazane osiedla w większości zamieszkują ludzie młodzi, którzy przed sobą mają decyzję o założeniu czy też powiększeniu rodzin.*
 - *jest zgodne z założeniami polityki komunalnej i ochrony środowiska Miasta Łodzi 2020+ przyjętej uchwałą Nr LV/1151/13 Rady Miasta Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r. między innymi poprzez spełnienie postulatów powiększania terenów zieleni ogólnodostępnej na terenach miejskich z wykorzystaniem istniejących drzewostanów (ust. 3.1 Ochrona przyrody żywej, cel strategiczny: Środowisko przyjazne mieszkańcom, w szczególności cel operacyjny 3.1.1.3 zapewnienie przyjaznych ludziom warunków życia w mieście, poprzez utrzymywanie we właściwym standardzie istniejących terenów zieleni oraz tworzenie nowych terenów zieleni; program III powiększanie powierzchni terenów zieleni ogólnodostępnej na gruntach miejskich (tworzenie nowych parków), w tym w partnerstwie z podmiotami prywatnymi, z wykorzystaniem fitocenoz półnaturalnych i naturalnych i wartościowych drzewostanów).*

- jest zgodne z zasadami strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+ przyjętej uchwałą Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r. między innymi poprzez ograniczanie zjawiska „rozlewania się Miasta” (cel strategiczny II), ograniczanie rozrostu osiedli wielorodzinnych, zahamowanie zabudowy terenów niezurbanizowanych, ochronę zasobów przyrodniczych przed urbanizacją, utrzymywanie dużej ilości terenów zielonych w obszarach przemysłowych, zwłaszcza graniczących z osiedlami mieszkaniowymi (a w takiej strefie – osiedla, tereny przemysłowe i niezurbanizowane – znajduje się obręb W-35 i przedmiotowe bloki, graniczące od południa z al. Ofiar Terroryzmu 11 Września i usytuowanymi tam dużymi zakładami produkcyjnymi oraz dodatkowo w pobliżu dużego szlaku komunikacyjnego jakim jest autostrada A1), stwarzanie jak największej ilości terenów zielonych w celach rekreacyjnych, oddzielanie pasami zieleni terenów przemysłowych od zlokalizowanych w ich pobliżu osiedli mieszkalnych.

Na koniec zainteresowani, informują, że kupując mieszkanie w tej okolicy mieli na uwadze podniesienie komfortu i jakości życia swojej rodziny. Zdecydowali się na pozostanie mieszkańcami Łodzi, choć rozważali możliwość wyprowadzenia się poza granice Miasta. *Obydwoje pracujemy, płacimy podatki i spłacamy kredyty.* Podają również, że z zadowoleniem obserwują *pozytywne zmiany jakie przechodzi Łódź* oraz mają porównanie, jak wyglądają nowoczesne osiedla w innych polskich miastach. Uważają, że w zdecydowanej większości odchodzi się od zabudowy „okno w okno”, która była charakterystyczna dla minionych lat *ze wszystkimi odczuwalnymi obecnie negatywnymi konsekwencjami dla mieszkańców i środowiska.* Wyrażają nadzieję, że *zapewnienia władz miasta o możliwości wpływania przez mieszkańców na decyzje, które bezpośrednio dotyczą ich życia nie pozostaną tylko zapewnieniami w formie opracowanych na piśmie strategii i uchwał, a interesy zwykłych mieszkańców będą miały pierwszeństwo przed interesami deweloperów.*

Uprzejmie proszą o analizę zgłoszonych uwag oraz pozytywną decyzję w sprawie zmiany przeznaczenia działki nr 167/29.

W uwagach zamieszczono zdjęcia przedmiotowego terenu.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie: obszar Olechowa i Janowa, w obrębie którego położona jest działka o numerze ewidencyjnym 167/29, został przeznaczony przez miasto Łódź na tereny budownictwa mieszkaniowego, a decyzja ta była sankcjonowana w kolejnych dokumentach planistycznych. Obowiązujący w latach 1993-2002 ogólny plan zagospodarowania przestrzennego Łodzi określał przeznaczenie terenu będącego przedmiotem uwagi jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zapisy te podtrzymało uchwalone w 2002 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Także obecnie obowiązujące Studium, przyjęte uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r., zalicza przedmiotowe nieruchomości do terenów oznaczonych symbolem MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Decyzje dotyczące kierunków rozwoju tej części Miasta, utrwalane w dokumentach planistycznych były sukcesywnie realizowane przez Miasto – wykonane zostało kompleksowe wyposażenie w infrastrukturę drogową i techniczną, dzięki czemu działki uzyskały status budowlanych i możliwa stała się zabudowa terenu osiedla.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu planu miejscowego należy zachować zgodność z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz przepisami odrębnymi. Ponadto art. 9 ust. 4 ww. ustawy wskazuje, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Z powyższych względów działka o numerze ewidencyjnym 167/29 znalazła się w projekcie planu w granicach terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i przeznaczenie to winno być utrzymane.

Niemniej, wychodząc naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców osiedla, w projekcie planu zostaną wprowadzone zmiany polegające na pozostawieniu pasa zieleni wysokiej w obrębie jednostki 5MW w formie „strefy zieleni osiedlowej” zlokalizowanej wzdłuż granicy działki nr 167/29 z terenem realizowanego zespołu zabudowy wielorodzinnej oraz zostaną wyznaczone linie zabudowy ograniczające sytuowanie nowych obiektów od strony tej granicy. Dostosowaniu ulegną również parametry i wskaźniki dla zabudowy i zagospodarowania działki od strony ul. Łokietkówny w celu zagwarantowania ustaleniami planu właściwego dostępu do światła dziennego zarówno dla istniejącej, jak i przyszłej zabudowy.

Uwaga nr 14

- wpłynęła dnia 29 marca 2017 r. (wniosek do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi potraktowany jako uwaga do planu miejscowego),
- dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 167/29, w obrębie W-35.

Pan Piotr Białkowski w swojej uwadze zwraca się z wnioskiem, aby działka nr 167/29, w obrębie W-35 pozostała terenem zalesionym, wyłączonym z zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Autor uwagi zaznacza, że obecnie przedmiotowa nieruchomość nie posiada planu zagospodarowania przestrzennego. Zainteresowany, jako argument podaje informację, że kupił mieszkanie na osiedlu Opolczyka. Zarówno z jego punktu widzenia, jak i przysłych mieszkańców *jest to obszar atrakcyjny widokowo, harmonijnie oddzielający budynki osiedla od ulicy Łokietkówny*. Według autora uwagi przed przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego ważne jest uwzględnienie estetyki danego miejsca z perspektywy społeczności lokalnej.

W dalszej części zainteresowany nadmienia, że Studium powinno dbać, na nowo powstających osiedlach, o zapewnienie odpowiedniej proporcji pomiędzy powierzchnią zabudowy a powierzchnią terenów rekreacyjnych, co ma *ogromne znaczenie dla komfortu życia oraz możliwości odpoczynku mieszkańców*. Zwraca również uwagę, że ewentualne inwestycje budowlane nie powinny dominować nad interesem publicznym. Wszelkie decyzje należy poprzedzić dokładną analizą z uwzględnieniem potrzeb lokalnej społeczności.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: obszar Olechowa i Janowa, w obrębie którego położona jest działka o numerze ewidencyjnym 167/29, został przeznaczony przez miasto Łódź na tereny budownictwa mieszkaniowego, a decyzja ta była sankcjonowana w kolejnych dokumentach planistycznych. Obowiązujący w latach 1993-2002 ogólny plan zagospodarowania przestrzennego Łodzi określał przeznaczenie terenu będącego przedmiotem uwagi jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zapisy te podtrzymało uchwalone w 2002 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Także obecnie obowiązujące Studium, przyjęte uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r., zalicza przedmiotowe nieruchomości do terenów oznaczonych symbolem MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Decyzje dotyczące kierunków rozwoju tej części Miasta, utrwalane w dokumentach planistycznych były sukcesywnie realizowane przez Miasto – wykonane zostało kompleksowe wyposażenie w infrastrukturę drogową i techniczną, dzięki czemu działki uzyskały status budowlanych i możliwa stała się zabudowa terenu osiedla.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu planu miejscowego należy zachować zgodność z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz przepisami odrębnymi. Ponadto art. 9 ust. 4 ww. ustawy wskazuje, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Z powyższych względów działka o numerze ewidencyjnym 167/29 znalazła się w projekcie planu w granicach terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i przeznaczenie to winno być utrzymane.

Niemniej, wychodząc naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców osiedla, w projekcie planu zostaną wprowadzone zmiany polegające na pozostawieniu pasa zieleni wysokiej w obrębie jednostki 5MW w formie „strefy zieleni osiedlowej” zlokalizowanej wzdłuż granicy działki nr 167/29 z terenem realizowanego zespołu zabudowy wielorodzinnej oraz zostaną wyznaczone linie zabudowy ograniczające sytuowanie nowych obiektów od strony tej granicy. Dostosowaniu ulegną również parametry i wskaźniki dla zabudowy i zagospodarowania działki od strony ul. Łokietkówny w celu zagwarantowania ustaleniami planu właściwego dostępu do światła dziennego zarówno dla istniejącej, jak i przyszłej zabudowy.

Uwaga nr 15

- wpłynęła dnia 30 marca 2017 r.,
- dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 167/29, w obrębie W-35.

Pan Tomasz Mysur w swojej uwadze wnosi o pozostawienie działki nr 167/29 (należącej do Gminy Miasto Łódź), jako działki zalesionej, wyłączonej spod zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Zainteresowany zaznacza, że obecnie przedmiotowa działka nie posiada jeszcze planu zagospodarowania przestrzennego miasta, natomiast Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wskazuje funkcję mieszkaniową (zabudowa wielorodzinna), wobec czego wnosi również o zmianę zapisów Studium. Autor uwagi, jako argument podaje informację, że kupił mieszkanie na osiedlu Opolczyka. Nadmienia również, że wie jak ważna jest bliskość natury, gdyż wcześniej mieszkał w domu jednorodzinnym. Swoją decyzję o zakupie mieszkania podjął z racji otoczenia w jakim powstawało ww. osiedle, przede wszystkim chodziło o bliskość pasa leśnego, który jest widoczny ze wszystkich okien jego mieszkania. Zdaniem zainteresowanego teren leśny znajdujący się na działce nr 167/29 *spełnia zarówno cele rekreacyjne (możliwość odbycia spaceru w kojącym dla oczu otoczeniu) jak i izolacyjne (odgrozienie zabudowy od ulicy Łokietkówny, zapewniając tym samym izolację dźwiękową i pyłową)*. Zaznacza również, że w związku z kolejnymi inwestycjami w najbliższej okolicy natężenie ruchu samochodowego na ul. Łokietkówny ulegnie znacznemu wzrostowi. Na koniec swojej uwagi prosi o pozytywne jej rozpatrzenie.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: obszar Olechowa i Janowa, w obrębie którego położona jest działka o numerze ewidencyjnym 167/29, został przeznaczony przez miasto Łódź na tereny budownictwa mieszkaniowego, a decyzja ta była sankcjonowana w kolejnych dokumentach planistycznych. Obowiązujący w latach 1993-2002 ogólny plan zagospodarowania przestrzennego Łodzi określał przeznaczenie terenu będącego przedmiotem uwagi jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zapisy te podtrzymało uchwalone w 2002 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Także obecnie obowiązujące Studium, przyjęte uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r., zalicza przedmiotowe nieruchomości do terenów oznaczonych symbolem MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Decyzje dotyczące kierunków rozwoju tej części Miasta, utrwalane w dokumentach planistycznych były sukcesywnie realizowane przez Miasto – wykonane zostało kompleksowe wyposażenie w infrastrukturę drogową i techniczną, dzięki czemu działki uzyskały status budowlanych i możliwa stała się zabudowa terenu osiedla.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu planu miejscowego należy zachować zgodność z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz przepisami odrębnymi. Ponadto art. 9 ust. 4 ww. ustawy wskazuje, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Z powyższych względów działka o numerze ewidencyjnym 167/29 znalazła się w projekcie planu w granicach terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i przeznaczenie to winno być utrzymane.

Niemniej, wychodząc naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców osiedla, w projekcie planu zostaną wprowadzone zmiany polegające na pozostawieniu pasa zieleni wysokiej w obrębie jednostki 5MW w formie „strefy zieleni osiedlowej” zlokalizowanej wzdłuż granicy działki nr 167/29 z terenem realizowanego zespołu zabudowy wielorodzinnej oraz zostaną wyznaczone linie zabudowy ograniczające sytuowanie nowych obiektów od strony tej granicy. Dostosowaniu ulegną również parametry i wskaźniki dla zabudowy i zagospodarowania działki od strony ul. Łokietkówny w celu zagwarantowania ustaleniami planu właściwego dostępu do światła dziennego zarówno dla istniejącej, jak i przyszłej zabudowy.

Uwaga nr 16

- wpłynęła dnia 31 marca 2017 r.,
- dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 167/29, w obrębie W-35, położonej przy ul. Łokietkówny.

Państwo Paulina i Karol Milczarek w swojej uwadze zwracają się z prośbą, aby nie zabudowywać ich *obszaru przy ul. Łokietkówny*. Proszą o uszanowanie mieszkańców i ich dobra poprzez pozostawienie zieleni pośród bloków. *Marzy im się, aby wśród bloków zapanowała harmonia pomiędzy terenami zieleni i blokami, aby wokół każdego bloku było dużo zieleni, tak by mieszkało i żyło się lepiej.*

Zdaniem autorów uwagi zagęszczenie zabudowy spowoduje zmniejszenie ilości terenów zieleni, których brakuje *wielu młodym ludziom i dzieciom*. Na osiedlach brak jest zachowania równowagi i harmonii pomiędzy zabudową wielorodzinną a terenami zieleni (pasami, które stanowiłyby pewnego rodzaju bufor pomiędzy kolejną zabudową). Ponadto nadmieniają, że teren leśny znajdujący się na działce nr 167/29 jest dla wielu mieszkańców bardzo cenny, gdyż *jest swoistą ostoją przyrody. Całe rodziny spacerują wśród tego lasu, oprócz tego wiele osób tam biega i spędza swój wolny czas*. Informują również, że chcieliby, w przyszłym roku, zgłosić przedmiotowy teren do budżetu obywatelskiego, *aby powstało tu miejsce przyjazne dla wszystkich mieszkańców, całych rodzin i aktywnych, by wszyscy mogli cieszyć się tym kawałkiem zieleni pośród bloków. Osoby odpowiedzialne za realizację tego projektu, zapraszam w ten rejon, aby zobaczyły na żywo jak wygląda obecnie sytuacja*. Zdaniem autorów uwagi budowa kolejnego bloku w niewielkiej odległości od ich osiedla może zmniejszyć dopływ ilości światła do mieszkań oraz spowodować jego nadmierne zacienienie, natomiast ewentualne prace budowlane mogą wpłynąć negatywnie na konstrukcję pobliskich budynków i stworzyć zagrożenie. *Nie wspominając o tak bliskiej zabudowie, że sąsiadów będziemy mieć na wyciągnięcie ręki, okno w okno*.

Dodatkowo zainteresowani przedstawiają swój punkt widzenia, jaki miał wpływ na zakup mieszkania w otoczeniu zieleni. Określili zamieszkiwanie w centrum miasta jako *przygnębiające*, między innymi z uwagi na nadmierny hałas, brak zieleni, zbyt dużo wybetonowanych powierzchni, zbyt gęstą zabudowę (*mieszkanie z sąsiadami okno w okno*). Zdecydowali się na zakup mieszkania na osiedlu Opolczyka. *Widok z okna na lasy oraz dookoła zielone tereny zaintrygowały Nas, dziś na tym terenie prowadzonych jest wiele inwestycji budowlanych, przeznaczonych na zabudowy wielorodzinne*. Wnioskujący brali pod uwagę, że będą powstawały nowe tereny inwestycyjne, jednak *w ciągu pół roku „znikła” spora ilość terenów zieleni*. Liczyli, że w planie miejscowym zostanie wyznaczona zieleń, która będzie stanowić bufor pomiędzy zabudową mieszkaniową wielorodzinną. *Szczerze to nie bardzo rozumiem tego podejścia, z jednej strony promowane są hasła: „dbajmy o zdrowie”, „dbajmy o środowisko”, „ruch to zdrowie”, „sadźmy drzewa”, z drugiej strony tereny zielone są degradowane - na zabudowy wielorodzinne. Ruch to zdrowie pod warunkiem, że ma się gdzie go uprawiać*.

W swojej uwadze zainteresowani powołują się na:

- Strategię przestrzennego rozwoju Łodzi jako politykę sektorową „Strategii zintegrowanego rozwoju Łodzi 2020+” odnoszącą się do architektury i urbanistyki Miasta (rozdział II.3 Obszary uzupełniające).
- Program ochrony środowiska dla miasta Łodzi na lata 2011-2014 z perspektywą na lata 2015-2018 (3.1.2. Sytuacja społeczna i zaludnienie, ruch naturalny ludności oraz 5. Kierunki ochrony środowiska w Łodzi).

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: obszar Olechowa i Janowa, w obrębie którego położona jest działka o numerze ewidencyjnym 167/29, został przeznaczony przez miasto Łódź na tereny budownictwa mieszkaniowego, a decyzja ta była sankcjonowana w kolejnych dokumentach planistycznych. Obowiązujący w latach 1993-2002 ogólny plan zagospodarowania przestrzennego Łodzi określał przeznaczenie terenu będącego przedmiotem uwagi jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zapisy te podtrzymało uchwalone w 2002 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Także obecnie obowiązujące Studium, przyjęte uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r., zalicza przedmiotowe nieruchomości do terenów oznaczonych symbolem MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Decyzje dotyczące kierunków rozwoju tej części Miasta, utrwalane w dokumentach planistycznych były sukcesywnie realizowane przez Miasto – wykonane zostało kompleksowe wyposażenie w infrastrukturę drogową i techniczną, dzięki czemu działki uzyskały status budowlanych i możliwa stała się zabudowa terenu osiedla.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu planu miejscowego należy zachować zgodność z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz przepisami odrębnymi. Ponadto art. 9 ust. 4 ww. ustawy wskazuje, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Z powyższych względów działka o numerze ewidencyjnym 167/29 znalazła się w projekcie planu w granicach terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i przeznaczenie to winno być utrzymane.

Niemniej, wychodząc naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców osiedla, w projekcie planu zostaną wprowadzone zmiany polegające na pozostawieniu pasa zieleni wysokiej w obrębie jednostki 5MW w formie „strefy zieleni osiedlowej” zlokalizowanej wzdłuż granicy działki nr 167/29 z terenem realizowanego zespołu zabudowy wie-

lorodzinnej oraz zostaną wyznaczone linie zabudowy ograniczające sytuowanie nowych obiektów od strony tej granicy. Dostosowaniu ulegną również parametry i wskaźniki dla zabudowy i zagospodarowania działki od strony ul. Łokietkówny w celu zagwarantowania ustaleniami planu właściwego dostępu do światła dziennego zarówno dla istniejącej, jak i przyszłej zabudowy.

Uwaga nr 17

Uwaga nr 18

Uwaga nr 19

Uwaga nr 22

Uwaga nr 24

Uwaga nr 25

Uwaga nr 26

Uwaga nr 27 (tej samej treści)

- uwagi nr 17, 18 i 19 wpłynęły dnia 31 marca 2017 r., uwaga nr 22 wpłynęła dnia 4 kwietnia 2017 r., uwagi nr 24, 25, 26 i 27 wpłynęły dnia 5 kwietnia 2017 r.,
- dotyczą działki o numerze ewidencyjnym 167/29, w obrębie W-35.

Państwo Dominika i Sebastian Zalepa

Pan Marian Zalepa

Pani Jolanta Zalepa

Pani Grażyna Kamińska

Pan Czesław Kołodziejczyk

Pani Alina Kołodziejczyk

Pani Agnieszka Kruczek

Pani Marta Humka w swoich uwagach zgłaszają sprzeciw na przesunięcie linii zabudowy wzdłuż ul. Łokietkówny na ich osiedlu (Nowy Olechów), a co za tym idzie nie zgadzają się na wycięcie drzew i powstanie nowej zabudowy. Zdaniem zainteresowanych na przedmiotowym terenie bardzo szybko postępuje urbanizacja. Pojawiają się problemy z miejscami parkingowymi, a ulica *Opolczyka i Łokietkówny w trakcie dnia stają się ulicami jednokierunkowymi*. Bardzo dużo samochodów jest zaparkowanych również wzdłuż ulicy Łokietkówny, a do nowych bloków wprowadziło się zaledwie kilka procent rodzin.

Składający uwagi podnoszą, że znajdujący się na działce nr 167/29 las jest dla wielu mieszkańców bardzo cenny, jest swoistą ostoją przyrody. Dodatkowo ich zdaniem las stanowi strefę buforową pomiędzy nowo powstającymi osiedlami i przyczynia się do poprawy jakości życia. Według autorów uwag bardzo wiele osób spaceruje, biega i spędza swój wolny czas na terenie przedmiotowego lasu, dlatego też w przyszłości mieszkańcy chcieliby na tym obszarze stworzyć, przy pomocy budżetu obywatelskiego, ciekawą część wspólną służącą całemu osiedlu. Zainteresowani podnoszą, że od 15 lat Miasto się wyludnia, natomiast *dobrze zagospodarowany teren na przedmieściach może tych ludzi zatrzymać. Jest to niewielki fragment zieleni, który daje poczucie świeżego powietrza, dyskrecji dla mieszkańców oraz spokoju*.

Zwracają się z prośbą aby nie zabudowywać bardziej ich obszaru przy ulicy Łokietkówny, gdyż nie chcą w tym miejscu kolejnego blokowiska, *gdzie wychodząc na balkon zaglądamy sąsiadowi w jego prywatność. Jako Pani elektorat prosimy o wsparcie i zaangażowanie w tej sprawie. Nie wszystko w tym mieście musi być przeliczane na pieniądze. Głos ludzki ma największe znaczenie. Stop kolejnej wycince drzew na Olechowie !!!*

W swojej uwadze zainteresowani powołują się na:

- Strategię przestrzennego rozwoju Łodzi jako politykę sektorową „Strategii zintegrowanego rozwoju Łodzi 2020+” odnoszącą się do architektury i urbanistyki Miasta (rozdział II.3 Obszary uzupełniające).
- Program ochrony środowiska dla miasta Łodzi na lata 2011-2014 z perspektywą na lata 2015-2018 (3.1.2. Sytuacja społeczna i zaludnienie, ruch naturalny ludności oraz 5. Kierunki ochrony środowiska w Łodzi).

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie: obszar Olechowa i Janowa, w obrębie którego położona jest działka o numerze ewidencyjnym 167/29, został przeznaczony przez miasto Łódź na tereny budownictwa mieszkaniowego, a decyzja ta była

sankcjonowana w kolejnych dokumentach planistycznych. Obowiązujący w latach 1993-2002 ogólny plan zagospodarowania przestrzennego Łodzi określał przeznaczenie terenu będącego przedmiotem uwagi jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zapisy te podtrzymało uchwalone w 2002 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Także obecnie obowiązujące Studium, przyjęte uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r., zalicza przedmiotowe nieruchomości do terenów oznaczonych symbolem MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Decyzje dotyczące kierunków rozwoju tej części Miasta, utrwalane w dokumentach planistycznych były sukcesywnie realizowane przez Miasto – wykonane zostało kompleksowe wyposażenie w infrastrukturę drogową i techniczną, dzięki czemu działki uzyskały status budowlanych i możliwa stała się zabudowa terenu osiedla.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu planu miejscowego należy zachować zgodność z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz przepisami odrębnymi. Ponadto art. 9 ust. 4 ww. ustawy wskazuje, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Z powyższych względów działka o numerze ewidencyjnym 167/29 znalazła się w projekcie planu w granicach terenu przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i przeznaczenie to winno być utrzymane.

Niemniej, wychodząc naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców osiedla, w projekcie planu zostaną wprowadzone zmiany polegające na pozostawieniu pasa zieleni wysokiej w obrębie jednostki 5MW w formie „strefy zieleni osiedlowej” zlokalizowanej wzdłuż granicy działki nr 167/29 z terenem realizowanego zespołu zabudowy wielorodzinnej oraz zostaną wyznaczone linie zabudowy ograniczające sytuowanie nowych obiektów od strony tej granicy. Dostosowaniu ulegną również parametry i wskaźniki dla zabudowy i zagospodarowania działki od strony ul. Łokietkówny w celu zagwarantowania ustaleniami planu właściwego dostępu do światła dziennego zarówno dla istniejącej, jak i przyszłej zabudowy.

Uwaga nr 20

- wpłynęła dnia 4 kwietnia 2017 r.,
- dotyczy działek o numerach ewidencyjnych 86/2 i 87/7, w obrębie W-37, położonych przy ul. Zakładowej 95-97.

Pan Piotr Biliński w imieniu Pana Zenona Kaczmarczyka w swojej uwadze wnosi o zmianę przeznaczenia obszaru 3ZL (tereny lasów i zalesień) na tereny zieleni izolacyjnej. Teren lasu (oznaczony symbolem 3ZL) sąsiaduje z terenem przemysłowo-usługowym (1P/U). Składający uwagę informuje, że zmiana przeznaczenia obszaru 3ZL (tereny lasów i zalesień) na teren zieleni izolacyjnej umożliwi powstanie na przedmiotowych nieruchomościach obiektów zgodnych z zapisami projektu planu miejscowego. Obecnie teren 3ZL ogranicza możliwość zabudowy działek w stopniu znaczącym sprawiając, że obiekt zgodny z ustaleniami wskazanymi w projekcie planu będzie niefunkcjonalny. W związku z powyższym prosi o uwzględnienie powyższej zmiany przeznaczenia.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: zgodnie z wymogiem 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 przepisami odrębnymi. Ustalenia studium, stosownie do art. 9 ust. 4 ww. ustawy, są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

Teren oznaczony w projekcie planu symbolem 3ZL stanowi część zwartego kompleksu leśnego, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi wskazany został do utrzymania w dotychczasowym, leśnym użytkowaniu.

Postulowana zmiana przeznaczenia terenu na zielen izolacyjną byłaby sprzeczna z ustaleniami Studium miasta Łodzi, a z punktu widzenia potrzeb prowadzenia racjonalnej gospodarki leśnej – nieuzasadniona. Zagospodarowanie terenów sąsiadujących z terenem lasu winno zachowywać prawidłowe relacje zabudowy względem istniejącej zieleni, zapewniając właściwą jej ochronę.

Uwaga nr 21

- wpłynęła dnia 4 kwietnia 2017 r.,
- dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 167/29, w obrębie W-35, położonej przy ul. Łokietkówny.

Przedmiotowa uwaga zawiera 622 podpisy.

Pani Joanna Zimmer oraz Pan Bartłomiej Grzelak w imieniu mieszkańców osiedla Opolczyka i Nowy Olechów w swojej uwadze wnoszą o:

- 1) zmianę ustalenia w planie miejscowym dotyczącym terenu oznaczonego symbolem 5MW z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na tereny zieleni urządzonej, sportu i rekreacji (ZP);
- 2) nakaz wyłączenia terenu z zabudowy wielorodzinnej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) dopuszczenie lokalizacji terenowych urządzeń rekreacji i sportu, ogrodów jordanowskich, dróg rowerowych, skwerów i ciągów pieszych.

Składający uwagę zaznaczają, że działka nr 167/29 aktualnie jest terenem zalesionym, wolnym od zabudowy. Obecny projekt planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje zmianę charakteru tego terenu na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

W dalszej części uwagi przedstawiono uzasadnienie dla pozostawienia działki nr 167/29 jako terenu zieleni (zalesiony) z zakazem prowadzenia inwestycji pod zabudowę mieszkaniową i usługową. Wobec powyższego:

1. Przeznaczenie przedmiotowej działki pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną spowoduje zaburzenie ładu przestrzennego *w kontekście nieracjonalnego planowania przestrzeni* (zbyt dużo bloków, mało zieleni, mała przestrzeń). Tym samym nie zostaną *spełnione wymogi wynikające z art. 1 ust. 1-2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie m.in. racjonalnego wykorzystania naturalnych zasobów środowiska dla kształtowania terenów zieleni i rekreacji*.
2. Nie zostanie zachowana równowaga pomiędzy istniejącą i projektowaną zabudową. Utworzenie nowej zabudowy na wąskiej działce *spowoduje, że powstaną obok siebie bloki, bez pasa zieleni. Nie jest to spójne z poprzednio obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi z 2002 r., gdzie „uznano, iż podstawowymi celami polityki przestrzennej powinny stać się: zachowanie, ochrona i wzbogacenie walorów środowiska przyrodniczego i krajobrazu”*.
3. *Powstanie w przyszłości kolejnego budynku może spowodować, że mieszkania od strony wschodniej w już zbudowanych blokach będą ciemne, bez dostępu do światła dziennego*.
4. W kontekście respektowania wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczących udziału społeczeństwa w pracach nad planem mieszkańcy osiedli zapewniają, że mają pomysł na zagospodarowanie tego terenu w ramach przyszłorocznego budżetu obywatelskiego. Planują stworzyć zieloną, uporządkowaną przestrzeń, z której na co dzień będą mogli korzystać okoliczni mieszkańcy w każdym wieku.
5. *Niewystarczająca ilość miejsc parkingowych i powstanie nowych budynków mieszkalnych spowoduje, że osiedle się zakorkuje, a już teraz jest bardzo wąsko i ciasno*. Istniejące ulice powinny stać się ulicami jednokierunkowymi. Mieszkańcy apelują, że już obecnie na osiedlu jest zbyt mała ilość miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów, co generuje zatory np. wzdłuż ulicy Opolczyka. Jednocześnie zwracają uwagę, że projekt planu nie zakłada modernizacji obecnych ulic, gdyż jest to niemożliwe z uwagi na brak przestrzeni do rozbudowy.
6. *W przypadku powstania kolejnego budynku np. z halą podziemną - garażową może dojść do naruszenia konstrukcji posadowionych już budynków z uwagi na strukturę podłoża, gdzie występują gleby bagienne wykształcone na piaskach gliniastych lekkich*.
7. *Według Programu ochrony środowiska dla miasta Łodzi na lata 2011-2014 z perspektywą na lata 2015-2018, pkt 5.4. „Ochronie powinny podlegać obszary współtworzące system przyrodniczy miasta, gwarantujące mieszkańcom Łodzi pożądaną, wysoką jakość środowiska przyrodniczego oraz umożliwiające ochronę różnorodności biologicznej miasta (...)” oraz „W planach rozwojowych Łodzi pozostaje powiększanie liczby i powierzchni terenów ogólnodostępnej zieleni, służącej wypoczynkowi i rekreacji.” Niestety przy sporządzaniu projektu planu miejscowego nie uwzględniono walorów krajobrazowych, zachowania istniejących lasów i lokowania zabudowy, chroniącej przed hałasem*.

8. *Decydując się na zakup mieszkań, dla większości osób omawiany pas zieleni stanowił istotną zaletę. Łodździanie decydując się na przeprowadzkę na przedmieście robili to właśnie z uwagi na zbyt gęstą zabudowę w centrum miasta i małą ilość zieleni oraz terenów rekreacyjnych. Tereny w centrum, z oczywistego punktu widzenia nie mają możliwości stosowania większych odległości między budynkami, jednakże w miejscu gdzie zieleń stanowi naturalny krajobraz okolicy, powinna ona zostać ochroniona aby służyć mieszkańcom.*
9. *Przedmiotowa działka jest atrakcyjna widokowo, nadaje estetykę osiedlu. Ponadto, wiele osób korzysta z niego w celach rekreacyjno-sportowych (spacery, bieganie). Pozostawienie naturalnych lasów i zadrzewienia nie tylko zwiększa walory krajobrazowe, ale również pozwoli odseparować tereny mieszkalne od uciążliwie dużego natężenia ruchu wzdłuż ulicy Zakładowej, a więc separacja jest spójna z założeniami wynikającymi z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*
10. *Obecnie obserwuje się zwiększony ruch samochodów dojeżdżających do autostrady, a kierując się w stronę ul. Ofiar Terroryzmu 11 Września dobiega hałas przejeżdżających samochodów oraz pociągów, który po wycięciu lasu byłby jeszcze bardziej uciążliwy dla mieszkańców.*
11. *Według Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi jako polityki sektorowej „Strategii zintegrowanego rozwoju Łodzi 2020+” odnoszącej się do architektury i urbanistyki miasta z czerwca 2012 r.: „Obszary uzupełniające miasta posiadają bardzo zróżnicowaną zabudowę i sposób użytkowania przestrzeni. Znaczna ich część znajduje się w początkowej fazie urbanizacji w jej najgorszym wydaniu – chaotycznej zabudowy przedmieść – niekontrolowanej zabudowy jednorodzinnej, składowo-magazynowej, przemysłowej oraz monofunkcyjnych osiedli mieszkaniowych, nieposiadających cech miejskich”. Olechów nie powinien stać się jednym z przykładów wspomnianej chaotycznej oraz niekontrolowanej zabudowy przedmieść wspierającej jedynie interesy deweloperów, a nieuwzględniającej realnych i bieżących potrzeb mieszkańców, jasno artykułowanych w zorganizowanej formie. To przede wszystkim obszary cenne przyrodniczo i istotne ze względu na formę ekologiczną. Taki teren powinien pełnić funkcję rekreacyjną i być pasem oddzielającym sąsiednie jednostki mieszkalne.*
12. *Istniejące zalesienie wpływa korzystnie na warunki aerasanitarne oraz bioklimat osiedla z uwagi na zbilansowanie bliskości zakładów produkcyjnych np. Dell, Hutchinson, itp., oraz stanowi barierę odgradzającą osiedle od pobliskiej autostrady A1 czy torów kolejowych.*
13. *Przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne zabija obecne typy siedlisk lasu, gdzie dominują brzozy w wieku powyżej 30 lat, sosna zwyczajna w wieku powyżej 25 lat i wierzba. Jednocześnie uważają, że inwentaryzacja stanu lasu przeprowadzona w okresie 1.01.2004 – 31.12.2013 r. jest niepełna i nie uwzględnia wszystkich walorów terenu.*
14. *Z punktu widzenia przyszłych mieszkańców jest to obszar atrakcyjny widokowo, harmonijnie oddzielający budynki osiedla Opolczyka po jednej stronie ulicy Elżbiety Łokietkówny od osiedla Nowy Olechów. Przed sporządzeniem planu zagospodarowania przestrzennego szczególnie ważne jest, aby uwzględnić estetykę danego miejsca, eksponując powiązania kompozycyjno-widokowe oraz ocenić skutki przeznaczania terenów zielonych pod zabudowę mieszkaniową z perspektywy lokalnej społeczności. Osoby odpowiedzialne za przygotowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny dbać o zapewnienie odpowiednich proporcji pomiędzy powierzchnią zabudowy a powierzchnią rekreacyjną na nowo powstających osiedlach. Ma to ogromne znaczenie dla komfortu życia oraz możliwości odpoczynku mieszkańców. Tym bardziej, że przy wdrażaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy zabezpieczać obecne obszary przyrodnicze, chroniąc je przed interesami jednostkowymi.*

Załączniki do uwagi stanowią:

- 1) lista poparcia mieszkańców oraz upoważniających;
- 2) argumenty mieszkańców;
- 3) rysunki i zdjęcia lokalizacji działki nr 167/29.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: obszar Olechowa i Janowa, w obrębie którego położona jest działka o numerze ewidencyjnym 167/29, został przeznaczony przez miasto Łódź na tereny budownictwa mieszkaniowego, a decyzja ta była sankcjonowana w kolejnych dokumentach planistycznych. Obowiązujący w latach 1993-2002 ogólny plan zagospodarowania przestrzennego Łodzi określał przeznaczenie terenu będącego przedmiotem uwagi jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zapisy te podtrzymało uchwalone w 2002 r. Studium uwarun-

kowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Także obecnie obowiązujące Studium, przyjęte uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r., zalicza przedmiotowe nieruchomości do terenów oznaczonych symbolem MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Decyzje dotyczące kierunków rozwoju tej części Miasta, utrwalane w dokumentach planistycznych były sukcesywnie realizowane przez Miasto – wykonane zostało kompleksowe wyposażenie w infrastrukturę drogową i techniczną, dzięki czemu działki uzyskały status budowlanych i możliwa stała się zabudowa terenu osiedla.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu planu miejscowego należy zachować zgodność z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz przepisami odrębnymi. Ponadto art. 9 ust. 4 ww. ustawy wskazuje, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Z powyższych względów działka o numerze ewidencyjnym 167/29 znalazła się w projekcie planu w granicach terenu przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i przeznaczenie to winno być utrzymane.

Niemniej, wychodząc naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców osiedla, w projekcie planu zostaną wprowadzone zmiany polegające na pozostawieniu pasa zieleni wysokiej w obrębie jednostki 5MW w formie „strefy zieleni osiedlowej” zlokalizowanej wzdłuż granicy działki nr 167/29 z terenem realizowanego zespołu zabudowy wielorodzinnej oraz zostaną wyznaczone linie zabudowy ograniczające sytuowanie nowych obiektów od strony tej granicy. Dostosowaniu ulegną również parametry i wskaźniki dla zabudowy i zagospodarowania działki od strony ul. Łokietkówny w celu zagwarantowania ustaleniami planu właściwego dostępu do światła dziennego zarówno dla istniejącej, jak i przyszłej zabudowy.

Uwaga nr 28

- wpłynęła dnia 6 kwietnia 2017 r.,
- dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 176/10, w obrębie W-35.

Pani Janina Rosiak wnosi o przekształcenie przedmiotowej nieruchomości na tereny budowlane lub sportowo-rekreacyjne, przynajmniej na wysokość terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U (usługi sportu, rekreacji i oświaty).

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: zgodnie z wymogiem 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 przepisami odrębnymi. Ustalenia studium, stosownie do art. 9 ust. 4 ww. ustawy, są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

Północna część działki o nr 176/10, której dotyczy uwaga, w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi wskazana została jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, część południową Studium pozostawia w dotychczasowym, leśnym użytkowaniu.

Mając na uwadze powyższe, wyznaczenie budowlanej części działki nr 176/10 możliwe jest wyłącznie w terenie określonym na rysunku projektu planu jako 6MW. Pozostała część ww. działki stanowi fragment kompleksu leśnego, który pełni naturalną strefę ochronną terenów mieszkaniowych od zabudowy produkcyjno-usługowej rozwijającej się od strony wschodniej i nie powinna być ograniczana.

Postulowane dokonanie zmiany przeznaczenia tej części terenu pod zabudowę byłoby sprzeczne z polityką przestrzenną określoną w Studium miasta Łodzi, polegającą na separowaniu funkcji kolizyjnych zielenią leśną poprzez ochronę istniejących zasobów.

Uwaga nr 29

Uwaga nr 30 (tej samej treści)

- uwaga nr 29 wpłynęła dnia 7 kwietnia 2017 r., uwaga nr 30 wpłynęła dnia 10 kwietnia 2017 r.,
- dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 167/29, w obrębie W-35, położonej przy ul. Łokietkówny.

Pan Maciej Kazmierczak

Pani Antonina Jodello w swoich uwagach *apelują, a wręcz kategorycznie domagają się* pozostawienia działki nr 167/29 jako obszaru leśnego. Zainteresowani w swoich uwagach podają następujące argumenty:

1. Przeznaczenie przedmiotowej działki pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną spowoduje w przyszłości zaburzenie ładu przestrzennego *w kontekście nieracjonalnego planowania przestrzeni* (zbyt dużo bloków, mało zieleni, mała przestrzeń, zbyt mało miejsca do wypoczynku).
2. Nie zostanie zachowana równowaga pomiędzy istniejącą i projektowaną zabudową. Utworzenie nowej zabudowy na wąskiej działce spowoduje, że *powstaną cztery rzędy bloków, bez pasa zieleni między nimi*.
3. *Powstanie w przyszłości kolejnego budynku może spowodować, że mieszkania od strony wschodniej w już zbudowanych blokach będą ciemne, bez dostępu do światła dziennego*.
4. Mieszkańcy osiedli mają pomysł na zagospodarowanie tego terenu w ramach przyszłorocznego budżetu obywatelskiego.
5. Wycinka drzew na działce nr 167/29 wpłynie na pogorszenie jakości powietrza. Już obecnie stężenie szkodliwych pyłów i dwutlenku węgla w Łodzi wielokrotnie przekracza dopuszczalne normy.
6. *Niewystarczająca ilość miejsc parkingowych i powstanie nowych budynków mieszkalnych spowoduje, że osiedle się zakorkuje*. Już obecnie jest zbyt mało miejsc parkingowych, natomiast ulice są zbyt wąskie, w związku z czym powinny być *jednokierunkowe z zatoczkami*.
7. *W przypadku powstania kolejnego budynku np. z halą podziemną - garażową może dojść do naruszenia konstrukcji posadowionych już budynków oraz drogi gminnej, z uwagi na strukturę podłoża*.
8. Według Programu ochrony środowiska dla miasta Łodzi na lata 2011-2014 z perspektywą na lata 2015-2018, pkt 5.4. „*Ochronie powinny podlegać obszary współtworzące system przyrodniczy miasta, gwarantujące mieszkańcom Łodzi pożądaną, wysoką jakość środowiska przyrodniczego oraz umożliwiające ochronę różnorodności biologicznej miasta (...)*” oraz „*W planach rozwojowych Łodzi pozostaje powiększanie liczby i powierzchni terenów ogólnodostępnej zieleni, służącej wypoczynkowi i rekreacji*”.
9. *Decydując się na zakup mieszkań, dla większości osób omawiany pas zieleni stanowił istotną zaletę. Łodzianie decydując się na przeprowadzkę na przedmieście robili to właśnie z uwagi na zbyt gęstą zabudowę w centrum miasta i małą ilość zieleni oraz terenów rekreacyjnych*.
10. Przedmiotowa działka jest atrakcyjna widokowo, nadaje estetykę osiedlu. *Ponadto, wiele osób korzysta z niego w celach rekreacyjno-sportowych (spacery, bieganie)*.
11. Według Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi jako polityki sektorowej „*Strategii zintegrowanego rozwoju Łodzi 2020+*” odnoszącej się do architektury i urbanistyki miasta z czerwca 2012 r.: „*Obszary uzupełniające miasta posiadają bardzo zróżnicowaną zabudowę i sposób użytkowania przestrzeni. Znaczna ich część znajduje się w początkowej fazie urbanizacji w jej najgorszym wydaniu – chaotycznej zabudowy przedmieść – niekontrolowanej zabudowy jednorodzinnej, składowo-magazynowej, przemysłowej oraz mono funkcyjnych osiedli mieszkaniowych, nieposiadających cech miejskich*”. *Olechów nie powinien stać się jednym z przykładów wspomnianej chaotycznej oraz niekontrolowanej zabudowy przedmieść popierającej jedynie interesy deweloperów a nie baczącej na potrzeby mieszkańców*.
12. *Istniejące zalesienie wpływa korzystnie na warunki aerosanitarne oraz bioklimat osiedla z uwagi na bliskość zakładów produkcyjnych (np. Dell, Hutchinson, itp.), oraz stanowi barierę wyłumiającą (odgradzającą) osiedle od hałasów pobliskiej autostrady A1*.
13. *Z punktu widzenia mieszkańców jest to obszar harmonijnie oddzielający budynki osiedla Opolczyka po jednej stronie ulicy Elżbiety Łokietkówny od osiedla Nowy Olechów po drugiej stronie tej ulicy. Podczas sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego szczególnie ważne jest, aby uwzględnić estetykę danego miejsca, eksponując powiązania kompozycyjno-widokowe oraz ocenić skutki przeznaczania terenów zielonych pod zabudowę mieszkaniową z perspektywy lokalnej społeczności. Studium powinno dbać o zapewnienie odpowiednich proporcji pomiędzy powierzchnią zabudowy, a powierzchnią rekreacyjną na nowo powstających osiedlach. Ma to ogromne znaczenie dla komfortu życia oraz możliwości wypoczynku mieszkańców. Rozwiązaniem kompromisowym byłoby rzetelne gospodarowanie przestrzenią i ustalenie min. 60-70% powierzchni biologicznie czynnej na osiedlu Olechów z nakazem maksymalnej ochrony zieleni leśnej*.
14. *Pozostaje mieć jedynie nadzieję, że nie dojdzie do sytuacji, gdzie za kilka lat wdrażać będziecie Państwo politykę zalesiania i poszukiwania miejsca pod nasadzenia dla symbolicznych kilku drzew. Proszę o opamiętanie i powstrzymanie deweloperów od ich zapędów budowlanych*.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie: obszar Olechowa i Janowa, w obrębie którego położona jest działka o numerze ewidencyjnym 167/29, został przeznaczony przez miasto Łódź na tereny budownictwa mieszkaniowego, a decyzja ta była sankcjonowana w kolejnych dokumentach planistycznych. Obowiązujący w latach 1993-2002 ogólny plan zagospodarowania przestrzennego Łodzi określał przeznaczenie terenu będącego przedmiotem uwagi jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zapisy te podtrzymało uchwalone w 2002 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Także obecnie obowiązujące Studium, przyjęte uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r., zalicza przedmiotowe nieruchomości do terenów oznaczonych symbolem MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Decyzje dotyczące kierunków rozwoju tej części Miasta, utrwalane w dokumentach planistycznych były sukcesywnie realizowane przez Miasto – wykonane zostało kompleksowe wyposażenie w infrastrukturę drogową i techniczną, dzięki czemu działki uzyskały status budowlanych i możliwa stała się zabudowa terenu osiedla.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu planu miejscowego należy zachować zgodność z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz przepisami odrębnymi. Ponadto art. 9 ust. 4 ww. ustawy wskazuje, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Z powyższych względów działka o numerze ewidencyjnym 167/29 znalazła się w projekcie planu w granicach terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i przeznaczenie to winno być utrzymane.

Niemniej, wychodząc naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców osiedla, w projekcie planu zostaną wprowadzone zmiany polegające na pozostawieniu pasa zieleni wysokiej w obrębie jednostki 5MW w formie „strefy zieleni osiedlowej” zlokalizowanej wzdłuż granicy działki nr 167/29 z terenem realizowanego zespołu zabudowy wielorodzinnej oraz zostaną wyznaczone linie zabudowy ograniczające sytuowanie nowych obiektów od strony tej granicy. Dostosowaniu ulegną również parametry i wskaźniki dla zabudowy i zagospodarowania działki od strony ul. Łokietkówny w celu zagwarantowania ustaleniami planu właściwego dostępu do światła dziennego zarówno dla istniejącej, jak i przyszłej zabudowy.

Uwaga nr 31

- wpłynęła dnia 10 kwietnia 2017 r.,
- dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 167/29, w obrębie W-35, położonej przy ul. Łokietkówny.

Pani Magdalena Lubowiedzka w swojej uwadze wnosi o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę przy ul. Łokietkówny. Prosi o pozostawienie 34-metrowego pasa, jakim jest przedmiotowa nieruchomość, terenem zieleni.

W obecnie wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu działka nr 167/29 przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Zainteresowana informuje, że wpłaciła już zaliczkę na zakup mieszkania z ogródkiem od strony ul. Łokietkówny. Wyraża opinię, że obecna szerokość działki, na której stoi blok wynosi ponad 60 metrów, natomiast szerokość działki nr 167/29, która jest przeznaczona pod zabudowę wielorodzinną wynosi ok. 34 m. Zdaniem składającej uwagę oznacza to, że przed jej oknem (*mieszkanie na parterze*) może stanąć blok, który znacząco ograniczy dostęp słońca do jej ogródka i mieszkania. Podaje również, że ma dwie córki, które *chciałyby spędzać czas na świeżym powietrzu w ogrodzie, a nie wśród betonu*. Zainteresowana informuje również, że prośba o pozostawienie działki nr 167/29 wolnej od zabudowy jest nie tylko jej prośbą, ale także prośbą *wszystkich osób, które już kupiły lub w najbliższym czasie kupią mieszkania na ul. Opolczyka 21, 21a, 21b, 21c, 21d, 20c, 20b, 20a i 20*, tym bardziej, że po drugiej stronie ulicy Łokietkówny budowane są *dwa szeregi bloków, które niemalże stoją balkon w balkon*.

Jestem po leczeniu nowotworu złośliwego – miałam chemioterapię i radioterapię (jeżeli będzie potrzeba przedłożę stosowne dokumenty) i naprawdę chciałbym po całym tym leczeniu cieszyć oczy widokiem brzoź a nie betonu.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: obszar Olechowa i Janowa, w obrębie którego położona jest działka o numerze ewidencyjnym 167/29, został przeznaczony przez miasto Łódź na tereny budownictwa mieszkaniowego, a decyzja ta była sankcjonowana w kolejnych dokumentach planistycznych. Obowiązujący w latach 1993-2002 ogólny plan zagospodarowania przestrzennego Łodzi określał przeznaczenie terenu będącego przedmiotem uwagi jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zapisy te podtrzymało uchwalone w 2002 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Także obecnie obowiązujące Studium, przyjęte uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r., zalicza przedmiotowe nieruchomości do terenów oznaczonych symbolem MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Decyzje dotyczące kierunków rozwoju tej części Miasta, utrwalane w dokumentach planistycznych były sukcesywnie realizowane przez Miasto – wykonane zostało kompleksowe wyposażenie w infrastrukturę drogową i techniczną, dzięki czemu działki uzyskały status budowlanych i możliwa stała się zabudowa terenu osiedla.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu planu miejscowego należy zachować zgodność z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz przepisami odrębnymi. Ponadto art. 9 ust. 4 ww. ustawy wskazuje, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Z powyższych względów działka o numerze ewidencyjnym 167/29 znalazła się w projekcie planu w granicach terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i przeznaczenie to winno być utrzymane.

Niemniej, wychodząc naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców osiedla, w projekcie planu zostaną wprowadzone zmiany polegające na pozostawieniu pasa zieleni wysokiej w obrębie jednostki 5MW w formie „strefy zieleni osiedlowej” zlokalizowanej wzdłuż granicy działki nr 167/29 z terenem realizowanego zespołu zabudowy wielorodzinnej oraz zostaną wyznaczone linie zabudowy ograniczające sytuowanie nowych obiektów od strony tej granicy. Dostosowaniu ulegną również parametry i wskaźniki dla zabudowy i zagospodarowania działki od strony ul. Łokietkówny w celu zagwarantowania ustaleniami planu właściwego dostępu do światła dziennego zarówno dla istniejącej, jak i przyszłej zabudowy.

Uwaga nr 32

- wpłynęła dnia 13 kwietnia 2017 r.,
- dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 167/29, w obrębie W-35.

Pani Małgorzata Mysur w swojej uwadze wnosi o pozostawienie działki nr 167/29, jako działki zalesionej, wyłączonej spod zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Zainteresowana zaznacza, że obecnie przedmiotowa działka nie posiada jeszcze planu zagospodarowania przestrzennego Miasta, natomiast Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wskazuje funkcję mieszkaniową (zabudowa wielorodzinną), wobec czego wnosi również o zmianę zapisów Studium. Autorka uwagi, jako argument podaje informację, że kupiła mieszkanie na osiedlu Opolczyka. Dodatkowo nadmienia, że jednym z czynników decydujących o zakupie nieruchomości była bliskość terenów zieleni, gdyż *wpływa pozytywnie na rozwój dzieci, co dla młodego małżeństwa, jakim jesteśmy, jest niezmiernie ważne*. Dodatkowo, obecny na działce nr 167/29 *pas zieleni spełnia zarówno cele rekreacyjne (możliwość odbycia spaceru w kojącym dla oczu otoczeniu), jak i izolacyjne (odgrodenie zabudowań od ulicy Łokietkówny co stanowi izolację dźwiękową i pyłową)*. Zdaniem zainteresowanej *w obliczu ostatnich alarmów smogowych i przekroczonych norm jakości powietrza w Łodzi, sąsiedztwo terenów zielonych dodatkowo nabiera na znaczeniu*. Ponadto *z punktu widzenia ochrony środowiska, wspomniana zieleni stanowić może schronienie dla regionalnego ptactwa*. Autorka uwagi dodaje, że powstanie nowej zabudowy na działce nr 167/29 spowoduje znaczne zagęszczenie budynków, co jest *szczególnie niewskazane z uwagi na obecnie powstające inwestycje w najbliższej okolicy ul. Łokietkówny (osiedla: Zakładowa 87, Nowy Olechów, Opolczyka, Opolczyka Residence)*. Nadmienia, że obecnie ruch ulicą Opolczyka i Łokietkówny jest utrudniony, mimo, że wspomniane inwestycje nie zostały jeszcze ukończone. Informuje także, że w ciągu ostatnich miesięcy zagospodarowano, pod stacją benzynową Lotos, teren zielni znajdujący się w sąsiedztwie wspomnianych inwestycji. Ta inwestycja dodatkowo zwiększyła ruch kołowy oraz zanieczyszczenie powietrza. Wobec powyższego autorka uwagi prosi o pozytywne rozpatrzenie wniosku o pozostawienie wspomnianych terenów leśnych.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: obszar Olechowa i Janowa, w obrębie którego położona jest działka o numerze ewidencyjnym 167/29, został przeznaczony przez miasto Łódź na tereny budownictwa mieszkaniowego, a decyzja ta była sankcjonowana w kolejnych dokumentach planistycznych. Obowiązujący w latach 1993-2002 ogólny plan zagospodarowania przestrzennego Łodzi określał przeznaczenie terenu będącego przedmiotem uwagi jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zapisy te podtrzymało uchwalone w 2002 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Także obecnie obowiązujące Studium, przyjęte uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r., zalicza przedmiotowe nieruchomości do terenów oznaczonych symbolem MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Decyzje dotyczące kierunków rozwoju tej części Miasta, utrwalane w dokumentach planistycznych były sukcesywnie realizowane przez Miasto – wykonane zostało kompleksowe wyposażenie w infrastrukturę drogową i techniczną, dzięki czemu działki uzyskały status budowlanych i możliwa stała się zabudowa terenu osiedla.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu planu miejscowego należy zachować zgodność z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz przepisami odrębnymi. Ponadto art. 9 ust. 4 ww. ustawy wskazuje, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Z powyższych względów działka o numerze ewidencyjnym 167/29 znalazła się w projekcie planu w granicach terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i przeznaczenie to winno być utrzymane.

Niemniej, wychodząc naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców osiedla, w projekcie planu zostaną wprowadzone zmiany polegające na pozostawieniu pasa zieleni wysokiej w obrębie jednostki 5MW w formie „strefy zieleni osiedlowej” zlokalizowanej wzdłuż granicy działki nr 167/29 z terenem realizowanego zespołu zabudowy wielorodzinnej oraz zostaną wyznaczone linie zabudowy ograniczające sytuowanie nowych obiektów od strony tej granicy. Dostosowaniu ulegną również parametry i wskaźniki dla zabudowy i zagospodarowania działki od strony ul. Łokietkówny w celu zagwarantowania ustaleniami planu właściwego dostępu do światła dziennego zarówno dla istniejącej, jak i przyszłej zabudowy.

Uwaga nr 34

- wpłynęła dnia 21 kwietnia 2017 r.,
- dotyczy działek o numerach ewidencyjnych 171/39, 173 i 174/12, w obrębie W-35, położonych przy ul. Zakładowej 87.

Ezbud Sp. z o.o. Sp. k. w swojej uwadze wnoszą o:

1. Przesunięcie obowiązującej linii zabudowy wyznaczonej na działce nr 173, z 15,50 m na 9,20 m w stronę linii rozgraniczającej terenów 6MW i 1KDZ oraz zmianę przedmiotowej linii z obowiązującej na nieprzekraczalną, podobnie jak jest to ustalone na sąsiedniej działce nr 171/27 i 171/54. Obecnie na działce nr 171/54 w budowie jest budynek wielorodzinny wobec powyższego zainteresowani wnoszą o ujednoczenie linii zabudowy i ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w nawiązaniu do ww. budynku. Jako właściciele działki nr 173 planują jej zabudowę budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym nawiązując do położenia budynku znajdującego się na działce nr 171/54.
2. Wprowadzenie, od strony południowej, na części działek nr 171/38 i 171/39 drogi dojazdowej do zespołu budynków wielorodzinnych znajdujących się przy ul. Zakładowej 87 (działki nr 171/39, 174/12 i 174/11) i połączenie jej z drogą 1KDL (ul. Łokietkówny). Wprowadzenie tej drogi zwiększy bezpieczeństwo użytkowania zespołu budynków wielorodzinnych oraz poprawi bezpośredni dostęp do dróg publicznych.

Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.

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

Wyjaśnienie: proponowana w załączniku graficznym do uwagi droga dojazdowa nie łączy się z żadną drogą publiczną, prowadzi jedynie do terenu ZI – zieleni izolacyjnej, brak jest więc ciągłości komunikacyjnej.

Ponadto wskazana lokalizacja postulowanej drogi wchodzi w korytarz drogi klasy GP – głównej ruchu przyspieszonego, jaką jest aleja Ofiar Terroryzmu 11 Września, pełniącej nadrzędną funkcję komunikacyjną w obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uwaga nr 35

- wpłynęła dnia 24 kwietnia 2017 r.,
- dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 167/29, w obrębie W-35, położonej przy ul. Elżbiety Łokietkówny.

Pani Danuta Miladowska w swojej uwadze wnosi sprzeciw wobec przedstawionej w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego propozycji przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Dodatkowo, biorąc pod uwagę znaczną liczbę mieszkańców nowo powstających osiedli, wnoszą o ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia – tereny lasów i zalesień (ZL) lub tereny zieleni urządzonej i rekreacji (ZP) dla działki nr 167/29, gdyż obecnie obszar ten jest wykorzystywany właśnie jako ciąg spacerowo-rowerowy.

Według zainteresowanej wskazany teren stanowi wąski pas lasu brzoźowego oddzielającego bloki znajdujące się na osiedlu Opolczyka (działki nr 326 do 335) od osiedla Nowy Olechów (przy ul. Łokietkówny – działki nr 171/54 do 171/60) i dalej od osiedla przy ul. Zakładowej 87 (działka nr 171/39). Autorka uwagi podnosi, że powyższa propozycja narusza jej interesy prawne i faktyczne oraz interesy mieszkańców ww. osiedli.

W uzasadnieniu zainteresowana podaje, że od 35 lat jest mieszkanką osiedla Widzew-Wschód. *Tutaj założyłam rodzinę i tutaj wychowały się moje dzieci. Niespełna rok temu uznałam, iż to ostatni dla mnie moment by zmienić coś w życiu i postanowiłam za namową dzieci zakupić mieszkanie na osiedlu Opolczyka. Urzekła mnie okolica i perspektywa emerytury nie była już tak przygnębiająca, gdy wyobraziłam sobie spacer z wnukami w otoczeniu zieleni czy też poranna kawa na balkonie z widokiem na kojące brzoźki. Rozumiem że, to argumenty mało merytoryczne, ale jakże ludzkie i bliskie każdemu z nas. Rozumiem, że pieniądź rządzi światem, ale myślę że nikt z urzędników podejmujących decyzję w sprawie spornej działki nie chciałby by ten pieniądź rządził jego życiem.*

W dalszej części składająca uwagę przytacza kolejne argumenty uzasadniające swój sprzeciw wobec zabudowy działki nr 167/29:

- Osiedle Opolczyka sąsiaduje z osiedlem bloków komunalnych, osiedlem Nowy Olechów oraz osiedlem powstałym przy ul. Zakładowej 87. Każde z tych osiedli charakteryzuje się odmiennym stylem zabudowy, długością i kubaturą bloków, kolorem elewacji, wielkością i kolorem stolarki okiennej. Wobec powyższego istnieje konieczność oddzielenia różnych osiedli istniejącymi pasami zieleni, *aby przedmiotowy teren spełniał wymogi racjonalnego zagospodarowania terenu i ład przestrzennego. Posadowienie obok siebie różnych typów zwartej zabudowy pozostaje w sprzeczności z dbałością o walory krajobrazowe miasta i doprowadzi do chaosu urbanistycznego oraz stworzenia efektu tzw. „blokowiska”.*
- *skupienie w jednym miejscu tak dużej ilości bloków, w krótkim czasie doprowadzi do powstania ogromnych zatorów komunikacyjnych spowodowanych przez auta próbujące włączyć się do ruchu na ulicy Zakładowej, których nie rozwiąże nawet przedłużenie ulicy Mazowieckiego do ulicy Zakładowej. Już w chwili obecnej, mimo iż większość mieszkań pozostaje niezamieszkała odczuwalne są trudności komunikacyjne – szczególnie w godzinach porannych. Powyższa okoliczność może również wywołać zagrożenie dla bezpieczeństwa ruchu komunikacyjnego.*
- *wspomniane wyżej inwestycje (osiedle Opolczyka, Nowy Olechów, przy Zakładowej 87) są realizowane mniej więcej w tym samym czasie, co niweluje niekorzystne oddziaływanie hałasu i zanieczyszczeń związanych z prowadzeniem prac budowlanych. Za kilka miesięcy wszystkie mieszkania w budowanych obecnie blokach będą zamieszkałe. Rozpoczęcie za jakiś czas, w tak bliskiej odległości, nowej dużej budowy będzie miało negatywny wpływ na życie mieszkańców. Hałas, kurz, pyły, wzmożony ruch ciężkich pojazdów oraz stałe nocne oświetlenie budowy, zdecydowanie pogorszą komfort i jakość życia mieszkańców sąsiednich bloków, w tym autorki uwagi i jej rodziny.*
- około połowa mieszkań znajdujących się w blokach na osiedlu Opolczyka ma wyłącznie wschodnią ekspozycję okien na przedmiotową działkę leśną. Wobec powyższego wybudowanie na wąskiej działce nr 167/29 kolejnych bloków pozbawi wspomniane mieszkania widoku na zielen jak i również spowoduje spadek nasłonecznienia, które już obecnie jest umiarkowane. W konsekwencji pogorszy to komfort zamieszkiwania oraz wpłynie na spadek wartości nieruchomości. Dodatkowo w tej chwili są już widoczne budynki osiedla Nowy Olechów oraz budynki przy ul. Zakładowej 87, co oznacza, że odległość pomiędzy osiedlami

nie jest zbyt duża. Ponadto budynki na sąsiednich osiedlach są budowane na przemian, przez co część mieszkańców nie będzie miała widoku na sąsiedni blok, natomiast nie da się tego uzyskać po stronie osiedla Opolczyka, gdyż *bloki tworzą niemalże zwarty ciąg – są długie a odstępy między nimi są minimalne.*

- wycięcie kolejnego pasa lasu na przedmiotowym obszarze *może doprowadzić do istotnych zmian w szerokim pojętym ekosystemie, w tym niekorzystnie wpłynąć na gospodarkę wodami gruntowymi, co w konsekwencji może doprowadzić do degradacji środowiska, w szczególności w obrębie ogródków lokali mieszkalnych zlokalizowanych w parterach mieszkań na osiedlu Opolczyka.*
- *w pobliżu przedmiotowego terenu znajduje się osiedle bloków komunalnych, których przestrzeń zaaranżowano w dogodny dla mieszkańców sposób. Przerwy między blokami są duże, a wokół jest dużo zieleni, co wskazuje na przemyślane decyzje w zakresie zagospodarowania wskazanego terenu. Decyzja o zakupie mieszkania od dewelopera nie może oznaczać, że jesteśmy gorszymi mieszkańcami miasta i mamy mieć tuż przed oknami naszego mieszkania okna mieszkań z ewentualnego kolejnego bloku, co zdecydowanie pogorszy jakość życia.*
- *korzystne rozwiązania są również przyjęte na osiedlu po północnej stronie ulicy Zakładowej – duże pasma zieleni urządzonej odgradzają od siebie bloki niwelując efekt tzw. „blokowiska”.*

Jednocześnie autorka uwagi wskazuje, że oddzielenie pasmem zieleni ww. dużych osiedli mieszkaniowych:

- *jest zgodne z przygotowanym przez zespół projektowy uzasadnieniem do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Łodzi obejmującej działkę nr 167/29, w którym zawarto zapis o domykaniu terenami zielonymi osiedli mieszkaniowych;*
- *wpisuje się w standardy podnoszenia jakości życia mieszkańców naszego miasta, tworzenie przestrzeni przyjaznej dla mieszkańców i realizację postulatów władz miasta o wsłuchiwanie się w potrzeby mieszkańców w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, co ma bardzo istotne znaczenie dla podejmowanych działań w celu zatrzymania postępującego zjawiska wyludniania się Łodzi. Jeśli mieszkańcy przekonają się, że ich potrzeby są dostrzegane, że mają sprzyjające warunki do życia i rekreacji, zgodne z europejskimi standardami chętniej podejmą decyzje o pozostaniu w naszym mieście – a wskazane osiedla w większości zamieszkują ludzie młodzi, którzy przed sobą mają decyzję o założeniu czy też powiększeniu rodzin.*
- *jest zgodne z założeniami polityki komunalnej i ochrony środowiska Miasta Łodzi 2020+ przyjętej uchwałą Nr LV/1151/13 Rady Miasta Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r. między innymi poprzez spełnienie postulatów powiększania terenów zieleni ogólnodostępnej na terenach miejskich z wykorzystaniem istniejących drzewostanów (ust. 3.1 Ochrona przyrody ożywionej, cel strategiczny: Środowisko przyjazne mieszkańcom, w szczególności cel operacyjny 3.1.1.3 zapewnienie przyjaznych ludziom warunków życia w mieście, poprzez utrzymywanie we właściwym standardzie istniejących terenów zieleni oraz tworzenie nowych terenów zieleni; program III powiększanie powierzchni terenów zieleni ogólnodostępnej na gruntach miejskich (tworzenie nowych parków), w tym w partnerstwie z podmiotami prywatnymi, z wykorzystaniem fitocenoz półnaturalnych i naturalnych i wartościowych drzewostanów).*
- *jest zgodne z zasadami strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+ przyjętej uchwałą Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r. między innymi poprzez ograniczanie zjawiska „rozlewania się Miasta” (cel strategiczny II), ograniczanie rozrostu osiedli wielorodzinnych, zahamowanie zabudowywania terenów niezurbanizowanych, ochronę zasobów przyrodniczych przed urbanizacją, utrzymywanie dużej ilości terenów zielonych w obszarach przemysłowych, zwłaszcza graniczących z osiedlami mieszkaniowymi (a w takiej strefie – osiedla, tereny przemysłowe i niezurbanizowane – znajduje się obręb W-35 i przedmiotowe bloki, graniczące od południa z al. Ofiar Terroryzmu 11 Września i usytuowanymi tam dużymi zakładami produkcyjnymi oraz dodatkowo w pobliżu dużego szlaku komunikacyjnego jakim jest autostrada A1), stwarzanie jak największej ilości terenów zielonych w celach rekreacyjnych, oddzielanie pasmami zieleni terenów przemysłowych od zlokalizowanych w ich pobliżu osiedli mieszkalnych.*

Składająca uwagę ma nadzieję na zrozumienie ze strony władz naszego miasta, że słowa zapewnienia, że los mieszkańców nie jest im obojętny, nie jest tylko pustym frazesem medialnym. Chciałaby mieć możliwość chwaleń się przed odwiedzającymi ją gośćmi pochodzącymi z innych regionów Polski *nie tylko pięknie przeprowadzaną rewitalizacją miasta, ale także pięknymi nowymi osiedlami Łodzi, gdzie żyje się zgodnie ze standardami na miarę XXI wieku.*

Uprzejmie prosi o analizę zgłoszonych uwag oraz pozytywną decyzję w sprawie zmiany przeznaczenia działki nr 167/29.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: obszar Olechowa i Janowa, w obrębie którego położona jest działka o numerze ewidencyjnym 167/29, został przeznaczony przez miasto Łódź na tereny budownictwa mieszkaniowego, a decyzja ta była sankcjonowana w kolejnych dokumentach planistycznych. Obowiązujący w latach 1993-2002 ogólny plan zagospodarowania przestrzennego Łodzi określał przeznaczenie terenu będącego przedmiotem uwagi jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zapisy te podtrzymało uchwalone w 2002 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Także obecnie obowiązujące Studium, przyjęte uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r., zalicza przedmiotowe nieruchomości do terenów oznaczonych symbolem MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Decyzje dotyczące kierunków rozwoju tej części Miasta, utrwalane w dokumentach planistycznych były sukcesywnie realizowane przez Miasto – wykonane zostało kompleksowe wyposażenie w infrastrukturę drogową i techniczną, dzięki czemu działki uzyskały status budowlanych i możliwa stała się zabudowa terenu osiedla.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu planu miejscowego należy zachować zgodność z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz przepisami odrębnymi. Ponadto art. 9 ust. 4 ww. ustawy wskazuje, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Z powyższych względów działka o numerze ewidencyjnym 167/29 znalazła się w projekcie planu w granicach terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i przeznaczenie to winno być utrzymane.

Niemniej, wychodząc naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców osiedla, w projekcie planu zostaną wprowadzone zmiany polegające na pozostawieniu pasa zieleni wysokiej w obrębie jednostki 5MW w formie „strefy zieleni osiedlowej” zlokalizowanej wzdłuż granicy działki nr 167/29 z terenem realizowanego zespołu zabudowy wielorodzinnej oraz zostaną wyznaczone linie zabudowy ograniczające sytuowanie nowych obiektów od strony tej granicy. Dostosowaniu ulegną również parametry i wskaźniki dla zabudowy i zagospodarowania działki od strony ul. Łokietkówny w celu zagwarantowania ustaleniami planu właściwego dostępu do światła dziennego zarówno dla istniejącej, jak i przyszłej zabudowy.

Uwaga nr 36

- wpłynęła dnia 25 kwietnia 2017 r.,
- dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 167/29, w obrębie W-35, położonej przy ul. Elżbiety Łokietkówny.

Pani Agnieszka Niewiadomska w swojej uwadze wnosi sprzeciw wobec przedstawionej w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego propozycji przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Dodatkowo, biorąc pod uwagę znaczną liczbę mieszkańców nowo powstających osiedli, wnoszą o ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia – tereny lasów i zalesień (ZL) lub tereny zieleni urządzonej i rekreacji (ZP) dla działki nr 167/29, gdyż obecnie obszar ten jest wykorzystywany właśnie jako ciąg spacerowo-rowerowy.

Według zainteresowanej wskazany teren stanowi wąski pas lasu brzoźowego oddzielającego bloki znajdujące się na osiedlu Opolczyka (działki nr 326 do 335) od osiedla Nowy Olechów (przy ul. Łokietkówny – działki nr 171/54 do 171/60) i dalej od osiedla przy ul. Zakładowej 87 (działka nr 171/39). Autorka uwagi podnosi, że powyższa propozycja narusza jej interesy prawne i faktyczne oraz interesy mieszkańców ww. osiedli. W uzasadnieniu wnosząca uwagę podaje, że około połowa mieszkań znajdujących się w blokach na osiedlu Opolczyka ma wyłącznie wschodnią ekspozycję okien na przedmiotową działkę leśną. Wobec powyższego wybudowanie na wąskiej działce nr 167/29 kolejnych bloków pozbawi wspomniane mieszkania widoku na zielen jak i również spowoduje spadek nasłonecznienia, które już obecnie jest umiarkowane. W konsekwencji pogorszy to komfort zamieszkiwania oraz wpłynie na spadek wartości nieruchomości. Dodatkowo zainteresowana wskazuje, że w tej chwili są już widoczne budynki osiedla Nowy Olechów oraz budynki przy ul. Zakładowej 87, co oznacza, że odległość pomiędzy osiedlami nie jest zbyt duża. Ponadto uważa, że budynki na sąsiednich osiedlach są budowane na przemian, przez co część mieszkańców nie będzie miała widoku na sąsiedni blok, natomiast nie da się tego uzyskać po stronie osiedla Opolczyka, gdyż *bloki tworzą niemalże zwarty ciąg – są długie a odstęp między nimi są minimalne.*

W dalszej części składająca uwagę przytacza kolejne argumenty uzasadniające swój sprzeciw wobec zabudowy działki nr 167/29:

- zostanie naruszony ład przestrzenny, jeżeli wskazane w projekcie planu przeznaczenie przedmiotowej działki pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną nie zostanie zmienione. Projekt zakłada wykorzystanie nawet najmniejszych i największych działek pod zabudowę, pozbawiając mieszkańców dostępu *do ostatniego pasa zieleni w sąsiedztwie, która jest niezbędna do zachowania równowagi.*
- ze względu na fakt, że przedmiotowa działka jest *absurdalnie wąska*, po wybudowaniu na niej szeregu bloków zostaną zachowane minimalne odległości od budynków.
- z przedmiotowej działki korzystają zarówno mieszkańcy nowo powstających osiedli, znajdujących się w jej sąsiedztwie, ale także mieszkańcy całego osiedla Olechów (na podstawie obserwacji i wywiadu podczas zbierania podpisów). Świadczy to o ogromnej pożyteczności tej nieruchomości i potrzebie zachowania zieleni.
- *niewystarczająca ilość miejsc parkingowych i powstanie nowych budynków mieszkalnych spowoduje, że osiedle się zakorkuje, już teraz jest dosyć wąsko i ciasno- ulice powinny być jednokierunkowe.*
- *w przypadku powstania kolejnego budynku np. z halą podziemną – garażową może dojść do naruszenia konstrukcji posadowionych już budynków z uwagi na strukturę podłoża.*
- *istniejące zalesienie wpływa korzystnie na warunki aerosanitarne oraz bioklimat osiedla z uwagi na bliskość zakładów produkcyjnych np. Dell, Hutchinson, itp. oraz stanowi barierę odgradzającą osiedle od pobliskiej autostrady A1.*
- kiedy w 2015 r. rozpoczęto prace nad planem miejscowym, żadna z nieruchomości, na których obecnie zlokalizowane są nowe osiedla, nie była zabudowana i był to teren zieleni – lasów. Zdaniem zainteresowanej deweloperzy wystąpili z wnioskiem o umożliwienie zabudowy na tych terenach. Obecnie *istniejące zabudowa uniemożliwia posadowienie kolejnego bloku bez naruszenia interesów mieszkańców bloków już wybudowanych.*
- *zupełnie inaczej teren wygląda na mapach zamieszczonych choćby na stronie Łódzkiego Ośrodka Geodezji (mapa Inter SIT) niż w rzeczywistości – odległości są jak na standardy XXI w. niewielkie.*
- Osiedle Opolczyka sąsiaduje z osiedlem bloków komunalnych, osiedlem Nowy Olechów oraz osiedlem powstałym przy ul. Zakładowej 87. Każde z tych osiedli charakteryzuje się odmiennym stylem zabudowy, długością i kubaturą bloków, kolorem elewacji, wielkością i kolorem stolarki okiennej. Wobec powyższego istnieje konieczność oddzielenia różnych osiedli istniejącymi pasami zieleni, *aby przedmiotowy teren spełniał wymogi racjonalnego zagospodarowania terenu i ładu przestrzennego. Posadowienie obok siebie różnych typów zwartej zabudowy pozostaje w sprzeczności z dbałością o walory krajobrazowe miasta i doprowadzi do chaosu urbanistycznego oraz stworzenia efektu tzw. „blokowiska”.*
- *skupienie w jednym miejscu tak dużej ilości bloków, w krótkim czasie doprowadzi do powstania ogromnych zatorów komunikacyjnych spowodowanych przez auta próbujące włączyć się do ruchu na ulicy Zakładowej, których nie rozwiąże nawet przedłużenie ulicy Mazowieckiego do ulicy Zakładowej. Już w chwili obecnej, mimo iż większość mieszkań pozostaje niezamieszkała odczuwalne są trudności komunikacyjne – szczególnie w godzinach porannych. Powyższa okoliczność może również wywołać zagrożenie dla bezpieczeństwa ruchu komunikacyjnego.*
- *wspomniane wyżej inwestycje (osiedle Opolczyka, Nowy Olechów, przy Zakładowej 87) są realizowane mniej więcej w tym samym czasie, co niweluje niekorzystne oddziaływanie hałasu i zanieczyszczeń związanych z prowadzeniem prac budowlanych. Za kilka miesięcy wszystkie mieszkania w budowanych obecnie blokach będą zamieszkałe. Rozpoczęcie za jakiś czas, w tak bliskiej odległości, nowej dużej budowy będzie miało negatywny wpływ na życie mieszkańców. Hałas, kurz, pyły, wzmożony ruch ciężkich pojazdów oraz stałe nocne oświetlenie budowy, zdecydowanie pogorszą komfort i jakość życia mieszkańców sąsiednich bloków, w tym autorki uwagi i jej rodziny.*
- wycięcie kolejnego pasa lasu na przedmiotowym obszarze *może doprowadzić do istotnych zmian w szeroko pojętym ekosystemie, w tym niekorzystnie wpłynąć na gospodarkę wodami gruntowymi, co w konsekwencji może doprowadzić do degradacji środowiska, w szczególności w obrębie ogródków lokali mieszkalnych zlokalizowanych w parterach mieszkań na osiedlu Opolczyka.*
- *w pobliżu przedmiotowego terenu znajduje się osiedle bloków komunalnych, których przestrzeń zaaranżowano w dogodny dla mieszkańców sposób. Przerwy między blokami są duże, a wokół jest dużo zieleni, co wskazuje na przemyślane decyzje w zakresie zagospodarowania wskazanego terenu. Decyzja o zakupie mieszkania od dewelopera nie może oznaczać, że jesteśmy gorszymi mieszkańcami miasta i mamy mieć tuż przed oknami naszego mieszkania okna mieszkań z ewentualnego kolejnego bloku, co zdecydowanie pogorszy jakość życia.*

- *korzystne rozwiązania są również przyjęte na osiedlu po północnej stronie ulicy Zakładowej – duże pasma zieleni urządzonej odgradzają od siebie bloki niwelując efekt tzw. „blokowiska”.*
- Jednocześnie autorka uwagi wskazuje, że oddzielenie pasmem zieleni ww. dużych osiedli mieszkaniowych:
- *jest zgodne z przygotowanym przez zespół projektowy uzasadnieniem do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Łodzi obejmującej działkę nr 167/29, w którym zawarto zapis o domykaniu terenami zielonymi osiedli mieszkaniowych;*
 - *wpisuje się w standardy podnoszenia jakości życia mieszkańców naszego miasta, tworzenie przestrzeni przyjaznej dla mieszkańców i realizację postulatów władz miasta o wsłuchiwanie się w potrzeby mieszkańców w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, co ma bardzo istotne znaczenie dla podejmowanych działań w celu zatrzymania postępującego zjawiska wyludniania się Łodzi. Jeśli mieszkańcy przekonają się, że ich potrzeby są dostrzegane, że mają sprzyjające warunki do życia i rekreacji, zgodne z europejskimi standardami chętniej podejmą decyzje o pozostaniu w naszym mieście – a wskazane osiedla w większości zamieszkują ludzie młodzi, którzy przed sobą mają decyzję o założeniu czy też powiększeniu rodzin.*
 - *jest zgodne z założeniami polityki komunalnej i ochrony środowiska Miasta Łodzi 2020+ przyjętej uchwałą Nr LV/1151/13 Rady Miasta Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r. między innymi poprzez spełnienie postulatów powiększania terenów zieleni ogólnodostępnej na terenach miejskich z wykorzystaniem istniejących drzewostanów (ust. 3.1 Ochrona przyrody żywej, cel strategiczny: Środowisko przyjazne mieszkańcom, w szczególności cel operacyjny 3.1.1.3 zapewnienie przyjaznych ludziom warunków życia w mieście, poprzez utrzymywanie we właściwym standardzie istniejących terenów zieleni oraz tworzenie nowych terenów zieleni; program III powiększanie powierzchni terenów zieleni ogólnodostępnej na gruntach miejskich (tworzenie nowych parków), w tym w partnerstwie z podmiotami prywatnymi, z wykorzystaniem fitocenoz półnaturalnych i naturalnych i wartościowych drzewostanów).*
 - *jest zgodne z zasadami strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+ przyjętej uchwałą Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r. między innymi poprzez ograniczanie zjawiska „rozlewania się Miasta” (cel strategiczny II), ograniczanie rozrostu osiedli wielorodzinnych, zahamowanie zabudowywania terenów niezurbanizowanych, ochronę zasobów przyrodniczych przed urbanizacją, utrzymywanie dużej ilości terenów zielonych w obszarach przemysłowych, zwłaszcza graniczących z osiedlami mieszkaniowymi (a w takiej strefie – osiedla, tereny przemysłowe i niezurbanizowane – znajduje się obręb W-35 i przedmiotowe bloki, graniczące od południa z al. Ofiar Terroryzmu 11 Września i usytuowanymi tam dużymi zakładami produkcyjnymi oraz dodatkowo w pobliżu dużego szlaku komunikacyjnego jakim jest autostrada A1), stwarzanie jak największej ilości terenów zielonych w celach rekreacyjnych, oddzielanie pasmami zieleni terenów przemysłowych od zlokalizowanych w ich pobliżu osiedli mieszkalnych.*

Ponadto zainteresowana informuje, że obecnie razem z mieszkańcami sąsiednich osiedli pracują nad *planem zagospodarowania* działki dla potrzeb mieszkańców i chcą przedstawić projekt w ramach najbliższej edycji Budżetu Obywatelskiego.

Wyraża nadzieję, że *zapewnienia władz miasta o możliwości wpływania przez mieszkańców na decyzje, które bezpośrednio dotyczą ich życia nie pozostaną tylko zapewnieniami w formie opracowanych na piśmie strategii i uchwał, a interesy zwykłych mieszkańców będą miały pierwszeństwo przed interesami deweloperów.*

Uprzejmie prosi o analizę zgłoszonych uwag oraz pozytywną decyzję w sprawie zmiany przeznaczenia działki nr 167/29.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: obszar Olechowa i Janowa, w obrębie którego położona jest działka o numerze ewidencyjnym 167/29, został przeznaczony przez miasto Łódź na tereny budownictwa mieszkaniowego, a decyzja ta była sankcjonowana w kolejnych dokumentach planistycznych. Obowiązujący w latach 1993-2002 ogólny plan zagospodarowania przestrzennego Łodzi określał przeznaczenie terenu będącego przedmiotem uwagi jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zapisy te podtrzymało uchwalone w 2002 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Także obecnie obowiązujące Studium, przyjęte uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r., zalicza przedmiotowe nieruchomości do terenów oznaczonych symbolem MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Decyzje dotyczące kierunków rozwoju tej części Miasta, utrwalane w dokumentach planistycznych były sukcesywnie realizowane przez Miasto – wykonane zostało kompleksowe wyposażenie w infrastrukturę drogową i techniczną, dzięki czemu działki uzyskały status budowlanych i możliwa stała się zabudowa terenu osiedla.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu planu miejscowego należy zachować zgodność z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz przepisami odrębnymi. Ponadto art. 9 ust. 4 ww. ustawy wskazuje, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Z powyższych względów działka o numerze ewidencyjnym 167/29 znalazła się w projekcie planu w granicach terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i przeznaczenie to winno być utrzymane.

Niemniej, wychodząc naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców osiedla, w projekcie planu zostaną wprowadzone zmiany polegające na pozostawieniu pasa zieleni wysokiej w obrębie jednostki 5MW w formie „strefy zieleni osiedlowej” zlokalizowanej wzdłuż granicy działki nr 167/29 z terenem realizowanego zespołu zabudowy wielorodzinnej oraz zostaną wyznaczone linie zabudowy ograniczające sytuowanie nowych obiektów od strony tej granicy. Dostosowaniu ulegną również parametry i wskaźniki dla zabudowy i zagospodarowania działki od strony ul. Łokietkówny w celu zagwarantowania ustaleniami planu właściwego dostępu do światła dziennego zarówno dla istniejącej, jak i przyszłej zabudowy.

Uwaga nr 38

- wpłynęła dnia 26 kwietnia 2017 r.,
- dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 167/29, w obrębie W-35, położonej przy ul. Elżbiety Łokietkówny.

Pani Joanna Kolsut w swojej uwadze wnosi o pozostawienie działki nr 167/29 (teren 5MW na rysunku projektu planu) jako terenu leśnego.

Autorka uwagi informuje, że całe życie mieszka na osiedlu Radogoszcz – Wschód, będącym *jednym z nielicznych chlub miasta pod kątem zieleni*. Zamierza przeprowadzić się na nowo powstające osiedle Opolczyka, *które do tej pory również wydawało się przyjemnym, zielonym miejscem*, a działka, o której mowa w uwadze, *stanowi estetyczny pas terenu, oddzielający harmonijnie budynki osiedla Opolczyka od ul. Łokietkówny i bloków osiedla Nowy Olechów*.

W dalszej części uwagi zainteresowana podaje swoje argumenty:

1. Pozostawienie działki nr 167/29 pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną spowoduje zaburzenie ładu przestrzennego, o którym mowa powyżej, w kontekście nieracjonalnego planowania przestrzeni.
2. Powstanie w przyszłości kolejnego budynku może spowodować, że mieszkania w blokach wchodzących w skład osiedla Opolczyka, zlokalizowane od strony wschodniej, zostaną pozbawione dostępu do światła dziennego. *Decydując się na zakup mieszkań dla większości osób dostęp do światła oraz widok na drzewa stanowił istotną zaletę*. Mieszkańcy przeprowadzają się na przedmieścia ze względu na większą możliwość odpoczynku i spokój od zgiełku wielkiego miasta i gęstej zabudowy.
3. Wycinka drzew na działce nr 167/29 wpłynie na pogorszenie jakości powietrza. Obecnie stężenie szkodliwych pyłów i dwutlenku węgla w Łodzi wielokrotnie przekracza dopuszczalne normy.
4. *Niewystarczająca ilość miejsc parkingowych i powstanie nowych budynków spowoduje, że osiedle się zakorkuje i przekształci w kolejne blokowisko z parkingami, jakich wiele w naszym mieście*.
5. *W ostatnich miesiącach i dniach wielokrotnie słyszy się w mediach szumne wypowiedzi Pani Prezydent dotyczące gospodarowania terenami zielonymi w mieście, jak choćby te z 10 kwietnia br. z serwisu onet.pl: „Zależy mi, by zieleni w Łodzi przybywało, bo wpływa ona na jakość naszego miasta. A to jest dla mnie najważniejsze”. Mam nadzieję, że nie są to jedynie puste obietnice, ponieważ prawdą jest, że w świetle nowych przepisów drzewa można wyciąć dosłownie w jednej chwili*.
6. *Według Programu ochrony środowiska na dla miasta Łodzi na lata 2011-2014 z perspektywą na lata 2015-2018, pkt 5.4. „Ochronie powinny podlegać obszary współtworzące system przyrodniczy miasta, gwarantujące mieszkańcom Łodzi pożądaną, wysoką jakość środowiska przyrodniczego oraz umożliwiające ochronę różnorodności biologicznej miasta (...)” oraz „w planach rozwojowych Łodzi pozostaje powiększanie liczby i powierzchni terenów ogólnodostępnej zieleni, służącej wypoczynkowi i rekreacji”*.
7. *Według Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi jako polityki sektorowej „Strategii zintegrowanego rozwoju Łodzi 2020+” odnoszącej się do architektury i urbanistyki miasta z czerwca 2012 r.: „Obszary uzupełniające miasta posiadają bardzo zróżnicowaną zabudowę i sposób użytkowania przestrzeni. Znaczna ich część*

znajduje się w początkowej fazie urbanizacji w jej najgorszym wydaniu – chaotycznej zabudowy przedmieść – niekontrolowanej zabudowy jednorodzinnej, składowo-magazynowej, przemysłowej oraz monofunkcyjnych osiedli mieszkaniowych, nieposiadających cech miejskich”. Olechów nie powinien stać się jednym z przykładów wspomnianej chaotycznej oraz niekontrolowanej zabudowy przedmieść wspierającej jedynie interesy deweloperów a nie baczącej na potrzeby mieszkańców.

8. Z uwagi na bliskość zakładów produkcyjnych (np. Dell, Hutchinson itp.) oraz autostrady A1, niezwykle istotne jest, aby zachowywać na Olechowie wszelkie możliwe fragmenty terenów zielonych, poprawiających jakość powietrza oraz stanowiących barierę przed hałasem.
9. Podczas sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego szczególnie ważne jest, aby uwzględnić estetykę danego miejsca, eksponując powiązania kompozycyjno-widokowe oraz ocenić skutki przeznaczenia terenów zielonych pod zabudowę mieszkaniową z perspektywy lokalnej społeczności. Studium powinno dbać o zapewnienie odpowiednich proporcji pomiędzy powierzchnią zabudowy a powierzchnią rekreacyjną na nowo powstających osiedlach. Ma to ogromne znaczenie dla komfortu życia oraz możliwości odpoczynku mieszkańców.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: obszar Olechowa i Janowa, w obrębie którego położona jest działka o numerze ewidencyjnym 167/29, został przeznaczony przez miasto Łódź na tereny budownictwa mieszkaniowego, a decyzja ta była sankcjonowana w kolejnych dokumentach planistycznych. Obowiązujący w latach 1993-2002 ogólny plan zagospodarowania przestrzennego Łodzi określał przeznaczenie terenu będącego przedmiotem uwagi jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zapisy te podtrzymało uchwalone w 2002 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Także obecnie obowiązujące Studium, przyjęte uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r., zalicza przedmiotowe nieruchomości do terenów oznaczonych symbolem MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Decyzje dotyczące kierunków rozwoju tej części Miasta, utrwalane w dokumentach planistycznych były sukcesywnie realizowane przez Miasto – wykonane zostało kompleksowe wyposażenie w infrastrukturę drogową i techniczną, dzięki czemu działki uzyskały status budowlanych i możliwa stała się zabudowa terenu osiedla.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu planu miejscowego należy zachować zgodność z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz przepisami odrębnymi. Ponadto art. 9 ust. 4 ww. ustawy wskazuje, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Z powyższych względów działka o numerze ewidencyjnym 167/29 znalazła się w projekcie planu w granicach terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i przeznaczenie to winno być utrzymane.

Niemniej, wychodząc naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców osiedla, w projekcie planu zostaną wprowadzone zmiany polegające na pozostawieniu pasa zieleni wysokiej w obrębie jednostki 5MW w formie „strefy zieleni osiedlowej” zlokalizowanej wzdłuż granicy działki nr 167/29 z terenem realizowanego zespołu zabudowy wielorodzinnej oraz zostaną wyznaczone linie zabudowy ograniczające sytuowanie nowych obiektów od strony tej granicy. Dostosowaniu ulegną również parametry i wskaźniki dla zabudowy i zagospodarowania działki od strony ul. Łokietkówny w celu zagwarantowania ustaleniami planu właściwego dostępu do światła dziennego zarówno dla istniejącej, jak i przyszłej zabudowy.

Uwaga nr 39

- wpłynęła dnia 26 kwietnia 2017 r.,
- dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 167/29, w obrębie W-35, położonej przy ul. Elżbiety Łokietkówny.

Pan Robert Grodzki

Pani Ilona Grodzka w swojej uwadze wnoszą o pozostawienie działki nr 167/29 wolnej od zabudowy. Uwagę swoją motywują troską o zachowanie terenów zieleni w osiedlach. Zdaniem zainteresowanych *promowanie „Zielonej Łodzi” jak najbardziej wpisuje się w podjęty przez nas temat.* Uważają, jako nie tylko przyszli

mieszkańcy tego rejonu Olechowa, że usunięcie drzew oraz zmiana statusu działki nr 167/29 na budowlaną będzie błędną decyzją gdyż:

- *dotychczasowy charakter tej działki był i jest jednym z nadrzędnych argumentów do zamieszkania w tej części miasta (osiedla).*
- *tereny zielone znajdujące się na Olechowie stwarzają doskonałe miejsca do wypoczynku, spacerów. Dotyczy to zarówno mieszkańców pobliskich ulic jak i całego osiedla.*
- *nagromadzenie bloków mieszkalnych na tak małej powierzchni spowoduje znaczne pogorszenie warunków bytowych (usytuowanie bloków „okno w okno”, a przez to znaczne ograniczenie prywatności, komfortu, potęgowanie hałasu).*
- *w wielu wypowiedziach publicznych Pani Prezydent podkreślała, że zależy jej by zieloni w Łodzi przybywali, bo ona wpływa na jakość naszego życia. Zupełnie niezrozumiałym stałby się fakt wycinki drzew na działce nr 167/29.*
- *w Łodzi jest bardzo dużo terenów, na których można pobudować wiele bloków bez negatywnego oddziaływania na komfort życia mieszkańców.*

Dla autorów uwagi zupełnie niezrozumiałym wydają się plany wprowadzenia zmian w obrębie tak małej działki, a jakże ważnej z punktu widzenia mieszkańców. Dlatego też proszą o *przychylnie rozpatrzenie uwagi i pozostawienie działki 167/29 w sposób nienaruszony (jako tereny lasów i zalesień).*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: obszar Olechowa i Janowa, w obrębie którego położona jest działka o numerze ewidencyjnym 167/29, został przeznaczony przez miasto Łódź na tereny budownictwa mieszkaniowego, a decyzja ta była sankcjonowana w kolejnych dokumentach planistycznych. Obowiązujący w latach 1993-2002 ogólny plan zagospodarowania przestrzennego Łodzi określał przeznaczenie terenu będącego przedmiotem uwagi jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zapisy te podtrzymało uchwalone w 2002 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Także obecnie obowiązujące Studium, przyjęte uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r., zalicza przedmiotowe nieruchomości do terenów oznaczonych symbolem MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Decyzje dotyczące kierunków rozwoju tej części Miasta, utrwalane w dokumentach planistycznych były sukcesywnie realizowane przez Miasto – wykonane zostało kompleksowe wyposażenie w infrastrukturę drogową i techniczną, dzięki czemu działki uzyskały status budowlanych i możliwa stała się zabudowa terenu osiedla.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu planu miejscowego należy zachować zgodność z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz przepisami odrębnymi. Ponadto art. 9 ust. 4 ww. ustawy wskazuje, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Z powyższych względów działka o numerze ewidencyjnym 167/29 znalazła się w projekcie planu w granicach terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i przeznaczenie to winno być utrzymane.

Niemniej, wychodząc naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców osiedla, w projekcie planu zostaną wprowadzone zmiany polegające na pozostawieniu pasa zieleni wysokiej w obrębie jednostki 5MW w formie „strefy zieleni osiedlowej” zlokalizowanej wzdłuż granicy działki nr 167/29 z terenem realizowanego zespołu zabudowy wielorodzinnej oraz zostaną wyznaczone linie zabudowy ograniczające sytuowanie nowych obiektów od strony tej granicy. Dostosowaniu ulegną również parametry i wskaźniki dla zabudowy i zagospodarowania działki od strony ul. Łokietkówny w celu zagwarantowania ustaleniami planu właściwego dostępu do światła dziennego zarówno dla istniejącej jak i przyszłej zabudowy.

Uwaga nr 40

Uwaga nr 41 (tej samej treści)

- wpłynęły dnia 27 kwietnia 2017 r.,
- dotyczą działki o numerze ewidencyjnym 167/29, w obrębie W-35, położonej przy ul. Elżbiety Łokietkówny.

Pan Michał Maj

Pani Agnieszka Maj w swoich uwagach zgłaszają sprzeciw wobec planom zagospodarowania działki nr 167/29 pod mieszkalnictwo wielorodzinne. Zdaniem zainteresowanych powyższe plany naruszają ich interesy prawne oraz faktyczne a także interesy mieszkańców osiedli: Opolczyka, Nowy Olechów, przy ul. Zakładowej nr 87. Dodatkowo, biorąc pod uwagę znaczną liczbę mieszkańców nowo powstających osiedli, wnoszą o ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia – tereny lasów i zalesień (ZL) lub tereny zieleni urządzonej i rekreacji (ZP) dla działki nr 167/29, gdyż obecnie obszar ten jest wykorzystywany właśnie jako ciąg spacerowo-rowerowy.

Zainteresowani podają, że kupując mieszkanie, *inwestycję naszego życia na Olechowie przy ul. Opolczyka 21*, zdecydowali się na tę okolice, gdyż chcieli *żyć na obrzeżach miasta z dala od zgiełku śródmieścia, z dostępem do zieleni i przyrody*. Informują, że zdawali sobie sprawę z powstających po drugiej stronie ul. Łokietkówny bloków, *ale pocieszaliśmy się, że dzieli nas od nich chociaż wąski pas zieleni z kilkoma drzewami*. Nie mogli uwierzyć, że zdecydowano się na zabudowę *na tych kilku metrach*, tuż przed ich oknami. Pomijając kwestię budowy, przez którą narażona będzie konstrukcja ich własnego bloku oraz która będzie uciążliwa przez dłuższy okres czasu, w momencie kiedy się rozpocznie podają kilka merytorycznych powodów za zmianą przeznaczenia działki nr 167/29 z terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na tereny zieleni.

- wybudowanie na przedmiotowej działce kolejnych bloków jest sprzeczne z definicją ładu przestrzennego zawartą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- brak pasa zieleni oddzielającego bloki spowoduje chaotyczną, zwartą zabudowę charakterystyczną *dla blokowisk z czasów wyżu demograficznego, a nawet gorzej, bo pomiędzy starszymi blokami pozostawione są zwykle co najmniej dwa razy takie odstępy jak te, które zostaną zachowane pomiędzy planowanymi blokami*.
- budowa *zwartego blokowiska*, które powstanie po usunięciu pozostałych drzew i zieleni z działki nr 167/29 stworzy sprzeczność z przyjętą Strategią rozwoju przestrzennego Łodzi 2020+ w zakresie ograniczania rozbudowy miasta.
- daje to przyzwolenie na *terroryzowanie miasta i mieszkańców przez deweloperów, którzy budują gdzie mogą licząc zyski a nie zastanawiając się nad konsekwencjami dla jakości życia mieszkańców oraz stanu środowiska*. Jest to niezrozumiałe oraz kłóci się z obecnym propagowaniem zieleni w mieście.
- zgodnie z mapami stanowiącymi załącznik do Studium miasta Łodzi jest wpis o wysokim poziomie wód gruntowych.
- wycięcie kolejnych drzew będzie mieć negatywny wpływ na środowisko oraz doprowadzi do jego degradacji w obrębie tego terenu.
- *mieszkańcy mają prawo do rekreacji, spacerów, biegania i jazdy na rowerze (wszystko promuje Miasto) wśród terenów zieleni*.
- *zabetonowane przestrzenie demotywią i zniechęcają do aktywnego stylu życia*.
- w okolicy brak jest odpowiedniej infrastruktury drogowej, która sprostałaby obsłużeniu takiej ilości mieszkańców. *Samo osiedle Opolczyka to 280 mieszkań, Nowy Olechów to drugie tyle, do tego apartamentowiec i Zakładowa 87. Średnio każde z mieszkań posiada prawdopodobnie około 1-2 samochodów co daje ogromną liczbę potrzebnych miejsc parkingowych, która nie jest pokryta przez obecne parkingi (nawet już wybudowane przez deweloperów)*. Przy takim zagospodarowaniu terenu okolica stanie się *szarym blokowskim zastawionym autami*.
- miasto Łódź *przoduje w rankingach wysokiego zanieczyszczenia środowiska, chorób układu krążenia, niżu demograficznego, starzenia się mieszkańców i gigantycznych korków. Tylko poprawa jakości życia mieszkańców i dbałość o środowisko mogą przyczynić do spadku w dół rankingów*.
- sąsiedztwo al. Ofiar Terroryzmu 11 Września będzie niekomfortowe bez pasa zieleni, które rozdzieli zabudowę od ulicy. *Bруд, hałas i zanieczyszczenie powietrza przez ciężarówki jeżdżące tą ulicą, która w przyszłości będzie łączyć się z trasą Śląską, którą będą jeździć tiry do autostrady*.
- *brak drzew to brak filtrowania powietrza i hałas dla mieszkańców, którzy wprowadzili się tutaj aby mieć trochę spokoju, czysty i zieleni*.
- *poprzez stawianie bloku naprzeciw – okno w okno – oczywistym jest brak prywatności oraz brak słońca w mieszkaniach*.

Jednocześnie autorzy uwagi wskazują, że oddzielenie pasmem zieleni ww. dużych osiedli mieszkaniowych:

- jest zgodne z przygotowanym przez zespół projektowy uzasadnieniem do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Łodzi obejmującej działkę nr 167/29, w którym zawarto zapis o domykaniu terenami zielonymi osiedli mieszkaniowych;

- wpisuje się w standardy podnoszenia jakości życia mieszkańców naszego miasta, tworzenie przestrzeni przyjaznej dla mieszkańców i realizację postulatów władz miasta o wsłuchiwanie się w potrzeby mieszkańców w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, co ma bardzo istotne znaczenie dla podejmowanych działań w celu zatrzymania postępującego zjawiska wyludniania się Łodzi. Jeśli mieszkańcy przekonają się, że ich potrzeby są dostrzegane, że mają sprzyjające warunki do życia i rekreacji, zgodne z europejskimi standardami chętniej podejmą decyzje o pozostaniu w naszym mieście – a wskazane osiedla w większości zamieszkują ludzie młodzi, którzy przed sobą mają decyzję o założeniu czy też powiększeniu rodzin.
- jest zgodne z założeniami polityki komunalnej i ochrony środowiska Miasta Łodzi 2020+ przyjętej uchwałą Nr LV/1151/13 Rady Miasta Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r. między innymi poprzez spełnienie postulatów powiększania terenów zieleni ogólnodostępnej na terenach miejskich z wykorzystaniem istniejących drzewostanów (ust. 3.1 Ochrona przyrody ożywionej, cel strategiczny: Środowisko przyjazne mieszkańcom, w szczególności cel operacyjny 3.1.1.3 zapewnienie przyjaznych ludziom warunków życia w mieście, poprzez utrzymywanie we właściwym standardzie istniejących terenów zieleni oraz tworzenie nowych terenów zieleni; program III powiększanie powierzchni terenów zieleni ogólnodostępnej na gruntach miejskich (tworzenie nowych parków), w tym w partnerstwie z podmiotami prywatnymi, z wykorzystaniem fitocenoz półnaturalnych i naturalnych i wartościowych drzewostanów).
- jest zgodne z zasadami strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+ przyjętej uchwałą Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r. między innymi poprzez ograniczanie zjawiska „rozlewania się Miasta” (cel strategiczny II), ograniczanie rozrostu osiedli wielorodzinnych, zahamowanie zabudowywania terenów niezurbanizowanych, ochronę zasobów przyrodniczych przed urbanizacją, utrzymywanie dużej ilości terenów zielonych w obszarach przemysłowych, zwłaszcza graniczących z osiedlami mieszkaniowymi (a w takiej strefie – osiedla, tereny przemysłowe i niezurbanizowane – znajduje się obręb W-35 i przedmiotowe bloki, graniczące od południa z al. Ofiar Terroryzmu 11 Września i usytuowanymi tam dużymi zakładami produkcyjnymi oraz dodatkowo w pobliżu dużego szlaku komunikacyjnego jakim jest autostrada A1), stwarzanie jak największej ilości terenów zielonych w celach rekreacyjnych, oddzielanie pasmami zieleni terenów przemysłowych od zlokalizowanych w ich pobliżu osiedli mieszkalnych.

Autorzy uwag podają również, że z zadowoleniem obserwują pozytywne zmiany jakie przechodzi Łódź oraz mają porównanie jak wyglądają nowoczesne osiedla w innych polskich miastach. Uważają, że w zdecydowanej większości odchodzi się od zabudowy „okno w okno”, która była charakterystyczna dla minionych lat ze wszystkimi odczuwalnymi obecnie negatywnymi konsekwencjami dla mieszkańców i środowiska. Wyrażają nadzieję, że zapewnienia władz miasta o możliwości wpływania przez mieszkańców na decyzje, które bezpośrednio dotyczą ich życia nie pozostaną tylko zapewnieniami w formie opracowanych na piśmie strategii i uchwał, a interesy zwykłych mieszkańców będą miały pierwszeństwo przed interesami deweloperów.

Uprzejmie proszą o analizę zgłoszonych uwag oraz pozytywną decyzję w sprawie zmiany przeznaczenia działki nr 167/29.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie: obszar Olechowa i Janowa, w obrębie którego położona jest działka o numerze ewidencyjnym 167/29, został przeznaczony przez miasto Łódź na tereny budownictwa mieszkaniowego, a decyzja ta była sankcjonowana w kolejnych dokumentach planistycznych. Obowiązujący w latach 1993-2002 ogólny plan zagospodarowania przestrzennego Łodzi określał przeznaczenie terenu będącego przedmiotem uwagi jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zapisy te podtrzymało uchwalone w 2002 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Także obecnie obowiązujące Studium, przyjęte uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r., zalicza przedmiotowe nieruchomości do terenów oznaczonych symbolem MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Decyzje dotyczące kierunków rozwoju tej części Miasta, utrwalane w dokumentach planistycznych były sukcesywnie realizowane przez Miasto – wykonane zostało kompleksowe wyposażenie w infrastrukturę drogową i techniczną, dzięki czemu działki uzyskały status budowlanych i możliwa stała się zabudowa terenu osiedla.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu planu miejscowego należy zachować zgodność z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz przepisami odrębnymi. Ponadto art. 9 ust. 4 ww. ustawy wska-

zuje, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Z powyższych względów działka o numerze ewidencyjnym 167/29 znalazła się w projekcie planu w granicach terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i przeznaczenie to winno być utrzymane.

Niemniej, wychodząc naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców osiedla, w projekcie planu zostaną wprowadzone zmiany polegające na pozostawieniu pasa zieleni wysokiej w obrębie jednostki 5MW w formie „strefy zieleni osiedlowej” zlokalizowanej wzdłuż granicy działki nr 167/29 z terenem realizowanego zespołu zabudowy wielorodzinnej oraz zostaną wyznaczone linie zabudowy ograniczające sytuowanie nowych obiektów od strony tej granicy. Dostosowaniu ulegną również parametry i wskaźniki dla zabudowy i zagospodarowania działki od strony ul. Łokietkówny w celu zagwarantowania ustaleniami planu właściwego dostępu do światła dziennego zarówno dla istniejącej, jak i przyszłej zabudowy.

Uwaga nr 42

- wpłynęła dnia 27 kwietnia 2017 r.,
- dotyczy działek o numerze ewidencyjnym 119/5 i 167/31, w obrębie W-35.

Pani Monika Machnicka w swojej uwadze wnosi o zmianę zapisów ustaleń szczegółowych dla terenu 1MW, zawartych w projekcie planu:

- 1) zmiana zapisu dotyczącego przeznaczenia podstawowego terenu z „zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną” na „zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną i usługi podstawowe”.
- 2) określenie zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji także dla zabudowy usługowej wolnostojącej oraz rezygnacja w całości z zapisu § 15 ust. 3 pkt 3 lit. a „dopuszczenie lokalizacji funkcji usługowych, wyłącznie jako wbudowanych w bryły budynków mieszkalnych.”

W uzasadnieniu zainteresowana podaje, że w istniejącym zagospodarowaniu w otoczeniu terenów o oznaczeniu MW znajdują się obecnie zarówno obiekty zabudowy mieszkaniowej, jak i zabudowy usługowej - wolnostojące. Wpisują się one w układ funkcjonalno-przestrzenny osiedla, a w przypadku wydawanych decyzji o warunkach zabudowy stanowią tzw. dobre sąsiedztwo dla planowanej zabudowy. W przypadku projektu planu funkcja MW/U (mieszkaniowa wielorodzinną z usługami) lub przynajmniej MW (mieszkaniowa wielorodzinną) z dopuszczeniem zabudowy usługowej wolnostojącej nie pozostaje w sprzeczności z ustaleniami Studium Łodzi. Planowana na terenie osiedla zabudowa wielorodzinną wygeneruje potrzebę dodatkowych obiektów usługowych uzupełniających ten rodzaj zabudowy. Nie wszystkie jednak obiekty usługowe (np. związane z kultem religijnym, administracją i sądownictwem, niektóre handlowe, siedziby firm, czy np. związane z obsługą pojazdów) da się wbudować w bryły budynków mieszkalnych.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: zachodnia część obszaru objętego projektem planu została w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi wskazana dla rozwoju funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej. Zachowując zgodność ze Studium w projekcie planu miejscowego zabudowa mieszkaniowa powinna dominować, natomiast funkcje usługowe przeznaczenie to uzupełniać w niezbędnym zakresie. Ponadto mając na względzie potrzeby kształtowania ładu przestrzennego, zabudowa w sąsiedztwie przestrzeni publicznych ulicy Zakładowej i Janusza Mazowieckiego winna stanowić kontynuację charakteru zabudowy istniejącej i realizowanej wzdłuż tych ulic, polegającą na lokalizowaniu programu usługowego w bryle budynków mieszkalnych.

Usługi wolnostojące dopuszczone zostały wyłącznie jako usankcjonowanie już istniejących w terenach 1U i 2U.

Uwaga nr 43

- wpłynęła dnia 27 kwietnia 2017 r.,
- dotyczy działek o numerze ewidencyjnym 119/5 i 167/31, w obrębie W-35.

Pani Monika Machnicka w swojej uwadze wnosi o określenie minimalnej liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,1 miejsca parkingowego na mieszkanie (w projekcie planu wyznaczono 1,5 miejsca parkingowego na mieszkanie). W uzasadnieniu zaintereso-

wana podaje, że liczba miejsc postojowych obejmowała będzie taki sam wymóg jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej plus 10% miejsc dodatkowych dla gości lub gospodarstw z większą ilością pojazdów. Obecnie w wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy z tych terenów przewiduje się 1 miejsce parkingowe na mieszkanie (nie więcej niż 1 na 60 m² powierzchni mieszkalnej).

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: wskaźniki ustalone w projekcie planu miejscowego wyznaczone zostały na podstawie zarówno Studium miasta Łodzi, jak i analizy obecnego zainwestowania terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz charakterystyki każdego terenu. Ze względu na jednorodny charakter terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wskaźniki dla nich zostały ustalone na jednakowym poziomie na całym obszarze planu.

Uwaga nr 44

- wpłynęła dnia 27 kwietnia 2017 r.,
- dotyczy działek o numerze ewidencyjnym 119/5 i 167/31, w obrębie W-35.

Pan Tomasz Kaczmarek w swojej uwadze wnosi o zmianę wskaźnika intensywności zabudowy działki budowlanej na maksimum 1,4 (w projekcie planu określono wskaźnik 1,0) w uzasadnieniu zainteresowany podaje, że przewidywany wskaźnik zabudowy działki budowlanej ustalony w projekcie planu to maksimum 35%, wysokość zabudowy np. dla budynków mieszkalnych to maksimum 15 m, do 4 kondygnacji. Chcąc skorzystać z obu dopuszczalnych parametrów otrzymujemy współczynnik intensywności 1,4. Ponadto wnosi o uzupełnienie w § 4 ust. 1 brakującej definicji intensywności zabudowy działki budowlanej.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: wskaźniki ustalone w projekcie planu miejscowego wyznaczone zostały na podstawie zarówno Studium miasta Łodzi, jak i analizy obecnego zainwestowania terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz charakterystyki każdego terenu. Ze względu na jednorodny charakter terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wskaźniki dla nich zostały ustalone na jednakowym poziomie na całym obszarze planu.

Uwaga nr 45

- wpłynęła dnia 27 kwietnia 2017 r.,
- dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 167/29, w obrębie W-35, położonej przy ul. Elżbiety Łokietkówny.

Pan Wojciech Miładowski w swojej uwadze wnosi sprzeciw wobec planom zagospodarowania działki nr 167/29 pod mieszkalnictwo wielorodzinne. Zdaniem zainteresowanego powyższe plany naruszają jego interesy prawne oraz faktyczne, a także interesy mieszkańców osiedli: Opolczyka, Nowy Olechów, przy ul. Zakładowej nr 87. Dodatkowo, biorąc pod uwagę znaczną liczbę mieszkańców nowo powstających osiedli, wnosi o ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia – tereny lasów i zalesień (ZL) lub tereny zieleni urządzonej i rekreacji (ZP) dla działki nr 167/29, gdyż obecnie obszar ten jest wykorzystywany właśnie jako ciąg spacerowo-rowerowy. Według zainteresowanego wskazany teren stanowi wąski pas lasu brzoźowego oddzielającego bloki znajdujące się na osiedlu Opolczyka (działki nr 326 do 335) od osiedla Nowy Olechów (przy ul. Łokietkówny – działki nr 171/54 do 171/60) i dalej od osiedla przy ul. Zakładowej 87 (działka nr 171/39).

W dalszej części uwagi zainteresowany podaje argumenty przemawiające za pozostawieniem działki nr 167/29 jako teren zieleni (już zalesiony), wolny od zabudowy mieszkaniowej i usługowej:

- 1) osiedle Opolczyka sąsiaduje z osiedlem bloków komunalnych, osiedlem Nowy Olechów oraz osiedlem powstałym przy ul. Zakładowej 87. Każde z tych osiedli charakteryzuje się odmiennym stylem zabudowy, długością i kubaturą bloków, kolorem elewacji, wielkością i kolorem stolarki okiennej. Wobec powyższego

istnieje konieczność oddzielenia różnych osiedli istniejącymi pasami zieleni, aby przedmiotowy teren spełniał wymogi racjonalnego zagospodarowania terenu i ładu przestrzennego.

- 2) *nagromadzenie na niewielkim obszarze tak dużej ilości bloków, w krótkim czasie doprowadzi do powstania ogromnych zatorów komunikacyjnych spowodowanych przez auta próbujące włączyć się do ruchu na ulicy Zakładowej, których nie rozwiąże nawet przedłużenie ulicy Mazowieckiego do ulicy Zakładowej. Już w chwili obecnej, mimo iż większość mieszkań pozostaje niezamieszkała odczuwalne są trudności komunikacyjne – szczególnie w godzinach porannych. Powyższa okoliczność może również wywołać zagrożenie dla bezpieczeństwa ruchu komunikacyjnego.*
- 3) *wspomniane wyżej inwestycje (osiedle Opolczyka, Nowy Olechów, przy Zakładowej 87) są realizowane mniej więcej w tym samym czasie, co niweluje niekorzystne oddziaływanie hałasu i zanieczyszczeń związanych z prowadzeniem prac budowlanych. Za kilka miesięcy wszystkie mieszkania w budowanych obecnie blokach będą zamieszkałe. Rozpoczęcie za jakiś czas, w tak bliskiej odległości, nowej dużej budowy będzie miało negatywny wpływ na życie mieszkańców. Hałas, kurz, pyły, wzmożony ruch ciężkich pojazdów oraz stałe nocne oświetlenie budowy, zdecydowanie pogorszą komfort i jakość życia mieszkańców sąsiednich bloków, w tym autora uwagi i jego rodziny.*
- 4) *około połowa mieszkań znajdujących się w blokach na osiedlu Opolczyka ma wyłącznie wschodnią ekspozycję okien na przedmiotową działkę leśną. Wobec powyższego wybudowanie na wąskiej działce nr 167/29 kolejnych bloków pozbawi mieszkania dostępu do światła dziennego i spowoduje spadek nasłonecznienia, które już obecnie jest umiarkowane. W konsekwencji pogorszy to komfort zamieszkiwania oraz wpłynie na spadek wartości nieruchomości. Dodatkowo zainteresowana wskazuje, że w tej chwili są już widoczne budynki osiedla Nowy Olechów oraz budynki przy ul. Zakładowej 87, co oznacza, że odległość pomiędzy osiedlami nie jest zbyt duża. Ponadto uważa, że budynki na sąsiednich osiedlach są budowane na przemian, przez co część mieszkańców nie będzie miała widoku na sąsiedni blok, natomiast nie da się tego uzyskać po stronie osiedla Opolczyka, gdyż bloki tworzą niemalże zwarty ciąg – są długie a odstępy między nimi są minimalne.*
- 5) *wycięcie kolejnego pasa lasu na przedmiotowym obszarze może doprowadzić do istotnych zmian w szeroko pojętym ekosystemie, w tym niekorzystnie wpłynąć na gospodarkę wodami gruntowymi, co w konsekwencji może doprowadzić do degradacji środowiska, w szczególności w obrębie ogródków lokali mieszkalnych zlokalizowanych w parterach mieszkań na osiedlu Opolczyka.*
- 6) *w pobliżu przedmiotowego terenu znajduje się osiedle bloków komunalnych, których przestrzeń zaaranżowano w dogodny dla mieszkańców sposób. Przerwy między blokami są duże, a wokół jest dużo zieleni, co wskazuje na przemyślane decyzje w zakresie zagospodarowania wskazanego terenu. Decyzja o zakupie mieszkania od dewelopera nie może oznaczać, że jesteśmy gorszymi mieszkańcami miasta i mamy mieć tuż przed oknami naszego mieszkania okna mieszkań z ewentualnego kolejnego bloku, co zdecydowanie pogorszy jakość życia.*
- 7) *korzystne rozwiązania są również przyjęte na osiedlu po północnej stronie ulicy Zakładowej – duże pasma zieleni urządzonej odgradzają od siebie bloki niwelując efekt tzw. „blokowiska”.*

Jednocześnie autor uwagi wskazuje, że oddzielenie pasmem zieleni ww. dużych osiedli mieszkaniowych:

- jest zgodne z przygotowanym przez zespół projektowy uzasadnieniem do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Łodzi obejmującej działkę nr 167/29, w którym zawarto zapis o domykaniu terenami zielonymi osiedli mieszkaniowych;
- wpisuje się w standardy podnoszenia jakości życia mieszkańców naszego miasta, tworzenie przestrzeni przyjaznej dla mieszkańców i realizację postulatów władz miasta o wsłuchiwanie się w potrzeby mieszkańców w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, co ma bardzo istotne znaczenie dla podejmowanych działań w celu zatrzymania postępującego zjawiska wyludniania się Łodzi. Jeśli mieszkańcy przekonają się, że ich potrzeby są dostrzegane, że mają sprzyjające warunki do życia i rekreacji, zgodne z europejskimi standardami chętniej podejmą decyzje o pozostaniu w naszym mieście – a wskazane osiedla w większości zamieszkują ludzie młodzi, którzy przed sobą mają decyzję o założeniu czy też powiększeniu rodzin.
- jest zgodne z założeniami polityki komunalnej i ochrony środowiska Miasta Łodzi 2020+ przyjętej uchwałą Nr LV/1151/13 Rady Miasta Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r. między innymi poprzez spełnienie postulatów powiększania terenów zieleni ogólnodostępnej na terenach miejskich z wykorzystaniem istniejących drzewostanów (ust. 3.1 Ochrona przyrody ożywionej, cel strategiczny: Środowisko przyjazne mieszkańcom, w szczególności cel operacyjny 3.1.1.3 zapewnienie przyjaznych ludziom warunków życia w mieście, poprzez utrzymywanie we właściwym standardzie istniejących terenów zieleni oraz tworzenie nowych terenów zie-

leni; program III powiększanie powierzchni terenów zieleni ogólnodostępnej na gruntach miejskich (tworzenie nowych parków), w tym w partnerstwie z podmiotami prywatnymi, z wykorzystaniem fitocenoz półnaturalnych i naturalnych i wartościowych drzewostanów).

- jest zgodne z zasadami strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+ przyjętej uchwałą Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r. między innymi poprzez ograniczanie zjawiska „rozlewania się Miasta” (cel strategiczny II), ograniczanie rozrostu osiedli wielorodzinnych, zahamowanie zabudowywania terenów niezurbanizowanych, ochronę zasobów przyrodniczych przed urbanizacją, utrzymywanie dużej ilości terenów zielonych w obszarach przemysłowych, zwłaszcza graniczących z osiedlami mieszkaniowymi (a w takiej strefie – osiedla, tereny przemysłowe i niezurbanizowane – znajduje się obręb W-35 i przedmiotowe bloki, graniczące od południa z al. Ofiar Terroryzmu 11 Września i usytuowanymi tam dużymi zakładami produkcyjnymi oraz dodatkowo w pobliżu dużego szlaku komunikacyjnego jakim jest autostrada A1), stwarzanie jak największej ilości terenów zielonych w celach rekreacyjnych, oddzielanie pasmami zieleni terenów przemysłowych od zlokalizowanych w ich pobliżu osiedli mieszkalnych.

Autor uwagi ma nadzieję na zrozumienie ze strony władz naszego miasta, że słowa zapewnienia, że los mieszkańców nie jest im obojętny, nie jest tylko pustym frazesem medialnym. Prosi o analizę zgłoszonych wniosków i uwag oraz pozytywną decyzję w sprawie zmiany przeznaczenia działki nr 167/29.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: obszar Olechowa i Janowa, w obrębie którego położona jest działka o numerze ewidencyjnym 167/29, został przeznaczony przez miasto Łódź na tereny budownictwa mieszkaniowego, a decyzja ta była sankcjonowana w kolejnych dokumentach planistycznych. Obowiązujący w latach 1993-2002 ogólny plan zagospodarowania przestrzennego Łodzi określał przeznaczenie terenu będącego przedmiotem uwagi jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zapisy te podtrzymało uchwalone w 2002 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Także obecnie obowiązujące Studium, przyjęte uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r., zalicza przedmiotowe nieruchomości do terenów oznaczonych symbolem MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Decyzje dotyczące kierunków rozwoju tej części Miasta, utrwalane w dokumentach planistycznych były sukcesywnie realizowane przez Miasto – wykonane zostało kompleksowe wyposażenie w infrastrukturę drogową i techniczną, dzięki czemu działki uzyskały status budowlanych i możliwa stała się zabudowa terenu osiedla.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu planu miejscowego należy zachować zgodność z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz przepisami odrębnymi. Ponadto art. 9 ust. 4 ww. ustawy wskazuje, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Z powyższych względów działka o numerze ewidencyjnym 167/29 znalazła się w projekcie planu w granicach terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i przeznaczenie to winno być utrzymane.

Niemniej, wychodząc naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców osiedla, w projekcie planu zostaną wprowadzone zmiany polegające na pozostawieniu pasa zieleni wysokiej w obrębie jednostki 5MW w formie „strefy zieleni osiedlowej” zlokalizowanej wzdłuż granicy działki nr 167/29 z terenem realizowanego zespołu zabudowy wielorodzinnej oraz zostaną wyznaczone linie zabudowy ograniczające sytuowanie nowych obiektów od strony tej granicy. Dostosowaniu ulegną również parametry i wskaźniki dla zabudowy i zagospodarowania działki od strony ul. Łokietkówny w celu zagwarantowania ustaleniami planu właściwego dostępu do światła dziennego zarówno dla istniejącej, jak i przyszłej zabudowy.

Uwaga nr 46

- wpłynęła dnia 27 kwietnia 2017 r.,
- dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 167/29, w obrębie W-35, położonej przy ul. Elżbiety Łokietkówny.

Pani Małgorzata Miładowska w swojej uwadze wnosi sprzeciw wobec planom zagospodarowania działki nr 167/29 pod mieszkalnictwo wielorodzinne. Zdaniem zainteresowanej powyższe plany naruszają jej interesy prawne oraz faktyczne a także interesy mieszkańców osiedli: Opolczyka, Nowy Olechów, przy ul. Zakładowej

nr 87. Dodatkowo, biorąc pod uwagę znaczną liczbę mieszkańców nowo powstających osiedli, wnosi o ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia – tereny lasów i zalesień (ZL) lub tereny zieleni urządzonej i rekreacji (ZP) dla działki nr 167/29, gdyż obecnie obszar ten jest wykorzystywany właśnie jako ciąg spacerowo-rowerowy. Według zainteresowanej wskazany teren stanowi wąski pas lasu brzozonego oddzielającego bloki znajdujące się na osiedlu Opolczyka (działki nr 326 do 335) od osiedla Nowy Olechów (przy ul. Łokietkówny – działki nr 171/54 do 171/60) i dalej od osiedla przy ul. Zakładowej 87 (działka nr 171/39).

W dalszej części uwagi zainteresowana podaje argumenty przemawiające za pozostawieniem działki nr 167/29 jako teren zieleni (już zalesiony), wolny od zabudowy mieszkaniowej i usługowej:

- 1) osiedle Opolczyka sąsiaduje z osiedlem bloków komunalnych, osiedlem Nowy Olechów oraz osiedlem powstałym przy ul. Zakładowej 87. Każde z tych osiedli charakteryzuje się odmiennym stylem zabudowy, długością i kubaturą bloków, kolorem elewacji, wielkością i kolorem stolarki okiennej. Wobec powyższego istnieje konieczność oddzielenia różnych osiedli istniejącymi pasami zieleni, aby przedmiotowy teren spełniał wymogi racjonalnego zagospodarowania terenu i ładu przestrzennego.
- 2) *nagromadzenie na niewielkim obszarze tak dużej ilości bloków, w krótkim czasie doprowadzi do powstania ogromnych zatorów komunikacyjnych spowodowanych przez auta próbujące włączyć się do ruchu na ulicy Zakładowej, których nie rozwiąże nawet przedłużenie ulicy Mazowieckiego do ulicy Zakładowej. Już w chwili obecnej, mimo iż większość mieszkań pozostaje niezamieszkała odczuwalne są trudności komunikacyjne – szczególnie w godzinach porannych. Powyższa okoliczność może również wywołać zagrożenie dla bezpieczeństwa ruchu komunikacyjnego.*
- 3) *wspomniane wyżej inwestycje (osiedle Opolczyka, Nowy Olechów, przy Zakładowej 87) są realizowane mniej więcej w tym samym czasie, co niweluje niekorzystne oddziaływanie hałasu i zanieczyszczeń związanych z prowadzeniem prac budowlanych. Za kilka miesięcy wszystkie mieszkania w budowanych obecnie blokach będą zamieszkałe. Rozpoczęcie za jakiś czas, w tak bliskiej odległości, nowej dużej budowy będzie miało negatywny wpływ na życie mieszkańców. Hałas, kurz, pyły, wzmożony ruch ciężkich pojazdów oraz stałe nocne oświetlenie budowy, zdecydowanie pogorszą komfort i jakość życia mieszkańców sąsiednich bloków, w tym autorki uwagi i jej rodziny.*
- 4) *około połowa mieszkań znajdujących się w blokach na osiedlu Opolczyka ma wyłącznie wschodnią ekspozycję okien na przedmiotową działkę leśną. Wobec powyższego wybudowanie na wąskiej działce nr 167/29 kolejnych bloków pozbawi mieszkania dostępu do światła dziennego i spowoduje spadek nasłonecznienia, które już obecnie jest umiarkowane. W konsekwencji pogorszy to komfort zamieszkiwania oraz wpłynie na spadek wartości nieruchomości. Dodatkowo zainteresowana wskazuje, że w tej chwili są już widoczne budynki osiedla Nowy Olechów oraz budynki przy ul. Zakładowej 87, co oznacza, że odległość pomiędzy osiedlami nie jest zbyt duża. Ponadto uważa, że budynki na sąsiednich osiedlach są budowane na przemian, przez co część mieszkańców nie będzie miała widoku na sąsiedni blok, natomiast nie da się tego uzyskać po stronie osiedla Opolczyka, gdyż *bloki tworzą niemalże zwarty ciąg – są długie a odstępy między nimi są minimalne.**
- 5) *wycięcie kolejnego pasa lasu na przedmiotowym obszarze może doprowadzić do istotnych zmian w szeroko pojętym ekosystemie, w tym niekorzystnie wpłynąć na gospodarkę wodami gruntowymi, co w konsekwencji może doprowadzić do degradacji środowiska, w szczególności w obrębie ogródków lokali mieszkalnych zlokalizowanych w parterach mieszkań na osiedlu Opolczyka.*
- 6) *w pobliżu przedmiotowego terenu znajduje się osiedle bloków komunalnych, których przestrzeń zaaranżowano w dogodny dla mieszkańców sposób. Przerwy między blokami są duże, a wokół jest dużo zieleni, co wskazuje na przemyślane decyzje w zakresie zagospodarowania wskazanego terenu. Decyzja o zakupie mieszkania od dewelopera nie może oznaczać, że jesteśmy gorszymi mieszkańcami miasta i mamy mieć tuż przed oknami naszego mieszkania okna mieszkań z ewentualnego kolejnego bloku, co zdecydowanie pogorszy jakość życia.*
- 7) *korzystne rozwiązania są również przyjęte na osiedlu po północnej stronie ulicy Zakładowej – duże pasma zieleni urządzonej odgradzają od siebie bloki niwelując efekt tzw. „blokowiska”.*

Jednocześnie autorka uwagi wskazuje, że oddzielenie pasmem zieleni ww. dużych osiedli mieszkaniowych:

- jest zgodne z przygotowanym przez zespół projektowy uzasadnieniem do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Łodzi obejmującej działkę nr 167/29, w którym zawarto zapis o domykaniu terenami zielonymi osiedli mieszkaniowych;
- *wpisuje się w standardy podnoszenia jakości życia mieszkańców naszego miasta, tworzenie przestrzeni przyjaznej dla mieszkańców i realizację postulatów władz miasta o wsłuchiwanie się w potrzeby mieszkańców w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, co ma bardzo istotne znaczenie dla podejmowanych*

działań w celu zatrzymania postępującego zjawiska wyludniania się Łodzi. Jeśli mieszkańcy przekonają się, że ich potrzeby są dostrzegane, że mają sprzyjające warunki do życia i rekreacji, zgodne z europejskimi standardami chętniej podejmą decyzje o pozostaniu w naszym mieście – a wskazane osiedla w większości zamieszkują ludzie młodzi, którzy przed sobą mają decyzję o założeniu czy też powiększeniu rodzin.

- jest zgodne z założeniami polityki komunalnej i ochrony środowiska Miasta Łodzi 2020+ przyjętej uchwałą Nr LV/1151/13 Rady Miasta Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r. między innymi poprzez spełnienie postulatów powiększania terenów zieleni ogólnodostępnej na terenach miejskich z wykorzystaniem istniejących drzewostanów (ust. 3.1 Ochrona przyrody żywej, cel strategiczny: Środowisko przyjazne mieszkańcom, w szczególności cel operacyjny 3.1.1.3 zapewnienie przyjaznych ludziom warunków życia w mieście, poprzez utrzymywanie we właściwym standardzie istniejących terenów zieleni oraz tworzenie nowych terenów zieleni; program III powiększanie powierzchni terenów zieleni ogólnodostępnej na gruntach miejskich (tworzenie nowych parków), w tym w partnerstwie z podmiotami prywatnymi, z wykorzystaniem fitocenoz półnaturalnych i naturalnych i wartościowych drzewostanów).
- jest zgodne z zasadami strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+ przyjętej uchwałą Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r. między innymi poprzez ograniczanie zjawiska „rozlewania się Miasta” (cel strategiczny II), ograniczanie rozrostu osiedli wielorodzinnych, zahamowanie zabudowywania terenów niezurbanizowanych, ochronę zasobów przyrodniczych przed urbanizacją, utrzymywanie dużej ilości terenów zielonych w obszarach przemysłowych, zwłaszcza graniczących z osiedlami mieszkaniowymi (a w takiej strefie – osiedla, tereny przemysłowe i niezurbanizowane – znajduje się obręb W-35 i przedmiotowe bloki, graniczące od południa z al. Ofiar Terroryzmu 11 Września i usytuowanymi tam dużymi zakładami produkcyjnymi oraz dodatkowo w pobliżu dużego szlaku komunikacyjnego jakim jest autostrada A1), stwarzanie jak największej ilości terenów zielonych w celach rekreacyjnych, oddzielanie pasmami zieleni terenów przemysłowych od zlokalizowanych w ich pobliżu osiedli mieszkalnych.

Autorka uwagi ma nadzieję na zrozumienie, i że słowa zapewnienia (kwiecień 2017r. Pani Prezydent, że decyzje związane z usuwaniem drzew podejmowane są w ostateczności, głównie w przypadku drzew obumarłych, uschniętych lub zagrażających bezpieczeństwu. Zależy mi, by zieleni w Łodzi przybywało, bo to ona wpływa na jakość naszego życia. A to jest dla mnie najważniejsze..” poparte będą stosownymi decyzjami. Prosi o analizę zgłoszonych wniosków i uwag oraz pozytywną decyzję w sprawie zmiany przeznaczenia działki nr 167/29.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: obszar Olechowa i Janowa, w obrębie którego położona jest działka o numerze ewidencyjnym 167/29, został przeznaczony przez miasto Łódź na tereny budownictwa mieszkaniowego, a decyzja ta była sankcjonowana w kolejnych dokumentach planistycznych. Obowiązujący w latach 1993-2002 ogólny plan zagospodarowania przestrzennego Łodzi określał przeznaczenie terenu będącego przedmiotem uwagi jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zapisy te podtrzymało uchwalone w 2002 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Także obecnie obowiązujące Studium, przyjęte uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r., zalicza przedmiotowe nieruchomości do terenów oznaczonych symbolem MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Decyzje dotyczące kierunków rozwoju tej części Miasta, utrwalane w dokumentach planistycznych były sukcesywnie realizowane przez Miasto – wykonane zostało kompleksowe wyposażenie w infrastrukturę drogową i techniczną, dzięki czemu działki uzyskały status budowlanych i możliwa stała się zabudowa terenu osiedla.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu planu miejscowego należy zachować zgodność z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz przepisami odrębnymi. Ponadto art. 9 ust. 4 ww. ustawy wskazuje, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Z powyższych względów działka o numerze ewidencyjnym 167/29 znalazła się w projekcie planu w granicach terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i przeznaczenie to winno być utrzymane.

Niemniej, wychodząc naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców osiedla, w projekcie planu zostaną wprowadzone zmiany polegające na pozostawieniu pasa zieleni wysokiej w obrębie jednostki 5MW w formie „strefy zieleni osiedlowej” zlokalizowanej wzdłuż granicy działki nr 167/29 z terenem realizowanego zespołu zabudowy wielorodzinnej oraz zostaną wyznaczone linie zabudowy ograniczające sytuowanie nowych obiektów od strony tej

granicy. Dostosowaniu ulegną również parametry i wskaźniki dla zabudowy i zagospodarowania działki od strony ul. Łokietkówny w celu zagwarantowania ustaleniami planu właściwego dostępu do światła dziennego zarówno dla istniejącej, jak i przyszłej zabudowy.

Uwaga nr 50

- wpłynęła dnia 2 maja 2017 r. (data wpływu pocztą elektroniczną 28 kwietnia 2017 r.),
- dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 167/29, w obrębie W-35, położonej przy ul. Elżbiety Łokietkówny.

Pan Andrzej Brożyński wnosi sprzeciw wobec przedstawionej w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego propozycji przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Dodatkowo, biorąc pod uwagę znaczną liczbę mieszkańców nowo powstających osiedli, wnosi o ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia – tereny lasów i zalesień (ZL) lub tereny zieleni urządzonej i rekreacji (ZP) dla działki nr 167/29, gdyż obecnie obszar ten jest wykorzystywany właśnie jako ciąg spacerowo-rowerowy.

Według zainteresowanego wskazany teren stanowi wąski pas lasu brzoźowego oddzielającego bloki znajdujące się na osiedlu Opolczyka (działki nr 326 do 335) od osiedla Nowy Olechów (przy ul. Łokietkówny – działki nr 171/54 do 171/60) i dalej od osiedla przy ul. Zakładowej 87 (działka nr 171/39). Autor uwagi podnosi, że powyższa propozycja narusza jego interesy prawne i faktyczne oraz interesy mieszkańców ww. osiedli. W uzasadnieniu wnoszący uwagę podaje, że około połowa mieszkań znajdujących się w blokach na osiedlu Opolczyka ma wyłącznie wschodnią ekspozycję okien na przedmiotową działkę leśną. Wobec powyższego wybudowanie na wąskiej działce nr 167/29 kolejnych bloków pozbawi wspomniane mieszkania widoku na zielen jak i również spowoduje spadek nasłonecznienia, które już obecnie jest umiarkowane. W konsekwencji pogorszy to komfort zamieszkiwania oraz wpłynie na spadek wartości nieruchomości. Dodatkowo zainteresowany wskazuje, że w tej chwili są już widoczne budynki osiedla Nowy Olechów oraz budynki przy ul. Zakładowej 87, co oznacza, że odległość pomiędzy osiedlami nie jest zbyt duża. Ponadto uważa, że budynki na sąsiednich osiedlach są budowane na przemian, przez co część mieszkańców nie będzie miała widoku na sąsiedni blok, natomiast nie da się tego uzyskać po stronie osiedla Opolczyka, gdyż *bloki tworzą niemalże zwarty ciąg – są długie a odstęp między nimi są minimalne*.

W dalszej części składający uwagę przytacza kolejne argumenty uzasadniające swój sprzeciw wobec zabudowy działki nr 167/29:

- kiedy w 2015 r. rozpoczęto prace nad planem miejscowym, żadna z nieruchomości, na których obecnie zlokalizowane są nowe osiedla, nie była zabudowana i był to tereny zieleni – lasów. Zdaniem zainteresowanej deweloperzy wystąpili z wnioskiem o umożliwienie zabudowy na tych terenach. Obecnie *istniejąca zabudowa uniemożliwia posadowienie kolejnego bloku bez naruszenia interesów mieszkańców bloków już wybudowanych*.
- *zupełnie inaczej teren wygląda na mapach zamieszczonych choćby na stronie Łódzkiego Ośrodka Geodezji (mapa Inter SIT) niż w rzeczywistości – odległości są jak na standardy XXI w. niewielkie*.
- Osiedle Opolczyka sąsiaduje z osiedlem bloków komunalnych, osiedlem Nowy Olechów oraz osiedlem powstałym przy ul. Zakładowej 87. Każde z tych osiedli charakteryzuje się odmiennym stylem zabudowy, długością i kubaturą bloków, kolorem elewacji, wielkością i kolorem stolarki okiennej. Wobec powyższego istnieje konieczność oddzielenia różnych osiedli istniejącymi pasami zieleni, *aby przedmiotowy teren spełniał wymogi racjonalnego zagospodarowania terenu i ładu przestrzennego. Posadowienie obok siebie różnych typów zwartej zabudowy pozostaje w sprzeczności z dbałością o walory krajobrazowe miasta i doprowadzi do chaosu urbanistycznego oraz stworzenia efektu tzw. „blokowiska”*.
- *skupienie w jednym miejscu tak dużej ilości bloków, w krótkim czasie doprowadzi do powstania ogromnych zatorów komunikacyjnych spowodowanych przez auta próbujące włączyć się do ruchu na ulicy Zakładowej, których nie rozwiąże nawet przedłużenie ulicy Mazowieckiego do ulicy Zakładowej. Już w chwili obecnej, mimo iż większość mieszkań pozostaje niezamieszkała odczuwalne są trudności komunikacyjne – szczególnie w godzinach porannych. Powyższa okoliczność może również wywołać zagrożenie dla bezpieczeństwa ruchu komunikacyjnego*.
- *wspomniane wyżej inwestycje (osiedle Opolczyka, Nowy Olechów, przy Zakładowej 87) są realizowane mniej więcej w tym samym czasie, co niweluje niekorzystne oddziaływanie hałasu i zanieczyszczeń związanych z prowadzeniem prac budowlanych. Za kilka miesięcy wszystkie mieszkania w budowanych obecnie blokach będą zamieszkałe. Rozpoczęcie za jakiś czas, w tak bliskiej odległości, nowej dużej budowy będzie*

miało negatywny wpływ na życie mieszkańców. Hałas, kurz, pyły, wzmożony ruch ciężkich pojazdów oraz stałe nocne oświetlenie budowy, zdecydowanie pogorszą komfort i jakość życia mieszkańców sąsiednich bloków, w tym autora uwagi i jego rodziny.

- wycięcie kolejnego pasa lasu na przedmiotowym obszarze może doprowadzić do istotnych zmian w szeroko pojętym ekosystemie, w tym niekorzystnie wpłynąć na gospodarkę wodami gruntowymi, co w konsekwencji może doprowadzić do degradacji środowiska, w szczególności w obrębie ogródków lokali mieszkalnych zlokalizowanych w parterach mieszkań na osiedlu Opolczyka.
- w pobliżu przedmiotowego terenu znajduje się osiedle bloków komunalnych, których przestrzeń zaaranżowano w dogodny dla mieszkańców sposób. Przerwy między blokami są duże, a wokół jest dużo zieleni, co wskazuje na przemyślane decyzje w zakresie zagospodarowania wskazanego terenu. Decyzja o zakupie mieszkania od dewelopera nie może oznaczać, że jesteśmy gorszymi mieszkańcami miasta i mamy mieć tuż przed oknami naszego mieszkania okna mieszkań z ewentualnego kolejnego bloku, co zdecydowanie pogorszy jakość życia.
- korzystne rozwiązania są również przyjęte na osiedlu po północnej stronie ulicy Zakładowej – duże pasma zieleni urządzonej odgradzają od siebie bloki niwelując efekt tzw. „blokowiska”.

Jednocześnie autor uwagi wskazuje, że oddzielenie pasmem zieleni ww. dużych osiedli mieszkaniowych:

- jest zgodne z przygotowanym przez zespół projektowy uzasadnieniem do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Łodzi obejmującej działkę nr 167/29, w którym zawarto zapis o domykaniu terenami zielonymi osiedli mieszkaniowych;
- wpisuje się w standardy podnoszenia jakości życia mieszkańców naszego miasta, tworzenie przestrzeni przyjaznej dla mieszkańców i realizację postulatów władz miasta o wsłuchiwanie się w potrzeby mieszkańców w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, co ma bardzo istotne znaczenie dla podejmowanych działań w celu zatrzymania postępującego zjawiska wyludniania się Łodzi. Jeśli mieszkańcy przekonają się, że ich potrzeby są dostrzegane, że mają sprzyjające warunki do życia i rekreacji, zgodne z europejskimi standardami chętniej podejmą decyzje o pozostaniu w naszym mieście – a wskazane osiedla w większości zamieszkują ludzie młodzi, którzy przed sobą mają decyzję o założeniu czy też powiększeniu rodzin.
- jest zgodne z założeniami polityki komunalnej i ochrony środowiska Miasta Łodzi 2020+ przyjętej uchwałą Nr LV/1151/13 Rady Miasta Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r. między innymi poprzez spełnienie postulatów powiększania terenów zieleni ogólnodostępnej na terenach miejskich z wykorzystaniem istniejących drzewostanów (ust. 3.1 Ochrona przyrody ożywionej, cel strategiczny: Środowisko przyjazne mieszkańcom, w szczególności cel operacyjny 3.1.1.3 zapewnienie przyjaznych ludziom warunków życia w mieście, poprzez utrzymywanie we właściwym standardzie istniejących terenów zieleni oraz tworzenie nowych terenów zieleni; program III powiększanie powierzchni terenów zieleni ogólnodostępnej na gruntach miejskich (tworzenie nowych parków), w tym w partnerstwie z podmiotami prywatnymi, z wykorzystaniem fitocenoz półnaturalnych i naturalnych i wartościowych drzewostanów).
- jest zgodne z zasadami strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+ przyjętej uchwałą Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r. między innymi poprzez ograniczanie zjawiska „rozlewania się Miasta” (cel strategiczny II), ograniczanie rozrostu osiedli wielorodzinnych, zahamowanie zabudowywania terenów niezurbanizowanych, ochronę zasobów przyrodniczych przed urbanizacją, utrzymywanie dużej ilości terenów zielonych w obszarach przemysłowych, zwłaszcza graniczących z osiedlami mieszkaniowymi (a w takiej strefie – osiedla, tereny przemysłowe i niezurbanizowane – znajduje się obręb W-35 i przedmiotowe bloki, graniczące od południa z al. Ofiar Terroryzmu 11 Września i usytuowanymi tam dużymi zakładami produkcyjnymi oraz dodatkowo w pobliżu dużego szlaku komunikacyjnego jakim jest autostrada A1), stwarzanie jak największej ilości terenów zielonych w celach rekreacyjnych, oddzielanie pasmami zieleni terenów przemysłowych od zlokalizowanych w ich pobliżu osiedli mieszkalnych.

Na koniec zainteresowany podaje również, że z zadowoleniem obserwuje pozytywne zmiany jakie przechodzi Łódź oraz ma porównanie jak wyglądają nowoczesne osiedla w innych polskich miastach. Uważa, że w zdecydowanej większości odchodzi się od zabudowy „okno w okno”, która była charakterystyczna dla minionych lat ze wszystkimi odczuwalnymi obecnie negatywnymi konsekwencjami dla mieszkańców i środowiska. Wyraża nadzieję, że zapewnienia władz naszego miasta o możliwości wpływania przez mieszkańców na decyzje, które bezpośrednio dotyczą ich życia nie pozostaną tylko zapewnieniami w formie opracowanych na piśmie strategii i uchwał, a interesy zwykłych mieszkańców będą miały pierwszeństwo przed interesami deweloperów.

Uprzejmie prosi o analizę zgłoszonych uwag oraz pozytywną decyzję w sprawie zmiany przeznaczenia działki nr 167/29.

W uwadze zamieszczono zdjęcia przedmiotowego terenu.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

Wyjaśnienie: obszar Olechowa i Janowa, w obrębie którego położona jest działka o numerze ewidencyjnym 167/29, został przeznaczony przez miasto Łódź na tereny budownictwa mieszkaniowego, a decyzja ta była sankcjonowana w kolejnych dokumentach planistycznych. Obowiązujący w latach 1993-2002 ogólny plan zagospodarowania przestrzennego Łodzi określał przeznaczenie terenu będącego przedmiotem uwagi jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zapisy te podtrzymało uchwalone w 2002 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Także obecnie obowiązujące Studium, przyjęte uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r., zalicza przedmiotowe nieruchomości do terenów oznaczonych symbolem MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Decyzje dotyczące kierunków rozwoju tej części Miasta, utrwalane w dokumentach planistycznych były sukcesywnie realizowane przez Miasto – wykonane zostało kompleksowe wyposażenie w infrastrukturę drogową i techniczną, dzięki czemu działki uzyskały status budowlanych i możliwa stała się zabudowa terenu osiedla.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu planu miejscowego należy zachować zgodność z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz przepisami odrębnymi. Ponadto art. 9 ust. 4 ww. ustawy wskazuje, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Z powyższych względów działka o numerze ewidencyjnym 167/29 znalazła się w projekcie planu w granicach terenu przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i przeznaczenie to winno być utrzymane.

Niemniej, wychodząc naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców osiedla, w projekcie planu zostaną wprowadzone zmiany polegające na pozostawieniu pasa zieleni wysokiej w obrębie jednostki 5MW w formie „strefy zieleni osiedlowej” zlokalizowanej wzdłuż granicy działki nr 167/29 z terenem realizowanego zespołu zabudowy wielorodzinnej oraz zostaną wyznaczone linie zabudowy ograniczające sytuowanie nowych obiektów od strony tej granicy. Dostosowaniu ulegną również parametry i wskaźniki dla zabudowy i zagospodarowania działki od strony ul. Łokietkówny w celu zagwarantowania ustaleniami planu właściwego dostępu do światła dziennego zarówno dla istniejącej, jak i przyszłej zabudowy.

Uwaga nr 51

- wpłynęła dnia 2 maja 2017 r. (data wpływu pocztą elektroniczną 28 kwietnia 2017 r.),
- dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 167/29, w obrębie W-35, położonej przy ul. Elżbiety Łokietkówny.

Pani Natalia Brożyńska wnosi sprzeciw wobec przedstawionej w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego propozycji przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Dodatkowo, biorąc pod uwagę znaczną liczbę mieszkańców nowo powstających osiedli, wnosi o ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia – tereny lasów i zalesień (ZL) lub tereny zieleni urządzonej i rekreacji (ZP) dla działki nr 167/29, gdyż obecnie obszar ten jest wykorzystywany właśnie jako ciąg spacerowo-rowerowy.

Według zainteresowanej wskazany teren stanowi wąski pas lasu brzoźowego oddzielającego bloki znajdujące się na osiedlu Opolczyka (działki nr 326 do 335) od osiedla Nowy Olechów (przy ul. Łokietkówny – działki nr 171/54 do 171/60) i dalej od osiedla przy ul. Zakładowej 87 (działka nr 171/39). Autorka uwagi podnosi, że powyższa propozycja narusza jej interesy prawne i faktyczne oraz interesy mieszkańców ww. osiedli.

Zainteresowana postuluje o prowadzenie polityki gospodarowania przestrzenią przyjaznej mieszkańcom, w szczególności zachowania przynajmniej części terenów zieleni. Jej zdaniem już teraz setki mieszkańców korzystają z terenów zieleni (spacery i rekreacja), a dodatkowo będą mogły również korzystać z nich kolejne pokolenia. Rozumie konieczność wykorzystania części terenów pod nowe budownictwo, jednakże postuluje o *zachowanie równowagi w kontekście terenów zielonych i rekreacyjnych oraz zachowania przyjaznej mieszkańcom (obecnym i potencjalnym) odległości pomiędzy kolejnymi inwestycjami. Dotychczasowa dzika partyzantka projektowa prowadząca do zabetonowania wszystkiego co możliwe nie zachęca do mieszkania na jednym z ostatnich terenów zielonych w granicach administracyjnych miasta. Część osiedli powstała bez jakiegokolwiek planu i teraz zainteresowana wraz z innymi mieszkańcami nie chce dopuścić aby ten typ zabudowy się powtó-*

rzył. Według składającej uwagę można jeszcze zmienić projekt planu, opracowywany w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, który zakłada maksymalizację rozmieszczenia budownictwa wielorodzinnego na większości niezagospodarowanych do tej pory działek. Prosi o możliwość *uratowania tego, co jeszcze można uratować, zamiast za 10 lat szukać nowych sposobów na stworzenie przyjaznych osiedli i przekonanie ludzi do pozostania w Łodzi.*

Zdaniem zainteresowanej:

- około połowa mieszkań znajdujących się w blokach na osiedlu Opolczyka ma wyłącznie wschodnią ekspozycję okien na przedmiotową działkę leśną. Wobec powyższego wybudowanie na wąskiej działce nr 167/29 kolejnych bloków pozbawi mieszkania dostępu do światła dziennego i spowoduje spadek nasłonecznienia, które już obecnie jest umiarkowane. W konsekwencji pogorszy to komfort zamieszkiwania oraz wpłynie na spadek wartości nieruchomości. Dodatkowo zainteresowana wskazuje, że w tej chwili są już widoczne budynki osiedla Nowy Olechów oraz budynki przy ul. Zakładowej 87, co oznacza, że odległość pomiędzy osiedlami nie jest zbyt duża. Ponadto uważa, że budynki na sąsiednich osiedlach są budowane na przemian, przez co część mieszkańców nie będzie miała widoku na sąsiedni blok, natomiast nie da się tego uzyskać po stronie osiedla Opolczyka, gdyż *bloki tworzą niemalże zwarty ciąg – są długie a odstępy między nimi są minimalne.*
- kiedy w 2015 r. rozpoczęto prace nad planem miejscowym, żadna z nieruchomości, na których obecnie zlokalizowane są nowe osiedla, nie była zabudowana i był to teren zieleni – lasów. Zdaniem zainteresowanej deweloperzy wystąpili z wnioskiem o umożliwienie zabudowy na tych terenach. Obecnie *istniejąca zabudowa uniemożliwia posadowienie kolejnego bloku bez naruszenia interesów mieszkańców bloków już wybudowanych.*
- *zupełnie inaczej teren wygląda na mapach zamieszczonych choćby na stronie Łódzkiego Ośrodka Geodezji (mapa Inter SIT) niż w rzeczywistości – odległości są jak na standardy XXI w. niewielkie.*
- Osiedle Opolczyka sąsiaduje z osiedlem bloków komunalnych, osiedlem Nowy Olechów oraz osiedlem powstałym przy ul. Zakładowej 87. Każde z tych osiedli charakteryzuje się odmiennym stylem zabudowy, długością i kubaturą bloków, kolorem elewacji, wielkością i kolorem stolarki okiennej. Wobec powyższego istnieje konieczność oddzielenia różnych osiedli istniejącymi pasami zieleni, *aby przedmiotowy teren spełniał wymogi racjonalnego zagospodarowania terenu i ładu przestrzennego. Posadowienie obok siebie różnych typów zwartej zabudowy pozostaje w sprzeczności z dbałością o walory krajobrazowe miasta i doprowadzi do chaosu urbanistycznego oraz stworzenia efektu tzw. „blokowiska”.*
- *skupienie w jednym miejscu tak dużej ilości bloków, w krótkim czasie doprowadzi do powstania ogromnych zatorów komunikacyjnych spowodowanych przez auta próbujące włączyć się do ruchu na ulicy Zakładowej, których nie rozwiąże nawet przedłużenie ulicy Mazowieckiego do ulicy Zakładowej. Już w chwili obecnej, mimo iż większość mieszkań pozostaje niezamieszkała odczuwalne są trudności komunikacyjne – szczególnie w godzinach porannych. Powyższa okoliczność może również wywołać zagrożenie dla bezpieczeństwa ruchu komunikacyjnego.*
- *wspomniane wyżej inwestycje (osiedle Opolczyka, Nowy Olechów, przy Zakładowej 87) są realizowane mniej więcej w tym samym czasie, co niweluje niekorzystne oddziaływanie hałasu i zanieczyszczeń związanych z prowadzeniem prac budowlanych. Za kilka miesięcy wszystkie mieszkania w budowanych obecnie blokach będą zamieszkałe. Rozpoczęcie za jakiś czas, w tak bliskiej odległości, nowej dużej budowy będzie miało negatywny wpływ na życie mieszkańców. Hałas, kurz, pyły, wzmożony ruch ciężkich pojazdów oraz stałe nocne oświetlenie budowy, zdecydowanie pogorszą komfort i jakość życia mieszkańców sąsiednich bloków, w tym autorki uwagi i jej rodziny.*
- *wycięcie kolejnego pasa lasu na przedmiotowym obszarze może doprowadzić do istotnych zmian w szeroko pojętym ekosystemie, w tym niekorzystnie wpłynąć na gospodarkę wodami gruntowymi, co w konsekwencji może doprowadzić do degradacji środowiska, w szczególności w obrębie ogródków lokali mieszkalnych zlokalizowanych w parterach mieszkań na osiedlu Opolczyka.*
- *w pobliżu przedmiotowego terenu znajduje się osiedle bloków komunalnych, których przestrzeń zaaranżowano w dogodny dla mieszkańców sposób. Przerwy między blokami są duże, a wokół jest dużo zieleni, co wskazuje na przemyślane decyzje w zakresie zagospodarowania wskazanego terenu. Decyzja o zakupie mieszkania od dewelopera nie może oznaczać, że jesteśmy gorszymi mieszkańcami miasta i mamy mieć tuż przed oknami naszego mieszkania okna mieszkań z ewentualnego kolejnego bloku, co zdecydowanie pogorszy jakość życia.*
- *korzystne rozwiązania są również przyjęte na osiedlu po północnej stronie ulicy Zakładowej – duże pasma zieleni urządzonych odgradzają od siebie bloki niwelując efekt tzw. „blokowiska”.*

Jednocześnie autorka uwagi wskazuje, że oddzielenie pasmem zieleni ww. dużych osiedli mieszkaniowych:

- jest zgodne z przygotowanym przez zespół projektowy uzasadnieniem do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Łodzi obejmującej działkę nr 167/29, w którym zawarto zapis o domykaniu terenami zielonymi osiedli mieszkaniowych;
- wpisuje się w standardy podnoszenia jakości życia mieszkańców naszego miasta, tworzenie przestrzeni przyjaznej dla mieszkańców i realizację postulatów władz miasta o wsłuchiwanie się w potrzeby mieszkańców w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, co ma bardzo istotne znaczenie dla podejmowanych działań w celu zatrzymania postępującego zjawiska wyludniania się Łodzi. Jeśli mieszkańcy przekonają się, że ich potrzeby są dostrzegane, że mają sprzyjające warunki do życia i rekreacji, zgodne z europejskimi standardami chętniej podejmą decyzje o pozostaniu w naszym mieście – a wskazane osiedla w większości zamieszkują ludzie młodzi, którzy przed sobą mają decyzję o założeniu czy też powiększeniu rodzin.
- jest zgodne z założeniami polityki komunalnej i ochrony środowiska Miasta Łodzi 2020+ przyjętej uchwałą Nr LV/1151/13 Rady Miasta Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r. między innymi poprzez spełnienie postulatów powiększania terenów zieleni ogólnodostępnej na terenach miejskich z wykorzystaniem istniejących drzewostanów (ust. 3.1 Ochrona przyrody ożywionej, cel strategiczny: Środowisko przyjazne mieszkańcom, w szczególności cel operacyjny 3.1.1.3 zapewnienie przyjaznych ludziom warunków życia w mieście, poprzez utrzymywanie we właściwym standardzie istniejących terenów zieleni oraz tworzenie nowych terenów zieleni; program III powiększanie powierzchni terenów zieleni ogólnodostępnej na gruntach miejskich (tworzenie nowych parków), w tym w partnerstwie z podmiotami prywatnymi, z wykorzystaniem fitocenoz półnaturalnych i naturalnych i wartościowych drzewostanów).
- jest zgodne z zasadami strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+ przyjętej uchwałą Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r. między innymi poprzez ograniczanie zjawiska „rozlewania się Miasta” (cel strategiczny II), ograniczanie rozrostu osiedli wielorodzinnych, zahamowanie zabudowy terenów niezurbanizowanych, ochronę zasobów przyrodniczych przed urbanizacją, utrzymywanie dużej ilości terenów zielonych w obszarach przemysłowych, zwłaszcza graniczących z osiedlami mieszkaniowymi (a w takiej strefie – osiedla, tereny przemysłowe i niezurbanizowane – znajduje się obręb W-35 i przedmiotowe bloki, graniczące od południa z al. Ofiar Terroryzmu 11 Września i usytuowanymi tam dużymi zakładami produkcyjnymi oraz dodatkowo w pobliżu dużego szlaku komunikacyjnego jakim jest autostrada A1), stwarzanie jak największej ilości terenów zielonych w celach rekreacyjnych, oddzielanie pasmami zieleni terenów przemysłowych od zlokalizowanych w ich pobliżu osiedli mieszkalnych.

Autorka uwagi podaje również, że z zadowoleniem obserwuje pozytywne zmiany jakie przechodzi Łódź oraz ma porównanie jak wyglądają nowoczesne osiedla w innych polskich miastach. Uważa, że w zdecydowanej większości odchodzi się od zabudowy „okno w okno”, która była charakterystyczna dla minionych lat ze wszystkimi odczuwalnymi obecnie negatywnymi konsekwencjami dla mieszkańców i środowiska. Wyraża nadzieję, że zapewnienia władz miasta o możliwości wpływania przez mieszkańców na decyzje, które bezpośrednio dotyczą ich życia nie pozostaną tylko zapewnieniami w formie opracowanych na piśmie strategii i uchwał, a interesy zwykłych mieszkańców będą miały pierwszeństwo przed interesami deweloperów.

Uprzejmie prosi o analizę zgłoszonych uwag oraz pozytywną decyzję w sprawie zmiany przeznaczenia działki nr 167/29.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: obszar Olechowa i Janowa, w obrębie którego położona jest działka o numerze ewidencyjnym 167/29, został przeznaczony przez miasto Łódź na tereny budownictwa mieszkaniowego, a decyzja ta była sankcjonowana w kolejnych dokumentach planistycznych. Obowiązujący w latach 1993-2002 ogólny plan zagospodarowania przestrzennego Łodzi określał przeznaczenie terenu będącego przedmiotem uwagi jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zapisy te podtrzymało uchwalone w 2002 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Także obecnie obowiązujące Studium, przyjęte uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r., zalicza przedmiotowe nieruchomości do terenów oznaczonych symbolem MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Decyzje dotyczące kierunków rozwoju tej części Miasta, utrwalane w dokumentach planistycznych były sukcesywnie realizowane przez Miasto – wykonane zostało kompleksowe wyposażenie w infrastrukturę drogową i techniczną, dzięki czemu działki uzyskały status budowlanych i możliwa stała się zabudowa terenu osiedla.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu planu miejscowego należy zachować zgodność z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz przepisami odrębnymi. Ponadto art. 9 ust. 4 ww. ustawy wskazuje, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Z powyższych względów działka o numerze ewidencyjnym 167/29 znalazła się w projekcie planu w granicach terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i przeznaczenie to winno być utrzymane.

Niemniej, wychodząc naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców osiedla, w projekcie planu zostaną wprowadzone zmiany polegające na pozostawieniu pasa zieleni wysokiej w obrębie jednostki 5MW w formie „strefy zieleni osiedlowej” zlokalizowanej wzdłuż granicy działki nr 167/29 z terenem realizowanego zespołu zabudowy wielorodzinnej oraz zostaną wyznaczone linie zabudowy ograniczające sytuowanie nowych obiektów od strony tej granicy. Dostosowaniu ulegną również parametry i wskaźniki dla zabudowy i zagospodarowania działki od strony ul. Łokietkówny w celu zagwarantowania ustaleniami planu właściwego dostępu do światła dziennego zarówno dla istniejącej, jak i przyszłej zabudowy.

Uwaga nr 52

- wpłynęła dnia 2 maja 2017 r. (data wpływu pocztą elektroniczną 28 kwietnia 2017 r.),
- dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 167/29, w obrębie W-35, położonej przy ul. Elżbiety Łokietkówny.

Pan Marcin Kowalski w swojej uwadze wnosi o weryfikację i zmianę zapisów projektu planu miejscowego w stosunku do działki nr 167/29. Autor uwagi podaje, że obecnie jest to działka leśna (*las samoistny*) w większości brzoza. Pozostawienie przedmiotowej działki jako terenu leśnego będzie dobrem dla zainteresowanego, jego rodziny a także dla mieszkańców nowopowstałych osiedli przy ul. Opolczyka, ul. Łokietkówny i ul. Zakładowej. Według projektu planu miejscowego przedmiotowa działka na zostać przekształcona na cele nieleśne czyli zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami handlowymi.

Prośbę swoją o pozostawienie tej działki jako leśnej motywuje tym, iż:

- 1) jest to jeden z niewielu zasobów leśnych w rejonie ww. osiedli;
- 2) las ten stanowi swoistą ochronę akustyczną przed uciążliwym hałasem generowanym przez ruch samochodowy (ciężarowy) na al. Ofiar Terroryzmu 11 Września;
- 3) *ilość zieleni jaka ma pozostać po zmianach mpzp jest totalnym nieporozumieniem;*
- 4) rejon ulic Opolczyka i Łokietkówny jest sprzyjający dla cyklistów, biegaczy, spacerowiczów, rodzin z dziećmi;
- 5) wydanie przez Panią Prezydent zgody na przekształcenie przedmiotowej działki pod zabudowę mieszkaniową będzie niosło za sobą znaczne konsekwencje dla środowiska oraz dla zdrowia i komfortu życia mieszkańców tej części miasta:
 - a) znaczne zwiększenie ruchu samochodowego osobowego i ciężarowego na ulicach Hetmańskiej, Zakładowej, Opolczyka i Łokietkówny, *które i tak są już mocno wyeksploatowane, posiadają liczne nierówności poprzeczne, podłużne oraz ubytki w nawierzchni. Zwiększenie poziomu emisji spalin do atmosfery. Na każdej z działek deweloperzy budują od 6 do 8 bloków w każdym po ok 30 mieszkań. Przy założeniu, że każdy z właścicieli posiada 1,5 auta to liczba samochodów w tym rejonie wzrośnie o blisko 900.*
 - b) zmiana klasyfikacji gruntów na cele mieszkaniowe, a w związku z tym rozpoczęcie budowy na przedmiotowej działce będzie skutkowało generowaniem nadmiernego hałasu wynikającego z pracy ciężkiego sprzętu budowlanego, dostaw realizowanych przez samochody ciężarowe, betoniarki, a także samochodów osobowych dewelopera i jego podwykonawców. Wzdłuż ulicy Łokietkówny powstało kilka miejsc parkingowych lecz już teraz w ciągu dnia praktycznie wszystkie są zajęte przez ekipy budowlane, przedstawicieli handlowych, doradców technicznych etc.
 - c) rozpoczęcie budowy osiedla mieszkaniowego na działce nr 167/29 może przyczynić się do pogorszenia warunków nasłonecznienia – zacienienie mieszkania autora uwagi. W konsekwencji może spowodować to obniżenie komfortu życia i utratę wartości rynkowej jego mieszkania, której zwrotu z pewnością będzie dochodził.

Na koniec swojej uwagi zainteresowany *zaprasza Panią Prezydent do odwiedzenia w godzinach 10:00-16:00 rejonu, którego dotyczy niniejszy postulat w celu przekonania się, że zastrzeżenia składającego uwagę są w pełni zasadne. Prosi o ponowne przeanalizowanie zmian w planie miejscowym oraz złożonych przez niego uwag i pozytywne ich rozpatrzenie.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: obszar Olechowa i Janowa, w obrębie którego położona jest działka o numerze ewidencyjnym 167/29, został przeznaczony przez miasto Łódź na tereny budownictwa mieszkaniowego, a decyzja ta była sankcjonowana w kolejnych dokumentach planistycznych. Obowiązujący w latach 1993-2002 ogólny plan zagospodarowania przestrzennego Łodzi określał przeznaczenie terenu będącego przedmiotem uwagi jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zapisy te podtrzymało uchwalone w 2002 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Także obecnie obowiązujące Studium, przyjęte uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r., zalicza przedmiotowe nieruchomości do terenów oznaczonych symbolem MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Decyzje dotyczące kierunków rozwoju tej części Miasta, utrwalane w dokumentach planistycznych były sukcesywnie realizowane przez Miasto – wykonane zostało kompleksowe wyposażenie w infrastrukturę drogową i techniczną, dzięki czemu działki uzyskały status budowlanych i możliwa stała się zabudowa terenu osiedla.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu planu miejscowego należy zachować zgodność z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz przepisami odrębnymi. Ponadto art. 9 ust. 4 ww. ustawy wskazuje, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Z powyższych względów działka o numerze ewidencyjnym 167/29 znalazła się w projekcie planu w granicach terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i przeznaczenie to winno być utrzymane.

Niemniej, wychodząc naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców osiedla, w projekcie planu zostaną wprowadzone zmiany polegające na pozostawieniu pasa zieleni wysokiej w obrębie jednostki 5MW w formie „strefy zieleni osiedlowej” zlokalizowanej wzdłuż granicy działki nr 167/29 z terenem realizowanego zespołu zabudowy wielorodzinnej oraz zostaną wyznaczone linie zabudowy ograniczające sytuowanie nowych obiektów od strony tej granicy. Dostosowaniu ulegną również parametry i wskaźniki dla zabudowy i zagospodarowania działki od strony ul. Łokietkówny w celu zagwarantowania ustaleniami planu właściwego dostępu do światła dziennego zarówno dla istniejącej, jak i przyszłej zabudowy.

Uwaga nr 53

Uwaga nr 54 (tej samej treści)

- wpłynęły dnia 2 maja 2017 r. (data wpływu pocztą elektroniczną 28 kwietnia 2017 r.),
- dotyczą działki o numerze ewidencyjnym 167/29, w obrębie W-35, położonej przy ul. Elżbiety Łokietkówny.

Pani Zofia Domańska

Pan Marek Domański w swoich uwagach wnoszą sprzeciw wobec przedstawionej w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego propozycji przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Dodatkowo, biorąc pod uwagę znaczną liczbę mieszkańców nowo powstających osiedli, wnoszą o ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia – tereny lasów i zalesień (ZL) lub tereny zieleni urządzonej i rekreacji (ZP) dla działki nr 167/29, gdyż obecnie obszar ten jest wykorzystywany właśnie jako ciąg spacerowo-rowerowy.

Według zainteresowanych wskazany teren stanowi wąski pas lasu brzoźowego oddzielającego bloki znajdujące się na osiedlu Opolczyka (działki nr 326 do 335) od osiedla Nowy Olechów (przy ul. Łokietkówny – działki nr 171/54 do 171/60) i dalej od osiedla przy ul. Zakładowej 87 (działka nr 171/39). Autorzy uwag podnoszą, że powyższa propozycja narusza ich interesy prawne i faktyczne oraz interesy mieszkańców ww. osiedli.

W uzasadnieniu zainteresowani podają, że:

- połowa mieszkań znajdujących się w blokach na osiedlu Opolczyka ma wyłącznie wschodnią ekspozycję okien na przedmiotową działkę leśną. Wobec powyższego wybudowanie na wąskiej działce nr 167/29 ko-

lejnych bloków pozbawi mieszkania dostępu do światła dziennego i spowoduje spadek nasłonecznienia, które już obecnie jest umiarkowane. W konsekwencji pogorszy to komfort zamieszkiwania oraz wpłynie na spadek wartości nieruchomości. Dodatkowo zainteresowani wskazują, że w tej chwili są już widoczne budynki osiedla Nowy Olechów oraz budynki przy ul. Zakładowej 87, co oznacza, że odległość pomiędzy osiedlami nie jest zbyt duża. Ponadto uważają, że budynki na sąsiednich osiedlach są budowane na przemian, przez co część mieszkańców nie będzie miała widoku na sąsiedni blok, natomiast nie da się tego uzyskać po stronie osiedla Opolczyka, gdyż *bloki tworzą niemalże zwarty ciąg – są długie a odstępy między nimi są minimalne*.

- kiedy w 2015 r. rozpoczęto prace nad planem miejscowym, żadna z nieruchomości, na których obecnie zlokalizowane są nowe osiedla, nie była zabudowana i był to teren zieleni – lasów. Zdaniem zainteresowanej deweloperzy wystąpili z wnioskiem o umożliwienie zabudowy na tych terenach. Obecnie *istniejąca zabudowa uniemożliwia posadowienie kolejnego bloku bez naruszenia interesów mieszkańców bloków już wybudowanych*.
- *zupełnie inaczej teren wygląda na mapach zamieszczonych choćby na stronie Łódzkiego Ośrodka Geodezji (mapa Inter SIT) niż w rzeczywistości – odległości są jak na standardy XXI w. niewielkie*.
- Osiedle Opolczyka sąsiaduje z osiedlem bloków komunalnych, osiedlem Nowy Olechów oraz osiedlem powstałym przy ul. Zakładowej 87. Każde z tych osiedli charakteryzuje się odmiennym stylem zabudowy, długością i kubaturą bloków, kolorem elewacji, wielkością i kolorem stolarki okiennej. Wobec powyższego istnieje konieczność oddzielenia różnych osiedli istniejącymi pasami zieleni, *aby przedmiotowy teren spełniał wymogi racjonalnego zagospodarowania terenu i ład przestrzennego. Posadowienie obok siebie różnych typów zwartej zabudowy pozostaje w sprzeczności z dbałością o walory krajobrazowe miasta i doprowadzi do chaosu urbanistycznego oraz stworzenia efektu tzw. „blokowiska”*.
- *skupienie w jednym miejscu tak dużej ilości bloków, w krótkim czasie doprowadzi do powstania ogromnych zatorów komunikacyjnych spowodowanych przez auta próbujące włączyć się do ruchu na ulicy Zakładowej, których nie rozwiąże nawet przedłużenie ulicy Mazowieckiego do ulicy Zakładowej. Już w chwili obecnej, mimo iż większość mieszkań pozostaje niezamieszkała odczuwalne są trudności komunikacyjne – szczególnie w godzinach porannych. Powyższa okoliczność może również wywołać zagrożenie dla bezpieczeństwa ruchu komunikacyjnego*.
- *wspomniane wyżej inwestycje (osiedle Opolczyka, Nowy Olechów, przy Zakładowej 87) są realizowane mniej więcej w tym samym czasie, co niweluje niekorzystne oddziaływanie hałasu i zanieczyszczeń związanych z prowadzeniem prac budowlanych. Za kilka miesięcy wszystkie mieszkania w budowanych obecnie blokach będą zamieszkałe. Rozpoczęcie za jakiś czas, w tak bliskiej odległości, nowej dużej budowy będzie miało negatywny wpływ na życie mieszkańców. Hałas, kurz, pyły, wzmożony ruch ciężkich pojazdów oraz stałe nocne oświetlenie budowy, zdecydowanie pogorszą komfort i jakość życia mieszkańców sąsiednich bloków, w tym autorów uwag i ich rodzin*.
- wycięcie kolejnego pasa lasu na przedmiotowym obszarze *może doprowadzić do istotnych zmian w szeroko pojętym ekosystemie, w tym niekorzystnie wpłynąć na gospodarkę wodami gruntowymi, co w konsekwencji może doprowadzić do degradacji środowiska, w szczególności w obrębie ogródków lokali mieszkalnych zlokalizowanych w parterach mieszkań na osiedlu Opolczyka*.
- *w pobliżu przedmiotowego terenu znajduje się osiedle bloków komunalnych, których przestrzeń zaaranżowano w dogodny dla mieszkańców sposób. Przerwy między blokami są duże, a wokół jest dużo zieleni, co wskazuje na przemyślane decyzje w zakresie zagospodarowania wskazanego terenu. Decyzja o zakupie mieszkania od dewelopera nie może oznaczać, że jesteśmy gorszymi mieszkańcami miasta i mamy mieć tuż przed oknami naszego mieszkania okna mieszkań z ewentualnego kolejnego bloku, co zdecydowanie pogorszy jakość życia*.
- *korzystne rozwiązania są również przyjęte na osiedlu po północnej stronie ulicy Zakładowej – duże pasma zieleni urządzonej odgradzają od siebie bloki niwelując efekt tzw. „blokowiska”*.

Jednocześnie autorzy uwag wskazują, że oddzielenie pasmem zieleni ww. dużych osiedli mieszkaniowych:

- jest zgodne z przygotowanym przez zespół projektowy uzasadnieniem do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Łodzi obejmującej działkę nr 167/29, w którym zawarto zapis o domykaniu terenami zielonymi osiedli mieszkaniowych;
- *wpisuje się w standardy podnoszenia jakości życia mieszkańców naszego miasta, tworzenie przestrzeni przyjaznej dla mieszkańców i realizację postulatów władz miasta o wsłuchiwanie się w potrzeby mieszkańców w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, co ma bardzo istotne znaczenie dla podejmowanych działań w celu zatrzymania postępującego zjawiska wyludniania się Łodzi. Jeśli mieszkańcy przekonają się,*

że ich potrzeby są dostrzegane, że mają sprzyjające warunki do życia i rekreacji, zgodne z europejskimi standardami chętniej podejmą decyzje o pozostaniu w naszym mieście – a wskazane osiedla w większości zamieszkują ludzie młodzi, którzy przed sobą mają decyzję o założeniu czy też powiększeniu rodzin.

- jest zgodne z założeniami polityki komunalnej i ochrony środowiska Miasta Łodzi 2020+ przyjętej uchwałą Nr LV/1151/13 Rady Miasta Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r. między innymi poprzez spełnienie postulatów powiększania terenów zieleni ogólnodostępnej na terenach miejskich z wykorzystaniem istniejących drzewostanów (ust. 3.1 Ochrona przyrody ożywionej, cel strategiczny: Środowisko przyjazne mieszkańcom, w szczególności cel operacyjny 3.1.1.3 zapewnienie przyjaznych ludziom warunków życia w mieście, poprzez utrzymywanie we właściwym standardzie istniejących terenów zieleni oraz tworzenie nowych terenów zieleni; program III powiększanie powierzchni terenów zieleni ogólnodostępnej na gruntach miejskich (tworzenie nowych parków), w tym w partnerstwie z podmiotami prywatnymi, z wykorzystaniem fitocenoz półnaturalnych i naturalnych i wartościowych drzewostanów).
- jest zgodne z zasadami strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+ przyjętej uchwałą Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r. między innymi poprzez ograniczanie zjawiska „rozlewania się Miasta” (cel strategiczny II), ograniczanie rozrostu osiedli wielorodzinnych, zahamowanie zabudowywania terenów niezurbanizowanych, ochronę zasobów przyrodniczych przed urbanizacją, utrzymywanie dużej ilości terenów zielonych w obszarach przemysłowych, zwłaszcza graniczących z osiedlami mieszkaniowymi (a w takiej strefie – osiedla, tereny przemysłowe i niezurbanizowane – znajduje się obręb W-35 i przedmiotowe bloki, graniczące od południa z al. Ofiar Terroryzmu 11 Września i usytuowanymi tam dużymi zakładami produkcyjnymi oraz dodatkowo w pobliżu dużego szlaku komunikacyjnego jakim jest autostrada A1), stwarzanie jak największej ilości terenów zielonych w celach rekreacyjnych, oddzielanie pasmami zieleni terenów przemysłowych od zlokalizowanych w ich pobliżu osiedli mieszkalnych.

Podają również, że z zadowoleniem obserwują pozytywne zmiany jakie przechodzi Łódź oraz mają porównanie jak wyglądają nowoczesne osiedla w innych polskich miastach. Uważają, że w zdecydowanej większości odchodzi się od zabudowy „okno w okno”, która była charakterystyczna dla minionych lat ze wszystkimi odczuwalnymi obecnie negatywnymi konsekwencjami dla mieszkańców i środowiska. Wyrażają nadzieję, że zapewnienia władz miasta o możliwości wpływania przez mieszkańców na decyzje, które bezpośrednio dotyczą ich życia nie pozostaną tylko zapewnieniami w formie opracowanych na piśmie strategii i uchwał, a interesy zwykłych mieszkańców będą miały pierwszeństwo przed interesami deweloperów.

Uprzejmie proszą o analizę zgłoszonych uwag oraz pozytywną decyzję w sprawie zmiany przeznaczenia działki nr 167/29.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie: obszar Olechowa i Janowa, w obrębie którego położona jest działka o numerze ewidencyjnym 167/29, został przeznaczony przez miasto Łódź na tereny budownictwa mieszkaniowego, a decyzja ta była sankcjonowana w kolejnych dokumentach planistycznych. Obowiązujący w latach 1993-2002 ogólny plan zagospodarowania przestrzennego Łodzi określał przeznaczenie terenu będącego przedmiotem uwagi jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zapisy te podtrzymało uchwalone w 2002 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Także obecnie obowiązujące Studium, przyjęte uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r., zalicza przedmiotowe nieruchomości do terenów oznaczonych symbolem MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Decyzje dotyczące kierunków rozwoju tej części Miasta, utrwalane w dokumentach planistycznych były sukcesywnie realizowane przez Miasto – wykonane zostało kompleksowe wyposażenie w infrastrukturę drogową i techniczną, dzięki czemu działki uzyskały status budowlanych i możliwa stała się zabudowa terenu osiedla.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu planu miejscowego należy zachować zgodność z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz przepisami odrębnymi. Ponadto art. 9 ust. 4 ww. ustawy wskazuje, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Z powyższych względów działka o numerze ewidencyjnym 167/29 znalazła się w projekcie planu w granicach terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i przeznaczenie to winno być utrzymane.

Niemniej, wychodząc naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców osiedla, w projekcie planu zostaną wprowadzone zmiany polegające na pozostawieniu pasa zieleni wysokiej w obrębie jednostki 5MW w formie „strefy zieleni osiedlowej” zlokalizowanej wzdłuż granicy działki nr 167/29 z terenem realizowanego zespołu zabudowy wielorodzinnej oraz zostaną wyznaczone linie zabudowy ograniczające sytuowanie nowych obiektów od strony tej granicy. Dostosowaniu ulegną również parametry i wskaźniki dla zabudowy i zagospodarowania działki od strony ul. Łokietkówny w celu zagwarantowania ustaleniami planu właściwego dostępu do światła dziennego zarówno dla istniejącej, jak i przyszłej zabudowy.

Uwaga nr 56

- wpłynęła dnia 4 maja 2017 r. (data stempla pocztowego 28 kwietnia 2017 r.),
- dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 167/29, w obrębie W-35.

Pan Jakub Czarnecki będący pełnomocnikiem Pana Piotra Misztala – „CEM-MIX”, ul. Księcia Władysława Opolczyka 24, 92-417 Łódź w swojej uwadze wnosi, aby działka nr 167/29, należąca do Gminy Miasto Łódź, pozostała terenem zielonym – zalesionym, wyłączonym z zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

W projekcie planu miejscowego działka ta została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową. Zdaniem zainteresowanego *idea ta nie jest słuszna*. Teren otaczający przedmiotową nieruchomość jest w większości gęsto zabudowany. Obsługa komunikacyjna jest realizowana przez dwie drogi dwukierunkowe, które obecnie są już zatłoczone, a po oddaniu wszystkich mieszkań do użytkowania (kilkaset lokali) będzie jeszcze gorzej. Autor uwagi podaje, że jeżeli chodzi o udział terenów zieleni, to może i procentowo mieszczą się w dopuszczalnych granicach, ale są rozłożone nierównomiernie. Największy teren zieleni znajduje się po stronie wschodniej, na granicy z przedmiotowym projektem planu miejscowego. W pozostałej części udział terenów zieleni jest już nieznaczący. Dla zrównoważonego rozwoju tego obszaru należałoby działkę nr 167/29 zachować jako teren zieleni. Dodatkowo informuje, że jest to obszar atrakcyjny widokowo, harmonijnie oddzielający budynki osiedla od ulicy Elżbiety Łokietkówny. Według zainteresowanego projektując plan należy uwzględnić estetykę danego miejsca, eksponując powiązania kompozycyjno-widokowe oraz ocenić skutki przeznaczania terenów zieleni pod zabudowę mieszkaniową również z perspektywy lokalnej społeczności. Fakt, że działka nr 167/29 jest objęta postępowaniem o zwrot wyłączonej nieruchomości nie powinien mieć decydującego znaczenia dla jej przeznaczenia w planie zagospodarowania przestrzennego. *Gmina Miasto Łódź wykorzystując władztwo planistyczne jest uprawniona do tego, aby kształtować zagospodarowanie przestrzenne z punktu widzenia interesu publicznego, a nie wyłącznie prywatnego.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: obszar Olechowa i Janowa, w obrębie którego położona jest działka o numerze ewidencyjnym 167/29, został przeznaczony przez miasto Łódź na tereny budownictwa mieszkaniowego, a decyzja ta była sankcjonowana w kolejnych dokumentach planistycznych. Obowiązujący w latach 1993-2002 ogólny plan zagospodarowania przestrzennego Łodzi określał przeznaczenie terenu będącego przedmiotem uwagi jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zapisy te podtrzymało uchwalone w 2002 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Także obecnie obowiązujące Studium, przyjęte uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r., zalicza przedmiotowe nieruchomości do terenów oznaczonych symbolem MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Decyzje dotyczące kierunków rozwoju tej części Miasta, utrwalane w dokumentach planistycznych były sukcesywnie realizowane przez Miasto – wykonane zostało kompleksowe wyposażenie w infrastrukturę drogową i techniczną, dzięki czemu działki uzyskały status budowlanych i możliwa stała się zabudowa terenu osiedla.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu planu miejscowego należy zachować zgodność z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz przepisami odrębnymi. Ponadto art. 9 ust. 4 ww. ustawy wskazuje, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Z powyższych względów działka o numerze ewidencyjnym 167/29 znalazła się w projekcie planu w granicach terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i przeznaczenie to winno być utrzymane.

Niemniej, wychodząc naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców osiedla, w projekcie planu zostaną wprowadzone zmiany polegające na pozostawieniu pasa zieleni wysokiej w obrębie jednostki 5MW w formie „strefy zieleni osiedlowej” zlokalizowanej wzdłuż granicy działki nr 167/29 z terenem realizowanego zespołu zabudowy wielorodzinnej oraz zostaną wyznaczone linie zabudowy ograniczające sytuowanie nowych obiektów od strony tej granicy. Dostosowaniu ulegną również parametry i wskaźniki dla zabudowy i zagospodarowania działki od strony ul. Łokietkówny w celu zagwarantowania ustaleniami planu właściwego dostępu do światła dziennego zarówno dla istniejącej, jak i przyszłej zabudowy.

II. Drugie wyłożenie w okresie od 23 listopada 2017 r. do 22 grudnia 2017 r.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 5 stycznia 2018 r. wpłynęło 55 uwag. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 7618/VII/18 z dnia 19 stycznia 2018 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, zgodnie z przywołanymi w wyjaśnieniach aktami prawnymi w ich brzmieniu na dzień podpisania zarządzenia. Żadna z uwag nie została uwzględniona. W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Łodzi, Rada Miejska w Łodzi postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia:

Uwaga nr 1

Uwaga nr 2 (tej samej treści)

- wpłynęły dnia 12 grudnia 2017 r.,
- dotyczą działki nr 167/29, w obrębie W-35 położonej przy ul. Elżbiety Łokietkówny i ul. Księcia Władysława Opolczyka.

Pan Maciej Waszczykowski

Pani Emilia Waszczykowska w swoich uwagach wnoszą o:

- 1) przeznaczenie działki nr 167/29 na tereny ZP;
- 2) zapisanie w planie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na wskazanym terenie, jeżeli przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości nie zostanie zmienione;
- 3) pozostawienie istniejącego pasa zieleni na przedmiotowej nieruchomości;
- 4) maksymalne odsunięcie przyszłej zabudowy od istniejących budynków;
- 5) utworzenie miejsc parkingowych dla gości mieszkańców powstających osiedli mieszkaniowych w tym rejonie.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie: obszar Olechowa i Janowa, w obrębie którego położona jest działka o numerze ewidencyjnym 167/29, został przeznaczony przez miasto Łódź pod realizację budownictwa mieszkaniowego, a decyzja ta była sankcjonowana w kolejnych dokumentach planistycznych. Obowiązujący w latach 1993-2002 ogólny plan zagospodarowania przestrzennego Łodzi określał przeznaczenie terenu będącego przedmiotem uwagi jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zapisy te podtrzymało uchwalone w 2002 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Także obecnie obowiązujące Studium, przyjęte uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r., zalicza przedmiotowe nieruchomości do terenów oznaczonych symbolem MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Decyzje dotyczące kierunków rozwoju tej części Miasta, utrwalane w dokumentach planistycznych były sukcesywnie realizowane przez Miasto – wykonane zostało kompleksowe wyposażenie w infrastrukturę techniczną i drogową, a działki uzyskały status terenów budowlanych.

Z powyższych względów działka o numerze ewidencyjnym 167/29 również znalazła się w projekcie planu w granicach terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Zaspokojenie potrzeb w zakresie rekreacji i wypoczynku zostało przewidziane w projekcie planu miejscowego poprzez wskazanie zarówno terenów zielni urządzonej, izolacyjnej, jak i lasów a także stref zieleni osiedlowej. Ustalenia planu miejscowego określają ponadto minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w gra-

nicach działek budowlanych, w szczególności przeznaczony na realizację zieleni przydomowej, co dodatkowo wpływa na ilość zieleni w osiedlu.

W projekcie planu w miejscu istniejących skupisk drzew w obrębie jednostki 5MW wprowadzono pas zieleni wysokiej w formie „strefy zieleni osiedlowej” zlokalizowanej wzdłuż granicy działki nr 167/29 z terenem realizowanego zespołu zabudowy wielorodzinnej.

W projekcie planu zostały wyznaczone linie zabudowy ograniczające sytuowanie nowych obiektów od strony granicy działki nr 167/29 z terenem realizowanego zespołu zabudowy wielorodzinnej. Ustalono również parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania działki od strony ul. Elżbiety Łokietkówny w celu zagwarantowania właściwych relacji przestrzennych pomiędzy istniejącą i przyszłą zabudową.

Odległości pomiędzy liniami zabudowy oraz gabaryty zabudowy określone w projekcie planu zapewniają naturalne oświetlenie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi na poziomie ponad dwukrotnie większym od minimum określonego w przepisach wykonawczych do prawa budowlanego.

Zgodnie z wymaganiami przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych. Określony w projekcie planu parametr minimum 1,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej uwzględnia potrzeby wszystkich użytkowników przestrzeni osiedla i nie zamyka możliwości jego zwiększenia, stosownie do lokalnych potrzeb. Wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych określony ww. wskaźnikiem odnosi się do działki budowlanej i dotyczy podmiotu realizującego zabudowę mieszkaniową na tej działce.

Ponadto w projekcie planu, oprócz terenów zabudowy mieszkaniowej, wyznaczony został odrębny teren o symbolu 1ZI/KS przeznaczony pod realizację zieleni izolacyjnej i parkingów. Miejsca parkingowe mogą być również realizowane w pasach drogowych na zasadach określonych w przepisach dotyczących dróg publicznych. Ustalenia w tym zakresie nie są przedmiotem regulacji planu miejscowego.

Uwaga nr 3

- wpłynęła dnia 5 grudnia 2017 r.,
- dotyczy osiedli położonych przy ul. Elżbiety Łokietkówny i ul. Księcia Władysława Opolczyka.

Pani Joanna Domańska w imieniu mieszkańców Olechowa serdecznie prosi Panią Prezydent o pomoc w zapobiegnięciu paraliżowi komunikacyjnemu na osiedlach zlokalizowanych przy ul. Elżbiety Łokietkówny i ul. Księcia Władysława Opolczyka. Zainteresowana podaje, że obecnie na przedmiotowym terenie powstaje kilka nowych dużych inwestycji, m.in. osiedle Nowy Olechów, Zakładowa 87, Opolczyka (9 dużych bloków, łącznie prawie 300 mieszkań), Opolczyka Residence, Opolczyka 26. W dalszej części informuje, że obecnie jest już duży problem z przejazdem ulicą Opolczyka (samochody stoją zaparkowane na jednym z pasów ruchu dwukierunkowej ulicy co utrudnia ruch). Okoliczne ulice, które nie są w stanie podołać dużemu obciążeniu ulegają degradacji. Składająca uwagę zaznacza, że obecnie na nowo powstających osiedlach zamieszkuje dopiero ok. 1/5 liczby mieszkańców a sytuacja z ulicami stanie się katastrofalna gdy wprowadzą się wszyscy mieszkańcy. Kolejnym problemem jest już obecna i planowana zabudowa. Gdy wszystkie inwestycje ulegną zakończeniu *cały obszar będzie przypominał betonową dżunglę*. Zainteresowana pyta *dłaczego ktoś pozwolił na tak duże zagęszczenie budownictwa bez analizy wszystkich konsekwencji, które niesie za sobą tak liczne zasiedlenie*. W dalszej części uwagi wyraża apel skierowany do Pani Prezydent aby uchronić *jedyne pasmo zieleni*, zlokalizowane wzdłuż ul. Elżbiety Łokietkówny, które nie zostało jeszcze zabudowane. *Pracownicy Miejskiej Pracowni Urbanistycznej nie dostrzegają problemu – na planach wszystko wydaje się piękne, ale nikt nie wyszedł do ludzi, nie przeanalizował konsekwencji wycięcia tego pasma zieleni*. Zdaniem zainteresowanej *ten temat został zupełnie bezdusznie potraktowany przez urzędników. Przeznaczenie tego pięknego zakątka zieleni pod zabudowę mieszkaniową to katastrofa – kolejne samochody, kolejne bloki, brak zieleni, hałas*.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: docelowe parametry (szerokość w liniach rozgraniczających dróg lokalnych i dojazdowych do 20 m) zaprojektowanego publicznego układu komunikacyjnego zapewniają wystarczającą przepustowość, adekwatnie do potrzeb związanych z obsługą planowanej zabudowy. W projekcie planu określono również minimalne parametry dla dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, realizowanych w ramach zabu-

dowy i zagospodarowania poszczególnych działek budowlanych. Obecne problemy komunikacyjne spowodowane są w znacznej mierze trwającymi procesami inwestycyjnymi urbanizującego się osiedla oraz brakiem zakończonych inwestycji drogowych w obrębie i poza obszarem objętym projektem planu (m. in. przedłużenie ulic: Stanisława Przybyszewskiego, Ks. Janusza Mazowieckiego, Transmisyjnej oraz przedłużenie alei Hetmańskiej) i ich rozwiązanie wykracza poza zakres ustaleń planu miejscowego.

Obszar Olechowa i Janowa, w obrębie którego położona jest działka o numerze ewidencyjnym 167/29, został przeznaczony przez miasto Łódź pod realizację budownictwa mieszkaniowego, a decyzja ta była sankcjonowana w kolejnych dokumentach planistycznych. Obowiązujący w latach 1993-2002 ogólny plan zagospodarowania przestrzennego Łodzi określał przeznaczenie terenu będącego przedmiotem uwagi jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zapisy te podtrzymało uchwalone w 2002 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Także obecnie obowiązujące Studium, przyjęte uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r., zalicza przedmiotowe nieruchomości do terenów oznaczonych symbolem MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Decyzje dotyczące kierunków rozwoju tej części Miasta, utrwalane w dokumentach planistycznych były sukcesywnie realizowane przez Miasto – wykonane zostało kompleksowe wyposażenie w infrastrukturę techniczną i drogową, a działki uzyskały status terenów budowlanych.

Z powyższych względów działka o numerze ewidencyjnym 167/29 również znalazła się w projekcie planu w granicach terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

W celu zapewnienia właściwych relacji przestrzennych pomiędzy istniejącą a nową zabudową w projekcie planu, w miejscu istniejących skupisk drzew w obrębie jednostki 5MW, wprowadzono pas zieleni wysokiej w formie „strefy zieleni osiedlowej” zlokalizowanej wzdłuż granicy działki nr 167/29 z terenem realizowanego zespołu zabudowy wielorodzinnej. Ponadto wyznaczono linie zabudowy ograniczające sytuowanie nowych obiektów od strony tej granicy oraz skorygowano parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania działki. Zaspokojenie potrzeb w zakresie terenów związanych z rekreacją i wypoczynkiem zostało przewidziane w projekcie planu miejscowego poprzez wskazanie zarówno terenów zieleni urządzonej, zieleni izolacyjnej jak i lasów. Na cele związane z rozwojem powyższych funkcji w obszarze objętym projektem planu miejscowego wyznaczone zostały tereny o łącznej powierzchni ponad 13 ha, a pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną ok. 20 ha. Ustalenia projektu planu miejscowego określają ponadto minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działek budowlanych wynoszący minimum 35%, w szczególności przeznaczony na realizację zieleni przydomowej. Ponadto wyznaczone zostały strefy zieleni osiedlowej w przestrzeniach międzyblokowych, których celem jest m.in. ochrona istniejących drzewostanów. Udział terenów zieleni i rekreacji w powierzchni obszaru powstającego osiedla jest więc stosunkowo duży.

Uwaga nr 4

- wpłynęła dnia 28 grudnia 2017 r.,
- dotyczy działki położonej po zachodniej stronie ul. Elżbiety Łokietkówny, naprzeciwko osiedla Nowy Olechów.

Pani Danuta Rusak

Pan Jerzy Szubański w swojej uwadze prosi o pozostawienie pasa zieleni – lasu, z przeznaczeniem na tereny *rekreacyjno-zielone*.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: obszar Olechowa i Janowa, w obrębie którego położona jest działka o numerze ewidencyjnym 167/29, został przeznaczony przez miasto Łódź pod realizację budownictwa mieszkaniowego, a decyzja ta była sankcjonowana w kolejnych dokumentach planistycznych. Obowiązujący w latach 1993-2002 ogólny plan zagospodarowania przestrzennego Łodzi określał przeznaczenie terenu będącego przedmiotem uwagi jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zapisy te podtrzymało uchwalone w 2002 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Także obecnie obowiązujące Studium, przyjęte uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r., zalicza przedmio-

towe nieruchomości do terenów oznaczonych symbolem MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Decyzje dotyczące kierunków rozwoju tej części Miasta, utrwalane w dokumentach planistycznych były sukcesywnie realizowane przez Miasto – wykonane zostało kompleksowe wyposażenie w infrastrukturę techniczną i drogową, a działki uzyskały status terenów budowlanych.

Z powyższych względów działka o numerze ewidencyjnym 167/29 również znalazła się w projekcie planu w granicach terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

W celu zapewnienia właściwych relacji przestrzennych pomiędzy istniejącą i nową zabudową w projekcie planu, w miejscu istniejących skupisk drzew w obrębie jednostki 5MW, wprowadzono pas zieleni wysokiej w formie „strefy zieleni osiedlowej” zlokalizowanej wzdłuż granicy działki nr 167/29 z terenem realizowanego zespołu zabudowy wielorodzinnej. Ponadto wyznaczono linie zabudowy ograniczające sytuowanie nowych obiektów od strony tej granicy oraz skorygowano parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania działki. Zaspokojenie potrzeb w zakresie rekreacji i wypoczynku zostało przewidziane w projekcie planu miejscowego poprzez wskazanie zarówno terenów zieleni urządzonej, zieleni izolacyjnej jak i lasów. Na cele związane z rozwojem powyższych funkcji w obszarze objętym projektem planu miejscowego wyznaczone zostały tereny o łącznej powierzchni ponad 13 ha, a pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną ok. 20 ha. Udział terenów zieleni i rekreacji w powierzchni obszaru powstającego osiedla jest więc stosunkowo duży.

Uwaga nr 5

Uwaga nr 6

Uwaga nr 7

Uwaga nr 10

Uwaga nr 11

Uwaga nr 12

Uwaga nr 13

Uwaga nr 14

Uwaga nr 15

Uwaga nr 16

Uwaga nr 17

Uwaga nr 18

Uwaga nr 22

Uwaga nr 29

Uwaga nr 31

Uwaga nr 33

Uwaga nr 44

Uwaga nr 47

Uwaga nr 48 (tej samej treści)

- uwaga nr 5 wpłynęła dnia 29 grudnia 2017 r., uwagi nr 6 i 7 wpłynęły dnia 2 stycznia 2018 r., uwagi nr 10, 11, 12, 13, 14, 15 i 16 wpłynęły dnia 3 stycznia 2018 r., uwagi nr 17 i 18 wpłynęły dnia 4 stycznia 2018 r., uwagi nr 22, 29, 31, 33, 44 wpłynęły dnia 5 stycznia 2018 r., uwagi nr 47 i 48 wpłynęły dnia 8 stycznia 2018 r. (data wpływu pocztą elektroniczną: 5 stycznia 2018 r.),
- dotyczy działki nr 167/29, w obrębie W-35.

Pani Małgorzata Mysur

Pan Marcin Cierniak

Pani Monika Lis

Pani Marta Rojek

Pan Łukasz Rojek

Pani Maria Kondras

Pan Bogdan Kondras

Pan Kamil Pióro

Pani Danuta Miładowska

Państwo Katarzyna i Kamil Stróż

Pani Magdalena Rajska

Pan Bartosz Ciesiolkiewicz

Pan Tomasz Mysur

Pani Monika Soltysiak

Pan Arkadiusz Marczak

Pani Magdalena Lubowiedzka

Pan Radosław Rosiński

Pan Marcin Płocki

Pani Anna Oleś w swoich uwagach wnoszą o pozostawienie działki nr 167/29 będącej własnością Miasta Łódź jako zalesionej, wyłączonej z zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Zainteresowani podają, że obecnie działka ta nie posiada jeszcze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, natomiast Studium określiło przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o *obniżonym zagęszczeniu zabudowy z oddaleniem linii zabudowy o 10 m od granicy działki. Z uwagi na obecne uwarunkowanie terenu zwracają się z wnioskiem o zmianę dotychczasowych zapisów w studium.*

W dalszej części uwagi podają następujące argumenty:

- *bliskość terenów zielonych sprzyja rozwojowi rodziny,*
- *pas zieleni spełnia zarówno cele rekreacyjne (możliwość odbycia spaceru w kojącym dla oczu otoczeniu), jak i izolacyjne (odgrodzenie zabudowań od ulicy Elżbiety Łokietkówny, co stanowi izolację dźwiękową i pyłową),*
- *w obliczu ostatnich alarmów smogowych i przekroczonych norm jakości powietrza w Łodzi, sąsiedztwo terenów zielonych dodatkowo nabiera na znaczeniu,*
- *z punktu widzenia ochrony środowiska, wspomniany pas zieleni stanowić może schronienie dla regionalnego ptactwa,*
- *powstanie zabudowy mieszkaniowej na terenie wspomnianego obszaru zieleni spowoduje znaczne zagęszczenie urbanistyczne. Jest to szczególnie niewskazane z uwagi na sześć nowych inwestycji powstających w obrębie ul. Łokietkówny: „Zakładowa 87”, „Nowy Olechów”, „Osiedle Opolczyka”, „Osiedle Opolczyka - etap II”, „Opolczyka Residence” oraz „Opolczyka 26”. Już na dzień dzisiejszy ruch ulicą Opolczyka i Łokietkówny jest utrudniony, mimo iż wspomniane inwestycje nie zostały jeszcze w całości oddane do użytku. W ciągu ostatnich miesięcy w sąsiedztwie wspomnianych osiedli zagospodarowany został obszar zielony na wybudowanie stacji benzynowej Lotos, co dodatkowo zintensyfikowało ruch i zwiększyło zanieczyszczenie powietrza na wspomnianym obszarze,*
- *na Olechowie, znacznie wzrosło zagęszczenie zabudowy przemysłowej. Nowe Studium uwzględnia oddanie kolejnych terenów zielonych pod zabudowę produkcyjną, składy, magazyny lub usługi. Spowoduje to intensyfikację ruchu drogowego (zarówno o samochody pracowników, jak i samochody dostawcze),*
- *zaprojektowany pas zieleni nie oznacza roślinności wysokiej – drzew (może być to trawnik), co nie stanowi uatrakcyjnienia terenu.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie: obszar Olechowa i Janowa, w obrębie którego położona jest działka o numerze ewidencyjnym 167/29, został przeznaczony przez miasto Łódź pod realizację budownictwa mieszkaniowego, a decyzja ta była sankcjonowana w kolejnych dokumentach planistycznych. Obowiązujący w latach 1993-2002 ogólny plan zagospodarowania przestrzennego Łodzi określał przeznaczenie terenu będącego przedmiotem uwagi jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zapisy te podtrzymało uchwalone w 2002 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Także obecnie obowiązujące Studium, przyjęte uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r., zalicza przedmiotowe nieruchomości do terenów oznaczonych symbolem MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Decyzje dotyczące kierunków rozwoju tej części Miasta, utrwalane w dokumentach planistycznych były sukcesywnie realizowane przez Miasto – wykonane zostało kompleksowe wyposażenie w infrastrukturę techniczną i drogową, a działki uzyskały status terenów budowlanych.

Z powyższych względów działka o numerze ewidencyjnym 167/29 również znalazła się w projekcie planu w granicach terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Zaspokojenie potrzeb w zakresie rekreacji i wypoczynku zostało przewidziane w projekcie planu miejscowego poprzez wskazanie zarówno terenów zieleni urządzonej, zieleni izolacyjnej jak i lasów. Na cele związane z rozwojem powyższych funkcji w obszarze objętym projektem planu miejscowego wyznaczone zostały tereny o łącznej powierzchni ponad 13 ha, a pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną ok. 20 ha. Ustalenia projektu planu miejscowego określają ponadto minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działek budowlanych wynoszący minimum 35%, w szczególności przeznaczony na realizację zieleni przydomowej. Ponadto wyznaczone zostały strefy zieleni osiedlowej w przestrzeniach międzyblokowych, których celem jest m.in. ochrona istniejących drzewostanów. Udział terenów zieleni i rekreacji w powierzchni obszaru powstającego osiedla jest więc stosunkowo duży.

Docelowe parametry (szerokość w liniach rozgraniczających dróg lokalnych i dojazdowych do 20 m) zaprojektowanego publicznego układu komunikacyjnego zapewniają wystarczającą przepustowość, adekwatnie do potrzeb związanych z obsługą planowanej zabudowy. W projekcie planu określono również minimalne parametry dla dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, realizowanych w ramach zabudowy i zagospodarowania poszczególnych działek budowlanych. Obecne problemy komunikacyjne spowodowane są w znacznej mierze trwającymi procesami inwestycyjnymi urbanizującego się osiedla oraz brakiem zakończonych inwestycji drogowych w obrębie i poza obszarem objętym projektem planu (m. in. przedłużenie ulic: Stanisława Przybyszewskiego, Księcia Janusza Mazowieckiego, Transmisyjnej oraz przedłużenie alei Hetmańskiej) i ich rozwiązanie wykracza poza zakres ustaleń planu miejscowego.

W rejonie Olechowa i Janowa w projekcie planu miejscowego przewidziano jedynie uzupełnienie już istniejącej zabudowy przemysłowej. Aby zmniejszyć uciążliwości związane z tą funkcją w projekcie planu miejscowego wprowadzono liczne elementy tworzące naturalne strefy ochronne, m.in. pasy terenów leśnych oraz zieleni izolacyjnej, a także strefy zieleni osiedlowej. Ponadto w projekcie planu miejscowego dokonano klasyfikacji terenów pod względem ochrony przed hałasem. Ochronie tej podlegają m.in. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Z chwilą wejścia w życie planu miejscowego wszystkie podmioty prowadzące działalność generującą hałas będą zobligowane do przestrzegania wymagań akustycznych względem terenów chronionych, zgodnie z tą klasyfikacją.

Ustalenia projektu planu miejscowego nakazują adaptację istniejących skupisk zieleni wysokiej w obrębie wyznaczonych stref zieleni osiedlowej. Oznacza to, że istniejąca w tych strefach zieleń ma zostać utrzymana.

Uwaga nr 8

Uwaga nr 9 (tej samej treści)

- wpłynęły dnia 2 stycznia 2018 r.,
- dotyczą obszaru zieleni wzdłuż alei Ofiar Terroryzmu 11 Września po stronie północnej na odcinku od skrzyżowania ulic Informatyczna i alei Ofiar Terroryzmu 11 Września do przystanku tramwajowego al. Ofiar Terroryzmu 11 Września – Dell.

Pani Monika Lis

Pan Marcin Cierniak w swoich uwagach wnoszą o:

- dodatkowe nasadzenia wzdłuż alei Ofiar Terroryzmu 11 Września, po stronie północnej (krzewy wzdłuż jezdni, zastąpienie obumarłych drzew oraz dodanie jeszcze jednego pasa drzew wysokich),
- dodatkowe nasadzenia drzew wysokich w obszarze zieleni, zaznaczonej jako strefy zieleni osiedlowej, oddzielającej aleję Ofiar Terroryzmu 11 Września od nowo powstających osiedli,
- budowę oświetlonego chodnika od przystanku tramwajowego al. Ofiar Terroryzmu 11 Września – Dell do ul. Księcia Janusza Mazowieckiego.

W dalszej części uwagi podają następujące argumenty:

- w związku z dynamicznym rozwojem terenów przemysłowych na al. Ofiar Terroryzmu 11 Września zaczyna wzrastać się ruch samochodów ciężarowych. *Budynki nowo powstałych osiedli będą oddalone o zaledwie około 50–60 metrów od jezdni. Dzięki dodatkowej roślinności oddzielającej nowo powstałe osiedla można uzyskać redukcję hałasu generowanego przez ruch, zatrzymanie pyłów i innych zanieczyszczeń wzniesionych przez samochody a zarazem czystsze powietrze dla mieszkańców,*
- *po zakończeniu budowy osiedli w okolicy przystanek tramwajowy al. Ofiar Terroryzmu 11 Września – Dell będzie intensywnie wykorzystywany przez okolicznych mieszkańców. W obecnej sytuacji jeśli mieszkańcy chcieliby udać się do swoich domów z przystanku chodnikiem, muszą iść aż do ul. Kazimierza Odnowiciela. W stronę ul. Księcia Janusza Mazowieckiego istnieje tylko wydeptana błotnista leśna ścieżka (pomiędzy*

wysokimi krzakami) niekończąca się przejściem dla pieszych. Budowa oświetlonego chodnika oraz przejścia dla pieszych polepszy przede wszystkim bezpieczeństwo a także komfort mieszkańców korzystających w przyszłości z komunikacji miejskiej.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie: ustalenia projektu planu miejscowego nakazują adaptację istniejących skupisk zieleni wysokiej w obrębie wyznaczonych stref zieleni osiedlowej. Oznacza to, że istniejąca w tych strefach zielen ma zostać utrzymana. Wszelkie wycinki drzew, zabiegi pielęgnacyjne, usuwanie martwych drzew, sadzenie nowych drzew nie są przedmiotem ustaleń planu miejscowego. Nowe nasadzenia drzew mogą być również realizowane w innych terenach, w tym również w pasach drogowych na zasadach określonych w przepisach dotyczących dróg publicznych. Ustalenia dotyczące szczegółowego wyposażenia pasów drogowych, takich jak oświetlenie uliczne, przejścia dla pieszych, chodniki nie są przedmiotem regulacji planu miejscowego.

Aleja Ofiar Terroryzmu 11 Września nie jest objęta granicami planu miejscowego. W skład przedmiotowego planu wchodzi jedynie niewielki jej fragment, na którym znajduje się torowisko tramwajowe.

Uwaga nr 19

- wpłynęła dnia 4 stycznia 2018 r.,
- dotyczy działki nr 167/29, w obrębie W-35 oraz nieruchomości przy ul. Księcia Władysława Opolczyka 21.

Pan Marek Domański w swojej uwadze odnosi się do ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Hetmańskiej i Ofiar Terroryzmu 11 Września oraz ulic Kazimierza Odnowiciela i Zakładowej, w którym przeznaczono działkę nr 167/29 pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (5MW). Zdaniem zainteresowanego działka ta powinna zostać przeznaczona pod tereny zieleni parkowej (ZP) lub leśnej (ZL). Podaje, że obecnie na przedmiotowej nieruchomości znajduje się las, który jest jednym z niewielu obszarów zielonych w okolicy. Według składającego uwagę park pn. „Źródła Olechówki” nie nadaje się do rekreacji ze względu na brak infrastruktury w postaci ścieżek i oświetlenia, *na dodatek jest zarośnięty*. Zainteresowany zaznacza, że postawienie na działce nr 167/29 kolejnych bloków spowoduje zagęszczenie zabudowy, zacinienie mieszkań znajdujących się na parterze, na osiedlu Opolczyka, problemy z organizacją ruchu (parkowanie przy ulicy, włączanie się do ruchu w ul. Zakładową), problemy z dostępnością miejsc w pobliskiej szkole czy przedszkolu. Zwraca uwagę, że inną kwestię stanowi obawa Miasta przed roszczeniami ze strony przyszłych właścicieli działki w momencie zmiany przeznaczenia działki nr 167/29 z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) na zielen (ZL lub ZP) przed końcem procedury planistycznej. Według opinii prawnika, do którego wystąpili mieszkańcy, obawy te są nieuzasadnione, a roszczenia nie mają podstawy prawnej.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: obszar Olechowa i Janowa, w obrębie którego położona jest działka o numerze ewidencyjnym 167/29, został przeznaczony przez miasto Łódź pod realizację budownictwa mieszkaniowego, a decyzja ta była sankcjonowana w kolejnych dokumentach planistycznych. Obowiązujący w latach 1993-2002 ogólny plan zagospodarowania przestrzennego Łodzi określał przeznaczenie terenu będącego przedmiotem uwagi jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zapisy te podtrzymało uchwalone w 2002 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Także obecnie obowiązujące Studium, przyjęte uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r., zalicza przedmiotowe nieruchomości do terenów oznaczonych symbolem MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Decyzje dotyczące kierunków rozwoju tej części Miasta, utrwalane w dokumentach planistycznych były sukcesywnie realizowane przez Miasto – wykonane zostało kompleksowe wyposażenie w infrastrukturę techniczną i drogową, a działki uzyskały status terenów budowlanych.

Z powyższych względów działka o numerze ewidencyjnym 167/29 również znalazła się w projekcie planu w granicach terenu przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

W celu zapewnienia właściwych relacji przestrzennych pomiędzy istniejącą i nową zabudową w projekcie planu, w miejscu istniejących skupisk drzew w obrębie jednostki 5MW, wprowadzono pas zieleni wysokiej w formie „strefy zieleni osiedlowej” zlokalizowanej wzdłuż granicy działki nr 167/29 z terenem realizowanego zespołu zabudowy wielorodzinnej. Ponadto wyznaczono linie zabudowy ograniczające sytuowanie nowych obiektów od strony tej granicy oraz skorygowano parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania działki. Odległości pomiędzy liniami zabudowy oraz gabaryty zabudowy określone w projekcie planu zapewniają naturalne oświetlenie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi na poziomie ponad dwukrotnie większym od minimum określonego w przepisach wykonawczych do prawa budowlanego.

Zaspokojenie potrzeb w zakresie rekreacji i wypoczynku oraz infrastruktury społecznej zostało przewidziane w projekcie planu miejscowego poprzez wskazanie zarówno terenów zieleni urządzonej, zieleni izolacyjnej, lasów jak i oświaty. Na cele związane z rozwojem powyższych funkcji w obszarze objętym projektem planu miejscowego wyznaczone zostały tereny o łącznej powierzchni ponad 13,72 ha. Obiekty oświatowe, które zaliczają się do usług lokalnych, mogą być również realizowane w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, w ramach przeznaczenia uzupełniającego. Ustalenia projektu planu miejscowego określają ponadto minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działek budowlanych wynoszący minimum 35%, w szczególności przeznaczony na realizację zieleni przydomowej. Ponadto wyznaczone zostały strefy zieleni osiedlowej w przestrzeniach międzyblokowych, których celem jest m.in. ochrona istniejących drzewostanów.

Docelowe parametry (szerokość w liniach rozgraniczających dróg lokalnych i dojazdowych do 20 m) zaprojektowanego publicznego układu komunikacyjnego zapewniają wystarczającą przepustowość, adekwatnie do potrzeb związanych z obsługą planowanej zabudowy. W projekcie planu określono również minimalne parametry dla dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, realizowanych w ramach zabudowy i zagospodarowania poszczególnych działek budowlanych. Obecne problemy komunikacyjne spowodowane są w znacznej mierze trwającymi procesami inwestycyjnymi urbanizującego się osiedla oraz brakiem zakończonych inwestycji drogowych w obrębie i poza obszarem objętym projektem planu (m. in. przedłużenie ulic: Stanisława Przybyszewskiego, Ks. Janusza Mazowieckiego, Transmisyjnej oraz przedłużenie alei Hetmańskiej) i ich rozwiązanie wykracza poza zakres ustaleń planu miejscowego.

Należy zaznaczyć, że w związku z toczącym się kolejnym postępowaniem w sprawie zwrotu działki nr 167/29 na rzecz byłego właściciela, a także ze względu na istniejące decyzje administracyjne oraz niestabilność orzecznictwa sądowego w Polsce w tej dziedzinie, nie można wykluczyć możliwości zgłoszenia przez osoby zainteresowane roszczeń odszkodowawczych w razie zmiany przeznaczenia nieruchomości na cele niebudowlane w procedowanym planie zagospodarowania przestrzennego.

Uwaga nr 20

- wpłynęła dnia 4 stycznia 2018 r.,
- dotyczy działki nr 167/29, w obrębie W-35, położonej przy ul. Elżbiety Łokietkówny i ul. Księcia Władysława Opolczyka.

Pani Magdalena Plecińska w swojej uwadze wnosi o odstąpienie od zmiany przeznaczenia działki nr 167/29 z obecnego – leśnego na planowane – pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Jako mieszkanka osiedla sąsiadującego z przedmiotową działką uważa, że powinna ona pozostać niezabudowana. W sąsiedztwie powstają już trzy nowe osiedla i już obecnie tworzą *betonową dżunglę*. Zadaniem zainteresowanej zadrzewienie znajdujące się na działce nr 167/29 stanowi naturalny bufor oddzielający dwie gęsto zabudowane nieruchomości. Obawia się, że w momencie zabudowania przedmiotowej nieruchomości obecne drogi osiedlowe oraz ul. Zakładowa zostaną całkowicie *zakorkowane*, gdyż już obecnie w godzinach szczytu trudno włączyć się do ruchu.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: obszar Olechowa i Janowa, w obrębie którego położona jest działka o numerze ewidencyjnym 167/29, został przeznaczony przez miasto Łódź pod realizację budownictwa mieszkaniowego, a decyzja ta była sankcjonowana w kolejnych dokumentach planistycznych. Obowiązujący w latach 1993-2002 ogólny plan zagospodarowania przestrzennego Łodzi określał przeznaczenie terenu będącego przedmiotem uwagi jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zapisy te podtrzymało uchwalone w 2002 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Także obecnie obowiązujące Studium, przyjęte uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r., zalicza przedmiotowe nieruchomości do terenów oznaczonych symbolem MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Decyzje dotyczące kierunków rozwoju tej części Miasta, utrwalane w dokumentach planistycznych były sukcesywnie realizowane przez Miasto – wykonane zostało kompleksowe wyposażenie w infrastrukturę techniczną i drogową, a działki uzyskały status terenów budowlanych.

Z powyższych względów działka o numerze ewidencyjnym 167/29 również znalazła się w projekcie planu w granicach terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

W celu zapewnienia właściwych relacji przestrzennych pomiędzy istniejącą i nową zabudową w projekcie planu, w miejscu istniejących skupisk drzew w obrębie jednostki 5MW, wprowadzono pas zieleni wysokiej w formie „strefy zieleni osiedlowej” zlokalizowanej wzdłuż granicy działki nr 167/29 z terenem realizowanego zespołu zabudowy wielorodzinnej. Ponadto wyznaczono linie zabudowy ograniczające sytuowanie nowych obiektów od strony tej granicy oraz skorygowano parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania działki. Docelowe parametry (szerokość w liniach rozgraniczających dróg lokalnych i dojazdowych do 20 m) zaprojektowanego publicznego układu komunikacyjnego zapewniają wystarczającą przepustowość, adekwatnie do potrzeb związanych z obsługą planowanej zabudowy. W projekcie planu określono również minimalne parametry dla dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, realizowanych w ramach zabudowy i zagospodarowania poszczególnych działek budowlanych. Obecne problemy komunikacyjne spowodowane są w znacznej mierze trwającymi procesami inwestycyjnymi urbanizującego się osiedla oraz brakiem zakończonych inwestycji drogowych w obrębie i poza obszarem objętym projektem planu (m. in. przedłużenie ulic: Stanisława Przybyszewskiego, Ks. Janusza Mazowieckiego, Transmisyjnej oraz przedłużenie alei Hetmańskiej) i ich rozwiązanie wykracza poza zakres ustaleń planu miejscowego.

Uwaga nr 21

- wpłynęła dnia 4 stycznia 2018 r.,
- dotyczy działki nr 167/29, w obrębie W-35.

Pan Jacek Najmajer w swojej uwadze nie zgadza się z obecną sytuacją przedstawioną w projekcie planu miejscowego. Na przedmiotowej działce wprowadzona została nieprzekraczalna linia zabudowy ograniczająca wielkość możliwej zabudowy. W wyniku tego, oraz zmniejszenia wskaźnika powierzchni zabudowy, jak i zwiększenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, wartość inwestycyjna nieruchomości również uległa znacznemu zmniejszeniu. W okresie wcześniejszym wydane były decyzje o warunkach zabudowy, które to gwarantowały zdecydowanie większe możliwości inwestycyjne na nieruchomości np. decyzja nr DAR-UA-IX.931.2016 z dnia 17 czerwca 2016 r. (wskaźnik powierzchni zabudowy maksimum 0,41) oraz decyzja nr DAR-UA-IX.1564.2014 z dnia 15 października 2014 r. (wskaźnik powierzchni zabudowy maksimum 0,41). Różnice w wartości parametrów pomiędzy np. wyżej wymienionymi decyzjami a przedmiotowym projektem planu miejscowego (pierwsze wyłożenie wskaźnik powierzchni zabudowy 0,35, drugie wyłożenie wskaźnik powierzchni zabudowy 0,3, przy jednocześnie przyjętym wskaźniku intensywności zabudowy maksymalnie 1,0 dodatkowo obniżającym potencjał zabudowy) powodują zmniejszenie potencjalnego PUM o około 6 000 m².

Trudno pominąć tak istotne różnice inwestycyjne, zwłaszcza w sytuacji, gdy na nieruchomościach znajdujących się obok, rozpoczęte jak i już zakończone inwestycje przeprowadzane były na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

Okoliczność istnienia świadomości, co do przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości na cele budowlane pod budownictwo wielorodzinne jest niezmiernie istotna, bowiem nie może być tak, że wskutek błędnego mniemania, a tym samym wprowadzenia w błąd okolicznych mieszkańców o tym, że nieruchomość ta będzie stanowiła las, nie może być argumentem przemawiającym za zmianami idącymi w tym kierunku w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Każdy deweloper przed przystąpieniem do inwestycji, dokonuje dokładnej analizy terenu na którym, i w otoczeniu którego planuje inwestycję, takie informacje powinien przekazać na-

bywcom lokali, by uniknąć możliwych roszczeń. Jeżeli się tak jednak nie stało, to tym bardziej nie może to być podstawą dla czynienia uwag do planu.

Oczywistym jest fakt, że od końca lat osiemdziesiątych tereny te były przeznaczone pod zabudowę wielorodzinną. W późniejszym Studium tereny te ponownie zostały zakwalifikowane pod zabudowę wielorodzinną. Obowiązujące Studium jest znane od wielu już lat, więc nikt nie powinien być zaskoczony, że w tym miejscu powstaną budynki mieszkalne wielorodzinne.

Miejska Pracownia Urbanistyczna ani Urząd Miasta Łodzi nie może ulec naciskom kilku, czy kilkunastu osób niezadowolonych z pobudek egoistycznych widokiem za oknem. Wobec powyższego niniejsze uwagi o niedokonywaniu zmian w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na działce 167/29 są w pełni uzasadnione i konieczne.

Składający uwagę wnosi o utrzymanie ustaleń planu miejscowego z pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: parametry określone w wydanych decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla nieruchomości, dla których procedowany jest plan miejscowy, nie są wiążące przy sporządzaniu planu. Ustalone w projekcie planu wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu zostały dostosowane do specyfiki istniejącej zabudowy i wyznaczone z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań przyrodniczych i komunikacyjnych.

Uwaga nr 23

- wpłynęła dnia 5 stycznia 2018 r.,
- dotyczy działki nr 167/29, w obrębie W-35.

Pan Daniel Niciński na wstępie swojej uwagi zaznacza, że rozumie punkt widzenia przedstawicieli Miasta, gdyż obszar, na którym mieszka jest w pełni przygotowany infrastrukturalnie pod kolejne inwestycje mieszkaniowe (ulice, doprowadzenie energii, kanalizacji itp.). zdaniem składającego uwagę dużą niegospodarnością byłoby pozostawienie wszystkich terenów jako leśnych. Pozytywnie ocenia zmiany wprowadzone do projektu planu po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu.

W dalszej kolejności przedstawia następujące uwagi:

1. *Deweloper, który będzie realizował inwestycję na działce nr 167/29 w moim przekonaniu nie pozostawi 10 m pasa drzew, ponieważ nikt nie chce mieć drzewa zaraz obok okna, a przede wszystkim takie drzewo będzie blokować dostęp do światła. Dlatego 10 czy nawet 15 m obowiązkowego pasa zieleni raczej nie poprawi komfortu życia mieszkańców sąsiadujących bloków.*
2. *Nie znajdujemy się w centrum, gdzie koszt działek jest duży, podobnie jak gęstość zaludnienia. Tam faktycznie liczy się każdy metr kwadratowy i ludzie zamieszkujący tam muszą liczyć się ze ścisłą zabudową. Działka 167/29 jest na tyle wąska, że trudno liczyć na komfortowe warunki mieszkania. Na zał. nr 2 widać okno w bloku inwestycji Nowy Olechów które znajduje się ok. 70 m od mojego. Zdjęcie jest niestety zamazane, ale dokładnie widać osoby w środku. Przy tej odległości nie ma jednak poczucia ogólnego ścisku. Pomimo, że Państwa plan jest zgodny z obowiązującymi przepisami to 30 m potencjalnego odstępu między blokami, na obrzeżach miasta - jest moim zdaniem zbyt mały. Nie popełniamy błędów osiedli budowanych w latach 70-80, a nawet po 2000 roku jak np. osiedle na północ od Zakładowej przy Łokietkówny. Jest tam bardzo ciasno i masa samochodów. W tym okręgu znajduje się jeszcze spora ilość miejsca na bloki.*
3. *Obecnie mamy 3 inwestycje przy ulicach Opolczyka i Łokietkówny: Nowy Olechów, Hetmańska-Opolczyka (nr 21) oraz Opolczyka 26. Mieszka w nich obecnie dopiero połowa ludzi, być może nawet 40%. Już teraz odczuwam problem korków przy wyjeździe na ulicę Zakładową i dojazdem do ulicy Hetmańskiej. Podobnie jest w drodze powrotnej w godzinach szczytu. Faktem jest, że dzieje się tak szczególnie w godzinach szczytu. Co jeśli inwestycje będą zamieszkałe w 100% i powstanie szereg nowych bloków w tej części obszaru? Myślę, że pojemność ulicy Opolczyka i Łokietkówny będzie niemal w pełni wykorzystana po zamieszkaniu obecnych inwestycji. Jak wygląda dojazd do Hetmańskiej ulicą Zakładową przedstawia zał. nr 1.*

4. *Na ostatnim wyłożeniu zagospodarowania obszaru nie potrafili Państwo wskazać konkretnej podstawy prawnej, która stawiałaby miasto na przegranej pozycji w przypadku potencjalnej rozprawy sądowej jeśli zmienione zostało by przeznaczenie działki na inną niż pod zamieszkanie. Uważam, że jest to najważniejsza z punktu widzenia miasta kwestia, a wobec braku konkretnych podstaw prawnych których należy się obawiać - taką być nie powinna.*
5. *Ostatnia uwaga z punktu widzenia osoby, która mieszka przy Opolczyka 21 od roku. Do września 2017 r. borykaliśmy się z głośnymi pracami budowlanymi przy inwestycji Nowy Olechów od godziny 6:00 do 22:00 codziennie, nawet w weekendy. Mamy styczeń 2018 r., a do tej pory trudno mówić o komforcie dojazdu do posesji ze względu na prace wykończeniowe przy tej inwestycji, oraz nowe inwestycje przy Opolczyka 26. Inwestycja Hetmańska-Opolczyka i Nowy Olechów były realizowane przynajmniej po części równolegle, natomiast działka 167/29 nie została zagospodarowana w tym samym czasie. Nowa inwestycja na tej działce oznacza przynajmniej kolejne 2 lata życia w hałasie.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: w celu zapewnienia właściwych relacji przestrzennych pomiędzy istniejącą i nową zabudową w projekcie planu, w miejscu istniejących skupisk drzew w obrębie jednostki 5MW, wprowadzono pas zieleni wysokiej w formie „strefy zieleni osiedlowej” zlokalizowanej wzdłuż granicy działki nr 167/29 z terenem realizowanego zespołu zabudowy wielorodzinnej. Ponadto wyznaczono linie zabudowy ograniczające sytuowanie nowych obiektów od strony tej granicy oraz skorygowano parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania działki. Odległości pomiędzy liniami zabudowy oraz gabaryty zabudowy określone w projekcie planu zapewniają naturalne oświetlenie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi na poziomie ponad dwukrotnie większym od minimum określonego w przepisach wykonawczych do prawa budowlanego.

Docelowe parametry (szerokość w liniach rozgraniczających dróg lokalnych i dojazdowych do 20 m) zaprojektowanego publicznego układu komunikacyjnego zapewniają wystarczającą przepustowość, adekwatnie do potrzeb związanych z obsługą planowanej zabudowy. W projekcie planu określono również minimalne parametry dla dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, realizowanych w ramach zabudowy i zagospodarowania poszczególnych działek budowlanych. Obecne problemy komunikacyjne spowodowane są w znacznej mierze trwającymi procesami inwestycyjnymi urbanizującego się osiedla oraz brakiem zakończonych inwestycji drogowych w obrębie i poza obszarem objętym projektem planu (m. in. przedłużenie ulic: Stanisława Przybyszewskiego, Ks. Janusza Mazowieckiego, Transmisyjnej oraz przedłużenie alei Hetmańskiej) i ich rozwiązanie wykracza poza zakres ustaleń planu miejscowego.

Należy zaznaczyć, że w związku z toczącym się kolejnym postępowaniem w sprawie zwrotu działki nr 167/29 na rzecz byłego właściciela, a także ze względu na istniejące decyzje administracyjne oraz niestabilność orzecznictwa sądowego w Polsce w tej dziedzinie, nie można wykluczyć możliwości zgłoszenia przez osoby zainteresowane roszczeń odszkodowawczych w razie zmiany przeznaczenia nieruchomości na cele niebudowlane w procedowanym planie zagospodarowania przestrzennego.

W projekcie planu miejscowego dokonano klasyfikacji terenów pod względem ochrony przed hałasem. Ochronie tej podlegają m.in. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Z chwilą wejścia w życie planu miejscowego wszystkie podmioty prowadzące działalność generującą hałas będą zobligowane do przestrzegania wymagań akustycznych względem terenów chronionych, zgodnie z tą klasyfikacją.

Uwaga nr 24

Uwaga nr 25

Uwaga nr 30

Uwaga nr 35

Uwaga nr 36

Uwaga nr 37

Uwaga nr 38

Uwaga nr 41

Uwaga nr 43

Uwaga nr 52

Uwaga nr 53

Uwaga nr 54**Uwaga nr 55 (tej samej treści)**

- uwagi nr 24, 25, 30, 35, 36, 37, 38, 41 i 43 wpłynęły dnia 5 stycznia 2018 r., uwaga nr 52 wpłynęła dnia 8 stycznia 2018 r. (data stempla pocztowego: 5 stycznia 2018 r.), uwagi nr 53, 54 i 55 wpłynęły dnia 10 stycznia 2018 r. (data stempla pocztowego: 5 stycznia 2018 r.),
- dotyczą działki nr 167/29, w obrębie W-35.

Pan Mirosław Jędrzejewski

Pani Marta Jędrzejewska

Pani Kamila El-Assadii

Pan Piotr Krupski i Pani Małgorzata Krupska

Państwo Wiesława i Hieronim Olesińscy

Pani Aleksandra Królak

Państwo Małgorzata i Tomasz Kowalczyk

Pani Agnieszka Gładysz

Państwo Marianna i Krzysztof Kosiaccy

Pani Magdalena Kwiatkowska

Pan Paweł Targalski

Pani Agnieszka Kruczek

Pan Adam Melowski w odniesieniu do planowanego przekształcenia obecnie zalesionej działki nr 167/29 w teren pod zabudowę mieszkaniową i/lub usługową, jako mieszkańcy osiedla bezpośrednio sąsiadującego z przedmiotową nieruchomością, zgłaszają protest wobec zmiany jej przeznaczenia w uchwalonym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowa działka powinna pozostać terenem zalesionym, bez możliwości jej zabudowania.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie: obszar Olechowa i Janowa, w obrębie którego położona jest działka o numerze ewidencyjnym 167/29, został przeznaczony przez miasto Łódź pod realizację budownictwa mieszkaniowego, a decyzja ta była sankcjonowana w kolejnych dokumentach planistycznych. Obowiązujący w latach 1993-2002 ogólny plan zagospodarowania przestrzennego Łodzi określał przeznaczenie terenu będącego przedmiotem uwagi jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zapisy te podtrzymało uchwalone w 2002 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Także obecnie obowiązujące Studium, przyjęte uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r., zalicza przedmiotowe nieruchomości do terenów oznaczonych symbolem MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Decyzje dotyczące kierunków rozwoju tej części Miasta, utrwalane w dokumentach planistycznych były sukcesywnie realizowane przez Miasto – wykonane zostało kompleksowe wyposażenie w infrastrukturę techniczną i drogową, a działki uzyskały status terenów budowlanych.

Z powyższych względów działka o numerze ewidencyjnym 167/29 również znalazła się w projekcie planu w granicach terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Uwaga nr 26

- wpłynęła dnia 5 stycznia 2018 r.,
- dotyczy działki nr 167/29, w obrębie W-35, położonej wzdłuż ul. Łokietkówny.

Pani Joanna Domańska w imieniu mieszkańców Olechowa serdecznie prosi Panią Prezydent o pomoc w zapobiegnięciu paraliżowi komunikacyjnemu na osiedlach zlokalizowanych przy ul. Elżbiety Łokietkówny i ul. Księcia Władysława Opolczyka. Zainteresowana podaje, że obecnie na przedmiotowym terenie powstaje kilka nowych dużych inwestycji, m.in. osiedle Nowy Olechów, Zakładowa 87, Opolczyka (9 dużych bloków, łącznie prawie 300 mieszkań), Opolczyka Residence, Opolczyka 26. W dalszej części informuje, że obecnie jest już

duży problem z przejazdem ulicą Opolczyka. Samochody stoją zaparkowane na jednym z pasów ruchu dwukierunkowej ulicy co utrudnia ruch, przez co ulica ta stała się jednokierunkowa. Okoliczne ulice, które nie są w stanie podołać dużemu obciążeniu ulegają degradacji. Składająca uwagę zaznacza, że obecnie na nowo powstających osiedlach zamieszkuje dopiero ok. 1/5 liczby mieszkańców. Kolejnym problemem jest już obecna i planowana zabudowa. *Cały obszar przypomina betonową dżunglę, dlaczego ktoś pozwolił na tak duże zagęszczenie budownictwa bez analizy wszystkich konsekwencji, które niesie za sobą tak liczne zasiedlenie.* W dalszej części uwagi wyraża apel skierowany do Pani Prezydent aby *uchronić jedyne pasmo zieleni, które pozwala na w miarę logiczne i zrównoważone zagospodarowanie tego terenu* (pasmo zieleni zlokalizowane wzdłuż ul. Elżbiety Łokietkówny). *Pracownicy Miejskiej Pracowni Urbanistycznej nie dostrzegają problemu – na planach wszystko może wyglądać pięknie, ale nikt nie wyszedł do ludzi, nie przeanalizował konsekwencji i zupełnie bezdusznie ten temat potraktowano. Przeznaczenie tej zieleni pod zabudowę mieszkaniową to katastrofa – kolejne 300-400 mieszkań i samochodów. Czemu urzędnicy bagatelizują ten problem, dlaczego nie liczą się z opinią Komisji do spraw Transportu, która analizowała ten obszar i został on zarekomendowany jako zieleniec? Czemu, jako argument urzędnicy MPU przytaczają, że istnieje tu infrastruktura drogowa dla bloków, skoro właśnie to stanowi główny problem, bo jest ona zupełnie niewystarczająca, żeby obsłużyć taką liczbę mieszkańców i samochodów? Ulica Zakładowa jest w rozsypce, a drogi wokół nowych osiedli już teraz stanowią wąskie gardło, płynny przejazd graniczy z cudem? Czemu mamy zostać zabetonowani, a Miasto za kilka lat ma szukać budżetu na sztuczne nasadzenia, tak jak w innych dzielnicach Łodzi, żeby chociaż symbolicznie przywrócić zieleni, która teraz ma być wymordowana na nielicznym obszarze, gdzie jakieś tereny zielone się jeszcze zachowały i ludzie chcąc mieszkać w ich otoczeniu przeprowadzili się na peryferie miasta a teraz i tutaj ma to zostać wszystko zdewastowane? Czemu nasze Miasto ma być pośmiewiskiem a plany zagospodarowania wytykane palcami jako przeciwieństwo jakiegokolwiek zrównoważonego zagospodarowania terenu? Wreszcie czemu my mieszkańcy Łodzi jesteśmy zmuszani, żeby chcieć stąd uciekać i przeprowadzać się do innych miast, gdzie urzędnicy pracują mając na uwadze dobro obywatela i wieloaspektowo analizują wpływ takich planów na życie i komunikację na danym terenie?*

Blagamy Panią Prezydent o pomoc i pozostawienie tej działki jako teren zielony a nie kolejne blokowisko, konsekwencje tej decyzji, rzutować będą na całe pokolenia!

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: docelowe parametry (szerokość w liniach rozgraniczających dróg lokalnych i dojazdowych do 20 m) zaprojektowanego publicznego układu komunikacyjnego zapewniają wystarczającą przepustowość, adekwatnie do potrzeb związanych z obsługą planowanej zabudowy. W projekcie planu określono również minimalne parametry dla dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, realizowanych w ramach zabudowy i zagospodarowania poszczególnych działek budowlanych. Obecne problemy komunikacyjne spowodowane są w znacznej mierze trwającymi procesami inwestycyjnymi urbanizującego się osiedla oraz brakiem zakończonych inwestycji drogowych w obrębie i poza obszarem objętym projektem planu (m. in. przedłużenie ulic: Stanisława Przybyszewskiego, Księcia Janusza Mazowieckiego, Transmisyjnej oraz przedłużenie alei Hetmańskiej) i ich rozwiązanie wykracza poza zakres ustaleń planu miejscowego.

Obszar Olechowa i Janowa, w obrębie którego położona jest działka o numerze ewidencyjnym 167/29, został przeznaczony przez miasto Łódź pod realizację budownictwa mieszkaniowego, a decyzja ta była sankcjonowana w kolejnych dokumentach planistycznych. Obowiązujący w latach 1993-2002 ogólny plan zagospodarowania przestrzennego Łodzi określał przeznaczenie terenu będącego przedmiotem uwagi jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zapisy te podtrzymało uchwalone w 2002 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Także obecnie obowiązujące Studium, przyjęte uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r., zalicza przedmiotowe nieruchomości do terenów oznaczonych symbolem MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Decyzje dotyczące kierunków rozwoju tej części Miasta, utrwalane w dokumentach planistycznych były sukcesywnie realizowane przez Miasto – wykonane zostało kompleksowe wyposażenie w infrastrukturę techniczną i drogową, a działki uzyskały status terenów budowlanych.

Z powyższych względów działka o numerze ewidencyjnym 167/29 również znalazła się w projekcie planu w granicach terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

W celu zapewnienia właściwych relacji przestrzennych pomiędzy istniejącą i nową zabudową w projekcie planu, w miejscu istniejących skupisk drzew w obrębie jednostki 5MW, wprowadzono pas zieleni wysokiej w formie „strefy zieleni osiedlowej” zlokalizowanej wzdłuż granicy działki nr 167/29 z terenem realizowanego zespołu zabudowy wielorodzinnej. Ponadto wyznaczono linie zabudowy ograniczające sytuowanie nowych obiektów od strony tej granicy oraz skorygowano parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania działki. Zaspokojenie potrzeb w zakresie rekreacji i wypoczynku zostało przewidziane w projekcie planu miejscowego poprzez wskazanie zarówno terenów zieleni urządzonej, zieleni izolacyjnej jak i lasów. Na cele związane z rozwojem powyższych funkcji w obszarze objętym projektem planu miejscowego wyznaczone zostały tereny o łącznej powierzchni ponad 13 ha, a pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną ok. 20 ha. Ustalenia projektu planu miejscowego określają ponadto minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działek budowlanych wynoszący minimum 35%, w szczególności przeznaczony na realizację zieleni przydomowej. Ponadto wyznaczone zostały strefy zieleni osiedlowej w przestrzeniach międzyblokowych, których celem jest m.in. ochrona istniejących drzewostanów. Udział terenów zieleni i rekreacji w powierzchni obszaru powstającego osiedla jest więc stosunkowo duży.

Uwaga nr 27

- wpłynęła dnia 5 stycznia 2018 r.,
- dotyczy działki nr 167/29, w obrębie W-35.

Pani Joanna Kolsut w swojej uwadze wnosi o pozostawienie działki nr 167/29 będącej własnością Miasta Łódź jako zalesionej, wyłączonej z zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Zainteresowana podaje, że obecnie działka ta nie posiada jeszcze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, natomiast Studium określiło przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o *obniżonym zagęszczeniu zabudowy z oddaleniem linii zabudowy o 10 m od granicy działki. Z uwagi na obecne uwarunkowanie terenu zwraca się z wnioskiem o zmianę dotychczasowych zapisów w studium.*

W dalszej części uwagi podaje następujące argumenty:

- *bliskość terenów zielonych sprzyja rozwojowi rodziny,*
- *pas zieleni spełnia zarówno cele rekreacyjne (możliwość odbycia spaceru w kojącym dla oczu otoczeniu), jak i izolacyjne (odgrodzenie zabudowań od ulicy Elżbiety Łokietkówny, co stanowi izolację dźwiękową i pyłową). Zachęca do odwiedzenia osiedli – obecnie wieczorami przy zapalonych światłach doskonale widać sąsiadów z bloków „Nowy Olechów” i oczywistym dla wszystkich poza osobami decyzyjnymi jest to, że miejsce na potencjalne bloki jest tylko teoretyczne i na mapach, a nie w rzeczywistości,*
- *w obliczu ostatnich alarmów smogowych i przekroczonych norm jakości powietrza w Łodzi, sąsiedztwo terenów zielonych dodatkowo nabiera na znaczeniu,*
- *z punktu widzenia ochrony środowiska, wspomniany pas zieleni stanowić może schronienie dla regionalnego ptactwa,*
- *powstanie zabudowy mieszkaniowej na terenie wspomnianego obszaru zieleni spowoduje znaczne zagęszczenie urbanistyczne. Jest to szczególnie niewskazane z uwagi na sześć nowych inwestycji powstających w obrębie ul. Łokietkówny: „Zakładowa 87”, „Nowy Olechów”, „Osiedle Opolczyka”, „Osiedle Opolczyka - etap II”, „Opolczyka Residence” oraz „Opolczyka 26”. Już na dzień dzisiejszy ruch ulicą Opolczyka i Łokietkówny jest utrudniony, mimo iż wspomniane inwestycje nie zostały jeszcze w całości oddane do użytku. W ciągu ostatnich miesięcy w sąsiedztwie wspomnianych osiedli zagospodarowany został obszar zielony na wybudowanie stacji benzynowej Lotos, co dodatkowo zintensyfikowało ruch i zwiększyło zanieczyszczenie powietrza na wspomnianym obszarze,*
- *na Olechowie, znacznie wzrosło zagęszczenie zabudowy przemysłowej. Nowe Studium uwzględnia oddanie kolejnych terenów zielonych pod zabudowę produkcyjną, składy, magazyny lub usługi. Spowoduje to intensyfikację ruchu drogowego (zarówno o samochody pracowników, jak i samochody dostawcze),*
- *zaprojektowany pas zieleni nie oznacza roślinności wysokiej – drzew (może być to trawnik), co nie stanowi uatrakcyjnienia terenu,*
- *proponowana inwestycja, w wąskim pasie zieleni, w dużym stopniu ograniczy dostęp światła słonecznego do mieszkań (zwłaszcza na parterze) na osiedlu Opolczyka 21A,*
- *niezrealizowany zamiar. Jednym z najważniejszych punktów decyzji wywłaszczeniowej jest określenie celu publicznego, na jaki nieruchomości jest wywłaszczana. Wskazanie celu musi być precyzyjne i konkretne. Z jednej strony art. 136 ust. 1 ugn wyraża podstawową regułę, że nieruchomości wywłaszczona nie może być*

użyta na cel inny niż określony w decyzji o wywłaszczeniu. Z drugiej – art. 137 ust. 1 ugn precyzuje, kiedy nieruchomości uznaje się za zbędną na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu. Zarówno w doktrynie, jak i orzecznictwie sądowym jest bezsporne, że wywłaszczenie jest wyjątkowym środkiem, który może być stosowany wyłącznie w sytuacji niemożności realizacji danego celu publicznego za pomocą innych środków prawnych, a samą nieruchomości można wykorzystać jedynie na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu. W sprawie o zwrot nieruchomości przedmiotem badania jest cel wywłaszczenia oraz jego realizacja na wywłaszczonej nieruchomości. Nie ma wątpliwości, jeżeli na nieruchomości wywłaszczonej pod osiedle mieszkaniowe stoją bloki. W utrwalonym orzecznictwie NSA przyjęto, że cel wywłaszczenia nieruchomości na budowę osiedla mieszkaniowego jest osiągnięty także wówczas, gdy na danej nieruchomości wybudowano jedynie infrastrukturę towarzyszącą osiedla, np. parkingi, ciągi komunikacyjne, obiekty handlowe, infrastrukturę techniczną lub urządzono zieleń (np. NSA z 20 stycznia 1999, IV SA 2033/96),

- Wydanie decyzji o przeznaczeniu wspomnianej działki pod zabudowę mieszkaniową jest wbrew woli mieszkańców okolicznych osiedli i miasta – doskonale wiedzą Państwo ile od zeszłego roku spłynęło w tej sprawie uwag i wniosków – pytaniem retorycznym pozostaje czy naprawdę zawsze wygrywać muszą pieniądze czy może jednak choć raz dobro publiczne?

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: obszar Olechowa i Janowa, w obrębie którego położona jest działka o numerze ewidencyjnym 167/29, został przeznaczony przez miasto Łódź pod realizację budownictwa mieszkaniowego, a decyzja ta była sankcjonowana w kolejnych dokumentach planistycznych. Obowiązujący w latach 1993-2002 ogólny plan zagospodarowania przestrzennego Łodzi określał przeznaczenie terenu będącego przedmiotem uwagi jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zapisy te podtrzymało uchwalone w 2002 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Także obecnie obowiązujące Studium, przyjęte uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r., zalicza przedmiotowe nieruchomości do terenów oznaczonych symbolem MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Decyzje dotyczące kierunków rozwoju tej części Miasta, utrwalane w dokumentach planistycznych były sukcesywnie realizowane przez Miasto – wykonane zostało kompleksowe wyposażenie w infrastrukturę techniczną i drogową, a działki uzyskały status terenów budowlanych.

Z powyższych względów działka o numerze ewidencyjnym 167/29 również znalazła się w projekcie planu w granicach terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Zaspokojenie potrzeb w zakresie rekreacji i wypoczynku zostało przewidziane w projekcie planu miejscowego poprzez wskazanie zarówno terenów zieleni urządzonej, zieleni izolacyjnej jak i lasów. Na cele związane z rozwojem powyższych funkcji w obszarze objętym projektem planu miejscowego wyznaczone zostały tereny o łącznej powierzchni ponad 13 ha, a pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną ok. 20 ha. Ustalenia projektu planu miejscowego określają ponadto minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działek budowlanych wynoszący minimum 35%, w szczególności przeznaczony na realizację zieleni przydomowej. Ponadto wyznaczone zostały strefy zieleni osiedlowej w przestrzeniach międzyblokowych, których celem jest m.in. ochrona istniejących drzewostanów. Udział terenów zieleni i rekreacji w powierzchni obszaru powstającego osiedla jest więc stosunkowo duży.

Docelowe parametry (szerokość w liniach rozgraniczających dróg lokalnych i dojazdowych do 20 m) zaprojektowanego publicznego układu komunikacyjnego zapewniają wystarczającą przepustowość, adekwatnie do potrzeb związanych z obsługą planowanej zabudowy. W projekcie planu określono również minimalne parametry dla dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, realizowanych w ramach zabudowy i zagospodarowania poszczególnych działek budowlanych. Obecne problemy komunikacyjne spowodowane są w znacznej mierze trwającymi procesami inwestycyjnymi urbanizującego się osiedla oraz brakiem zakończonych inwestycji drogowych w obrębie i poza obszarem objętym projektem planu (m. in. przedłużenie ulic: Stanisława Przybyszewskiego, Ks. Janusza Mazowieckiego, Transmisyjnej oraz przedłużenie alei Hetmańskiej) i ich rozwiązanie wykracza poza zakres ustaleń planu miejscowego.

W rejonie Olechowa i Janowa w projekcie planu miejscowego przewidziano jedynie uzupełnienie już istniejącej zabudowy przemysłowej. Aby zmniejszyć uciążliwości związane z tą funkcją w projekcie planu miejscowego wprowadzono liczne elementy tworzące naturalne strefy ochronne, m.in. pasy terenów leśnych oraz zie-

leni izolacyjnej, a także strefy zieleni osiedlowej. Ponadto w projekcie planu miejscowego dokonano klasyfikacji terenów pod względem ochrony przed hałasem. Ochronie tej podlegają m.in. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Z chwilą wejścia w życie planu miejscowego wszystkie podmioty prowadzące działalność generującą hałas będą zobligowane do przestrzegania wymagań akustycznych względem terenów chronionych, zgodnie z tą klasyfikacją.

Ustalenia projektu planu miejscowego nakazują adaptację istniejących skupisk zieleni wysokiej w obrębie wyznaczonych stref zieleni osiedlowej. Oznacza to, że istniejąca w tych strefach zieleń ma zostać utrzymana.

Odległości pomiędzy liniami zabudowy oraz gabaryty zabudowy określone w projekcie planu zapewniają naturalne oświetlenie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi na poziomie ponad dwukrotnie większym od minimum określonego w przepisach wykonawczych do prawa budowlanego.

W związku z toczącym się kolejnym postępowaniem w sprawie zwrotu działki nr 167/29 na rzecz byłego właściciela, a także ze względu na istniejące decyzje administracyjne oraz niestabilność orzecznictwa sądowego w Polsce w tej dziedzinie, nie można wykluczyć możliwości zgłoszenia przez osoby zainteresowane roszczeń odszkodowawczych w razie zmiany przeznaczenia nieruchomości na cele niebudowlane w procedowanym planie zagospodarowania przestrzennego. Należy podkreślić, że na działce nr 167/29 nie został zrealizowany przez Miasto cel wywłaszczenia w żadnym zakresie związanym z infrastrukturą osiedla, o którym mówi wnosząca uwagę.

Uwaga nr 28

- wpłynęła dnia 5 stycznia 2018 r.,
- dotyczy działki nr 167/29, w obrębie W-35.

Pani Joanna Zimmer w swojej uwadze wnioskuje o to by działka nr 167/29, jeśli nie może pozostać w obecnej postaci, została przeznaczona na ZL – teren zieleni urządzonej.

W swojej uwadze chciałabym powołać się na poniższy zapis, szczególnie na jego końcową część: Niezrealizowany zamiar. Jednym z najważniejszych punktów decyzji wywłaszczeniowej jest określenie celu publicznego, na jaki nieruchomość jest wywłaszczana. Wskazanie celu musi być precyzyjne i konkretne. Z jednej strony art. 136 ust. 1 ugn wyraża podstawową regułę, że nieruchomość wywłaszczona nie może być użyta na cel inny niż określony w decyzji o wywłaszczeniu. Z drugiej - art. 137 ust. 1 ugn precyzuje, kiedy nieruchomość uznaje się za zbędną na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu. Zarówno w doktrynie, jak i orzecznictwie sądowym jest bezsporne, że wywłaszczenie jest wyjątkowym środkiem, który może być stosowany wyłącznie w sytuacji niemożności realizacji danego celu publicznego za pomocą innych środków prawnych, a samą nieruchomość można wykorzystać jedynie na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu. W sprawie o zwrot nieruchomości przedmiotem badania jest cel wywłaszczenia oraz jego realizacja na wywłaszczonej nieruchomości. Nie ma wątpliwości, jeżeli na nieruchomości wywłaszczonej pod osiedle mieszkaniowe stoją bloki.

W utrwalonym orzecznictwie NSA przyjęto, że cel wywłaszczenia nieruchomości na budowę osiedla mieszkaniowego jest osiągnięty także wówczas, gdy na danej nieruchomości wybudowano jedynie infrastrukturę towarzyszącą osiedla, np. parkingi, ciągi komunikacyjne, obiekty handlowe, infrastrukturę techniczną lub urządzono zieleń (np. NSA z 20 stycznia 1999 r., IV SA 2033/96).

Niejednokrotnie podczas spotkań z przedstawicielami Miasta słyszałam, że pozostawienie lasu znajdującego się na działce nr 167/29 może przyczynić się do uruchomienia roszczeń/odszkodowań ze strony byłych Właścicieli terenu (167/29) w stosunku do Miasta.

W kwietniu na zlecenie Mieszkańców osiedla Opolczyka i osiedla Nowy Olechów, Adwokat Magdalena Pigulowska przygotowała opinię prawną, która dotyczyła m.in. tematu ewentualnych roszczeń. Niestety nie wzięli Państwo jej pod uwagę chociaż Miasto nadal jest właścicielem działki nr 167/29 i to Ono decyduje jakie kroki mogą zostać podjęte.

W odpowiedzi na moje pismo do pana Macieja Rakowskiego tj. Przewodniczącego Komisji Planu Przestrzennego, Budownictwa, Urbanistyki i Architektury Rady Miejskiej w Łodzi, na które odpowiedziała MPU, zaskoczyło mnie kilka odpowiedzi na moje argumenty:

1. „Po rozważeniu wszystkich ww. okoliczności rekomendację do dalszych prac projektowych uzyskało rozwiązanie kompromisowe polegające na pozostawieniu pasa zieleni osiedlowej wzdłuż granicy pomiędzy działkami, nie pozbawiając jednak możliwości budowlanych pozostałego terenu zlokalizowanego od strony ul. Elżbiety Łokietkówny.”.

Mieszkańcy nie uważają tego jako "kompromisowe" rozwiązanie. Po pierwsze, jeśli Deweloper będzie chciał to wytnie te drzewa, gdyż są za to małe kary. Po drugie, gdy zacznie się podkopywanie tego terenu pod garaże podziemne to korzenie drzew zostaną zniszczone a co za tym idzie osłabione, staną się niebezpieczeństwem dla jednego i drugiego osiedla mieszkaniowego.

2. W swoim piśmie przedstawiłam również argument dotyczący uciążliwości komunikacyjnych i parkingowych i otrzymałam od MPU odpowiedź:

„W nawiązaniu do podnoszonych w pismach zagadnień dotyczących uciążliwości komunikacyjnych i parkingowych na terenie osiedla oraz zabezpieczenia infrastruktury społecznej (szkoły, przedszkola) informuje, że były one przedmiotem szczególnych analiz w trakcie prac planistycznych.

Zaprojektowany publiczny układ komunikacyjny, jego docelowe parametry i przepustowość, jest adekwatny do potrzeb związanych z obsługą planowanej zabudowy. Obecnie problemy z komunikacją spowodowane są w znacznej mierze niedrożnością dróg wewnętrznych w obrębie terenów o niedokończonych procesach inwestycyjnych oraz niewłaściwą organizacją systemu parkowania. Pomimo ustalenia w planach miejscowych i decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu standardów określających minimalną ilość miejsc parkingowych, mieszkańcy rezygnują z wykupu miejsc przynależnych do mieszkań i blokują samochodami ulice na osiedlu. Obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla realizowanej inwestycji należy do dewelopera i nie może obciążać innych podmiotów, w tym miasta.”

Ta odpowiedź szczególnie mnie zszokowała, gdyż mam wrażenie, że plany powstają wyłącznie za biurkiem bez kilkakrotnych badań w terenie. Na naszym osiedlu tj. Opolczyka, zmagamy się z sytuacją, gdzie każdy posiada 1 miejsce parkingowe na mieszkanie a dodatkowo istniała możliwość wykupu miejsc jeśli były wolne, ale takowych na osiedlu już dawno nie ma.

Problem nie dotyczy tylko naszego Osiedla. Mieszkańcy bloków komunalnych przy Opolczyka, również parkują na ulicy przed blokiem. To samo dzieje się z mieszkańcami osiedla Nowy Olechów. Zaraz dojdą kolejne dwa bloki po drugiej stronie Opolczyka, należące do pana Misztala, gdzie po planie już widać, że będzie brakowało miejsc do parkowania. Stwierdzenie, przez MPU, że „obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla realizacji inwestycji należy do dewelopera i nie może obciążać innych podmiotów, w tym miasta”, jest moim zdaniem nie na miejscu, gdyż to do działań MPU należy takie planowanie przestrzeni/inwestycji by nie pogarszać warunków życia obecnych Mieszkańców.

Czy MPU jest w stanie nam Mieszkańcom zagwarantować, że jeśli powstaną kolejne bloki na działce o nr 167/29 to będzie inaczej niż to ma miejsce teraz? Że od strony ul. Elżbiety Łokietkówny nie będzie stawiania samochodów na chodnikach lub ulicy? To dla nas ważne, gdyż mnóstwo osób dziennie spaceruje tu z dziećmi czy zwierzakami. Na chwilę obecną ul. Księcia Władysława Opolczyka stała się ulicą jednokierunkową i stwarza niebezpieczeństwa wypadków. Sama dwa razy miałabym stłuczkę boczną, przy wyjeździe z bramy, gdyż parkujące samochody zmniejszają widoczność.

3. „Wszystkie tereny zieleni, w tym również ww. Park (Źródła Olechówki), znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie nowo powstających bloków mieszkalnych (w tym również osiedla Opolczyka) i stanowią wyjątkowo bogaty zasób obszarów związanych z odpoczynkiem i rekreacją.”

Olechów, który przez wszystkich zawsze był uznawany za "zieloną część Łodzi", do którego do tej pory wielu Mieszkańców z centrum przyjeżdża na wycieczki rowerowe, chcą Państwo zmienić w jedno wielkie blokowisko, graniczące z fabrykami, magazynami i z dostępem do jednego parku, który również prawdopodobnie będzie pomniejszony, jeśli sprawdzi się prognoza przedłużenia ulicy Hetmańskiej do ulicy Ofiar Terroryzmu 11 września lub Transmisyjnej. Większość obecnych Mieszkańców uciekło ze zwartej zabudowy centrum na obrzeże miasta by mieć choć trochę tej naturalnie zachowanej zieleni. Inni przyjechali za pracą do Łodzi z małych miast/wsi i szukali właśnie takiej dzielnicy, która będzie choć trochę przypominała im rodzinne strony.

Wielokrotnie przedstawiałam Państwu wiele argumentów, które poza powyższymi są dla Nas ważne, natomiast nigdy nie otrzymałam na nie konstrukcyjnych odpowiedzi:

- mieszkania od strony wschodniej w już zbudowanych blokach będą ciemne, bez dostępu do światła dziennego.
- na osiedlu już teraz jest zbyt mało miejsc parkingowych, a projekt planu nie zakłada modernizacji obecnych ulic, gdyż jest to niemożliwe z uwagi na brak przestrzeni do zabudowy.
- w przypadku powstania kolejnych budynków z garażami podziemnymi może dojść do naruszenia konstrukcji posadowionych już budynków z uwagi na strukturę podłoża, gdzie występują gleby bagienne wykształcone na piaskach gliniastych lekkich. Podczas jednego ze spotkań w Urzędzie Miasta alarmowałam, poka-

zując zdjęcie, że zaczynają się pojawiać w asfalcie kilkunastocentymetrowe dziury, zagrażające Mieszkańcom.

- już teraz hałas dobiegający z sąsiednich placów budowy jest uciążliwy, nie jesteśmy sobie w stanie wyobrazić jak to będzie wyglądało, gdybyśmy mieli to samo za oknami. Przypominam, że pierwsze 4 bloki osiedla Opolczyka są już zamieszkałe, natomiast budowa osiedla Zakładowa czy w większym stopniu Nowego Olechowa nie ma takich obciążeń, dla Mieszkańców, gdyż ich nie ma.
- w momencie wycięcia lasu, pojawi się dla Nas kolejny dyskomfort, który już teraz można odczuć podczas bezwietrznej pogody. Hałas dobiegający z autostrady, ulicy Ofiar Terroryzmu 11 Września oraz przejeżdżających pociągów. A jak wiemy będzie on jeszcze większy, gdyż będą powstawać kolejne magazyny/hale produkcyjne co będzie się wiązało z natężeniem ruchu samochodowego jak i kolejowego.
- podczas planowania przestrzennego, nie widzą Państwo również jak faktycznie wygląda nasze osiedle w chwili obecnej. Z każdej strony inny kształt bloków, inny kolor elewacji, każdy deweloper ma swój pomysł, który niekoniecznie tworzy spójną całość. Na to również powinni Państwo zwrócić uwagę. Z jednej strony bloki zielone, zaraz obok szare, obok żółte, pomarańczowe a kolejne z kolorowymi wstawkami. Tak nie powinny wyglądać zaplanowane nowe osiedla. Olechów nie powinien stać się jednym z przykładów chaotycznej oraz niekontrolowanej zabudowy przedmieść wspierającej jedynie interesy deweloperów, a nie uwzględniającej realnych i bieżących potrzeb mieszkańców, tak jak to wynika ze strategii przestrzennego rozwoju Łodzi jako polityki sektorowej "Strategii zintegrowanego rozwoju Łodzi 2020+".
- Mało kto już pamięta jak wielkim problemem był smog unoszący się w Łodzi. Przecież to drzewa są doskonałym filtrem przeciw zanieczyszczeniom, dlatego mamy je usuwać skoro są tak pożyteczne. Miasto inwestuje olbrzymie sumy na zazielenienie centrum, więc niech zostawi zieleni na obrzeżach, której tak potrzebują tutejsi Mieszkańcy.

Zainteresowana zaznacza, że jej prośbę popiera ponad 1 878 osób, które podpisały się pod petycją w wersji papierowej oraz elektronicznej, co świadczy o tym, iż zieleni jest im potrzebna. Listy poparcia w najbliższym czasie zostaną dostarczone do MPU.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: w zakresie uwag odnoszących się do materii planu należy stwierdzić, że obszar Olechowa i Janowa, w obrębie którego położona jest działka o numerze ewidencyjnym 167/29, został przeznaczony przez miasto Łódź pod realizację budownictwa mieszkaniowego, a decyzja ta była sankcjonowana w kolejnych dokumentach planistycznych. Obowiązujący w latach 1993-2002 ogólny plan zagospodarowania przestrzennego Łodzi określał przeznaczenie terenu będącego przedmiotem uwagi jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zapisy te podtrzymało uchwalone w 2002 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Także obecnie obowiązujące Studium, przyjęte uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r., zalicza przedmiotowe nieruchomości do terenów oznaczonych symbolem MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Decyzje dotyczące kierunków rozwoju tej części Miasta, utrwalane w dokumentach planistycznych były sukcesywnie realizowane przez Miasto – wykonane zostało kompleksowe wyposażenie w infrastrukturę techniczną i drogową, a działki uzyskały status terenów budowlanych.

Z powyższych względów działka o numerze ewidencyjnym 167/29 również znalazła się w projekcie planu w granicach terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Ponadto w stosunku do działki prowadzone jest postępowanie administracyjne w sprawie jej zwrotu na rzecz byłego właściciela. Działka ta bowiem wchodziła w skład nieruchomości wywłaszczonej przez Miasto pod budowę osiedla wielorodzinnego. Należy też podkreślić, że na działce nr 167/29 nie został zrealizowany przez Miasto cel wywłaszczenia w żadnym zakresie związanym z zabudową oraz infrastrukturą osiedla.

Co do istoty uznaje się prawidłowość sporządzonej opinii prawnej, o której mowa w treści uwagi i która w konkluzji uznaje roszczenia odszkodowawcze jako wysoce nieprawdopodobne, jednak opinia ta stoi w polemice ze stanowiskiem prezentowanym przez Urząd Miasta. Przy niestabilności orzecznictwa sądowego w Polsce nie można wykluczyć możliwości zgłoszenia przez osoby zainteresowane roszczeń w razie zmiany przeznaczenia nieruchomości na cele niebudowlane w procedowanym planie zagospodarowania przestrzennego.

W celu zapewnienia właściwych relacji przestrzennych pomiędzy istniejącą i nową zabudową w projekcie planu, w miejscu istniejących skupisk drzew w obrębie jednostki 5MW, wprowadzono pas zieleni wysokiej w formie „strefy zieleni osiedlowej” zlokalizowanej wzdłuż granicy działki nr 167/29 z terenem realizowanego zespołu zabudowy wielorodzinnej. Ponadto wyznaczono linie zabudowy ograniczające sytuowanie nowych obiektów od strony tej granicy oraz skorygowano parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania działki. Odległości pomiędzy liniami zabudowy oraz gabaryty zabudowy określone w projekcie planu zapewniają naturalne oświetlenie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi na poziomie ponad dwukrotnie większym od minimum określonego w przepisach wykonawczych do prawa budowlanego.

Zgodnie z wymaganiami przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych. Określony w projekcie planu parametr minimum 1,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej uwzględnia potrzeby wszystkich użytkowników przestrzeni osiedla i nie zamyka możliwości jego zwiększenia, stosownie do lokalnych potrzeb. Wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych określony ww. wskaźnikiem odnosi się do działki budowlanej i dotyczy podmiotu realizującego zabudowę mieszkaniową na tej działce.

Ponadto w projekcie planu, oprócz terenów zabudowy mieszkaniowej, wyznaczony został odrębny teren o symbolu 1ZI/KS przeznaczony pod realizację zieleni izolacyjnej i parkingów. Miejsca parkingowe mogą być również realizowane w pasach drogowych na zasadach określonych w przepisach dotyczących dróg publicznych. Ustalenia w tym zakresie nie są przedmiotem regulacji planu miejscowego.

Docelowe parametry (szerokość w liniach rozgraniczających dróg lokalnych i dojazdowych do 20 m) zaprojektowanego publicznego układu komunikacyjnego zapewniają wystarczającą przepustowość, adekwatnie do potrzeb związanych z obsługą planowanej zabudowy. W projekcie planu określono również minimalne parametry dla dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, realizowanych w ramach zabudowy i zagospodarowania poszczególnych działek budowlanych. Obecne problemy komunikacyjne spowodowane są w znacznej mierze trwającymi procesami inwestycyjnymi urbanizującego się osiedla oraz brakiem zakończonych inwestycji drogowych w obrębie i poza obszarem objętym projektem planu (m. in. przedłużenie ulic: Stanisława Przybyszewskiego, Księcia Janusza Mazowieckiego, Transmisyjnej oraz przedłużenie alei Hetmańskiej) i ich rozwiązanie wykracza poza zakres ustaleń planu miejscowego.

W projekcie planu miejscowego dokonano klasyfikacji terenów pod względem ochrony przed hałasem. Ochronie tej podlegają m.in. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Z chwilą wejścia w życie planu miejscowego wszystkie podmioty prowadzące działalność generującą hałas będą zobligowane do przestrzegania wymagań akustycznych względem terenów chronionych, zgodnie z tą klasyfikacją.

Uchwalony w 2016 r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Łodzi obejmującej park pn. „Źródła Olechówki”, położonej w rejonie alei Ofiar Terroryzmu 11 Września oraz ulic: Kazimierza Odnowiciela, Transmisyjnej i Bolka Świdnickiego przewiduje przedłużenie alei Hetmańskiej do ulicy Transmisyjnej, które będzie przebiegało po północnej stronie parku, bez ingerencji w jego granice.

Pozostałe zagadnienia podnoszone w treści uwagi wykraczają poza regulacje planistyczne.

Uwaga nr 32

- wpłynęła dnia 5 stycznia 2018 r.,
- dotyczy działki nr 167/29, w obrębie W-35, w rejonie ulic Księcia Władysława Opolczyka i Elżbiety Łokietkówny.

Pan Daniel Zimmer w swojej uwadze zaznacza, że jako mieszkaniec osiedla przy ulicy Opolczyka jestem przeciwny zaproponowanemu przez MPU projektowi miejscowego zagospodarowania przestrzennego dot. działki o nr 167/29 w obrębie W-35. Swoje stanowisko popieram konkretnymi argumentami, które są sprzeczne z zamiarem zabudowy wielorodzinnej wyżej wymienionej działki. Po pierwsze zabudowa tego terenu spowoduje zaburzenie ładu przestrzennego w kontekście nieracjonalnego planowania przestrzeni. Obecnie w dzielnicy Olechów jest budowanych zbyt dużo bloków a zbyt mało jest pozostawionej zieleni. Olechów niegdyś zwany był "zielony Olechów" a obecne działania deweloperów i decyzji władz miasta sprawiają, że zaczyna przypominać "betonowy Olechów". Takie planowanie przestrzeni publicznej jest sprzeczne z art. 1 ust. 1-2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie m.in. racjonalnego wykorzystania naturalnych zasobów środowiska dla kształtowania terenów zieleni i rekreacji. Na działce, która jest przedmiotem sprawy rośnie las brzozy. Stanowi on bufor, który chroni mieszkańców przed nadmiernym hałasem dobiegającym z ulicy Zakładowej i Ofiar Terroryzmu 11 Września. Ponadto doskonale wpisuje się w krajobraz osiedla. Uzasadnienie

pojawiające się na poszczególnych debatach ze strony pracowników MPU, że mieszkańcy Opolczyka mają już park przy ulicy Hetmańskiej, który ma zapewnić nam miejsce do odpoczynku jest dla mnie swoistym żartem. Pytam się w tym miejscu jak będziemy jako mieszkańcy tak dynamicznie rozbudowującego się osiedla „wypoczywać” w tym miejscu jak zostanie przedłużona ulica Hetmańska w kierunku ulicy Ofiar Terroryzmu 11 Września?! Jest to przecież nieuniknione aby rozładować już i tak zbyt duże natężenie ruchu w okolicy. Ponadto pozostawienie 10 metrowego pasa lasu między osiedlem Opolczyka a mającym dopiero powstać jest jakąś kpinią! Przecież zarówno ja jak i Państwo wiemy, że drzewa nie przetrwają budowy a jeśli nawet to deweloper wytnie pozostałe drzewa i zostanie obciążony śmieszna kwota do zapłaty. Postawienie bloków na tak wąskiej działce i w tak bliskiej odległości spowoduje, że będziemy mieli sytuację „okno w okno”. Będzie to wątpliwa przyjemność do odpoczynku w wolnym czasie. Kolejnym argumentem są naprawdę duże korki i już utrudniony wyjazd z posesji. Państwa uzasadnienie, że taka sytuacja wynika z trwającej budowy na osiedlu Nowy Olechów jest kolejnym żartem z mieszkańców osiedla Opolczyka. Pytam się, więc jak będzie wyglądała sytuacja jak będzie trwała budowa na omawianej działce a wprowadzą się już wszyscy mieszkańcy mojego osiedla jak i osiedla Nowy Olechów?! Łódź kreuje się jako miasto stawiające na tereny zielone. Dlatego pytam się w którym miejscu? Chyba jedynie w zachodniej części miasta na Polesiu i Przylesiu. Władze miasta Łodzi jak i urzędnicy do tej pory są obojętni na głosy mieszkańców dzielnicy Olechów a słuchają się jedynie deweloperów, którzy budują kolejne osiedla bez żadnego zastanowienia. Pragnę zauważyć, że ci deweloperzy za kilka lat będą budowali gdzie indziej a to właśnie my, mieszkańcy zostaniemy tutaj i będziemy musieli borykać się z nieudolną i nieprzemyślaną zabudową naszego osiedla.

Na grudniowym spotkaniu z Panią Prezydent na osiedlu Widzew padła informacja o przebudowie ulicy Rokicińskiej. Kolejne pytanie z mojej strony? Którędy będą jechali mieszkańcy Andrespola i okolicznych miejscowości do Łodzi. Odpowiem. Zapewne ulicą Zakładową. Spowoduje to paraliż komunikacyjny na dłuższy czas. Na tym samym spotkaniu został przedstawiony projekt zagospodarowania Brus. Mnie jako mieszkańca Olechowa obchodzi jaki mają Państwo pomysł na zabudowę rekreacyjno-parkową mojego osiedla a nie drugiego końca miasta. My jako mieszkańcy Olechowa mamy konkretny plan zagospodarowania pasa zieleni na działce nr 1677/29 w obrębie W-35. Chcemy w ramach budżetu obywatelskiego aby ten teren został zagospodarowany pod kątem rekreacyjnym dla okolicznych mieszkańców. Nie może być tak, że miasto boi się rzekomych odszkodowań i staje po stronie deweloperów. Z drugiej strony jest obojętne na głosy sprzeciwu prawie 2 tys. mieszkańców Olechowa (potwierdzonych zebranymi podpisami). Przygotowana opinia prawna na zlecenie mieszkańców osiedla Opolczyka poddaje pod bardzo dużą wątpliwość realność uzyskania przez właściciela omawianej działki odszkodowania. Dlatego czego boją się władze miasta Łodzi? Czy naprawdę liczy się w tych czasach jedynie zysk materialny kosztem komfortu mieszkańców? Proszę się postawić na naszym miejscu, mieszkańców osiedla Opolczyka. Czy chcieliby Państwo mieć trwającą budowę przez kilka lat 6 dni w tygodniu kilkanaście metrów od własnych okien? Mam nadzieję, że nie pozostaną Państwo obojętni na moje jak i innych mieszkańców uwagi i podejmą właściwą decyzję. Wierzę jako młody mieszkaniec Olechowa, że będę wraz z rodziną i przyjaciółmi mógł mieć okazję na spędzanie czasu w zagospodarowanym z myślą o mieszkańcach Olechowa zielonym lasku brzoźowym.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: w zakresie uwag odnoszących się do materii planu należy stwierdzić, że obszar Olechowa i Janowa, w obrębie którego położona jest działka o numerze ewidencyjnym 167/29, został przeznaczony przez miasto Łódź pod realizację budownictwa mieszkaniowego, a decyzja ta była sankcjonowana w kolejnych dokumentach planistycznych. Obowiązujący w latach 1993-2002 ogólny plan zagospodarowania przestrzennego Łodzi określał przeznaczenie terenu będącego przedmiotem uwagi jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zapisy te podtrzymało uchwalone w 2002 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Także obecnie obowiązujące Studium, przyjęte uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r., zalicza przedmiotowe nieruchomości do terenów oznaczonych symbolem MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Decyzje dotyczące kierunków rozwoju tej części Miasta, utrwalane w dokumentach planistycznych były sukcesywnie realizowane przez Miasto – wykonane zostało kompleksowe wyposażenie w infrastrukturę techniczną i drogową, a działki uzyskały status terenów budowlanych.

Z powyższych względów działka o numerze ewidencyjnym 167/29 również znalazła się w projekcie planu w granicach terenu przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Ponadto w stosunku do działki prowadzone jest postępowanie administracyjne w sprawie jej zwrotu na rzecz byłego właściciela. Działka ta bowiem wchodziła w skład nieruchomości wyłączonej przez Miasto pod budowę osiedla wielorodzinnego. Należy też podkreślić, że na działce nr 167/29 nie został zrealizowany przez Miasto cel wyłączenia w żadnym zakresie związanym z zabudową oraz infrastrukturą osiedla.

Należy wziąć pod uwagę, że przy niestabilności orzecznictwa sądowego w Polsce nie można wykluczyć możliwości zgłoszenia przez osoby zainteresowane roszczeń w razie zmiany przeznaczenia nieruchomości na cele niebudowlane w procedowanym planie zagospodarowania przestrzennego. Miasto musi brać pod uwagę wszelkie czynniki ekonomiczne mogące mieć wpływ na uszczuplenie budżetu.

Zaspokojenie potrzeb w zakresie rekreacji i wypoczynku oraz infrastruktury społecznej zostało przewidziane w projekcie planu miejscowego poprzez wskazanie zarówno terenów zieleni urządzonej, zieleni izolacyjnej, lasów jak i oświaty. Na cele związane z rozwojem powyższych funkcji w obszarze objętym projektem planu miejscowego wyznaczone zostały tereny o łącznej powierzchni ponad 13,72 ha. Obiekty oświatowe, które zaliczają się do usług lokalnych, mogą być również realizowane w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, w ramach przeznaczenia uzupełniającego. Ustalenia projektu planu miejscowego określają ponadto minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działek budowlanych wynoszący minimum 35%, w szczególności przeznaczony na realizację zieleni przydomowej. Ponadto wyznaczone zostały strefy zieleni osiedlowej w przestrzeniach międzyblokowych, których celem jest m.in. ochrona istniejących drzewostanów.

Ustalenia projektu planu miejscowego nakazują adaptację istniejących skupisk zieleni wysokiej w obrębie wyznaczonych stref zieleni osiedlowej. Oznacza to, że istniejąca w tych strefach zieleń ma zostać utrzymana.

W celu zapewnienia właściwych relacji przestrzennych pomiędzy istniejącą i nową zabudową w projekcie planu, w miejscu istniejących skupisk drzew w obrębie jednostki 5MW, wprowadzono pas zieleni wysokiej w formie „strefy zieleni osiedlowej” zlokalizowanej wzdłuż granicy działki nr 167/29 z terenem realizowanego zespołu zabudowy wielorodzinnej. Ponadto wyznaczono linie zabudowy ograniczające sytuowanie nowych obiektów od strony tej granicy oraz skorygowano parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania działki. Odległości pomiędzy liniami zabudowy oraz gabaryty zabudowy określone w projekcie planu zapewniają naturalne oświetlenie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi na poziomie ponad dwukrotnie większym od minimum określonego w przepisach wykonawczych do prawa budowlanego.

Docelowe parametry (szerokość w liniach rozgraniczających dróg lokalnych i dojazdowych do 20 m) zaprojektowanego publicznego układu komunikacyjnego zapewniają wystarczającą przepustowość, adekwatnie do potrzeb związanych z obsługą planowanej zabudowy. W projekcie planu określono również minimalne parametry dla dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, realizowanych w ramach zabudowy i zagospodarowania poszczególnych działek budowlanych. Obecne problemy komunikacyjne spowodowane są w znacznej mierze trwającymi procesami inwestycyjnymi urbanizującego się osiedla oraz brakiem zakończonych inwestycji drogowych w obrębie i poza obszarem objętym projektem planu (m. in. przedłużenie ulic: Stanisława Przybyszewskiego, Ks. Janusza Mazowieckiego, Transmisyjnej oraz przedłużenie alei Hetmańskiej) i ich rozwiązanie wykracza poza zakres ustaleń planu miejscowego.

W projekcie planu miejscowego dokonano klasyfikacji terenów pod względem ochrony przed hałasem. Ochronie tej podlegają m.in. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Z chwilą wejścia w życie planu miejscowego wszystkie podmioty prowadzące działalność generującą hałas będą zobligowane do przestrzegania wymagań akustycznych względem terenów chronionych, zgodnie z tą klasyfikacją.

Uchwalony w 2016 r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Łodzi obejmującej park pn. „Źródła Olechówki”, położonej w rejonie alei Ofiar Terroryzmu 11 Września oraz ulic: Kazimierza Odnowiciela, Transmisyjnej i Bolka Świdnickiego przewiduje przedłużenie alei Hetmańskiej do ulicy Transmisyjnej, które będzie przebiegało po północnej stronie parku, bez ingerencji w jego granice.

Pozostałe zagadnienia podnoszone w treści uwagi wykraczają poza regulacje planistyczne.

Uwaga nr 34

- wpłynęła dnia 5 stycznia 2018 r.,
- dotyczy działki nr 176/10, w obrębie W-35.

Pani Janina Rosiak w swojej uwadze wnosi o przekształcenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną na całej nieruchomości lub na wysokość terenu 3U.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: zgodnie z wymogiem 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 przepisami odrębnymi.

Północna część działki o nr 176/10, której dotyczy uwaga, w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi wskazana została jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, część południową Studium pozostawia w dotychczasowym, leśnym użytkowaniu.

Mając na uwadze powyższe, wyznaczenie budowlanej części działki nr 176/10 możliwe jest wyłącznie w terenie określonym na rysunku projektu planu jako 6MW. Pozostała część ww. działki stanowi fragment kompleksu leśnego, który pełni naturalną strefę ochronną terenów mieszkaniowych od zabudowy produkcyjno-usługowej rozwijającej się od strony wschodniej i nie powinna być ograniczana.

Postulowane dokonanie zmiany przeznaczenia tej części terenu pod zabudowę byłoby sprzeczne z polityką przestrzenną określoną w Studium miasta Łodzi, polegającą na separowaniu funkcji kolizyjnych zielenią leśną poprzez ochronę istniejących zasobów.

Uwaga nr 39

Uwaga nr 40 (tej samej treści)

- wpłynęły dnia 5 stycznia 2018 r.,
- dotyczą działki nr 176/10, w obrębie W-35.

Pani Joanna Hejduk

Pan Bartosz Hejduk w odniesieniu do planowanego przekształcenia obecnie zalesionej działki nr 167/29 w teren pod zabudowę mieszkaniową i/lub usługową, jako mieszkańcy osiedla bezpośrednio sąsiadującego z przedmiotową nieruchomością, zgłaszają protest wobec zmiany jej przeznaczenia w uchwalanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowa działka powinna pozostać terenem zalesionym, bez możliwości jej zabudowania.

W obrębie ulic Łokietkówny oraz Opolczyka powstaje coraz więcej bloków mieszkalnych. Już teraz wjazd na ulicę Zakładową jest utrudniony przez korki ciągnące się od skrzyżowania Zakładowej z Hetmańską. W tym roku planowane jest oddanie kolejnych budynków w bezpośrednim sąsiedztwie omawianego terenu – około 10 nowych bloków mieszkalnych. Mieszkańcy nowych bloków spowodują dodatkowe obciążenie komunikacyjne, które już teraz jest w fatalnej sytuacji. Korek ciągnący się ulicą Zakładową wpływa również na mieszkańców okolicznych osiedli przylegających do ulicy Zakładowej, utrudniony jest wyjazd z pobliskiej stacji benzynowej i coraz więcej osób próbuje ominąć te miejsca korzystając ze skrzyżowania Hetmańska – Odnowiciela. Przy tym skrzyżowaniu zlokalizowany jest plac zabaw, w kompleksie Park Handlowy Olechów przy ulicy Opolczyka znajduje się przedszkole – zwiększenie ruchu samochodowego w tym rejonie wpłynie negatywnie na bezpieczeństwo najmłodszych. Wykorzystanie pasa zieleni przy ulicy Elżbiety Łokietkówny pod budowę kolejnych bloków (może się tam zmieścić nawet 7 kolejnych bloków) spowoduje jeszcze większe nasilenie problemów. Konieczna będzie interwencja w drogi oraz organizacja dodatkowych parkingów, ponieważ nie będzie miejsca na pozostawienie samochodu pod blokiem. Ulica Zakładowa będzie obciążona jeszcze bardziej, szczególnie, że już teraz budowany jest kompleks bloków, który oprócz wspomnianych 10 nowych bloków będzie zawierał kolejne 8 bloków mieszkalnych, których mieszkańcy będą dojeżdżać do miasta ulicą Zakładową, która nie jest na to gotowa. Podsumowując, w nadchodzącym roku ulica Zakładowa obciążona zostanie ruchem mieszkańców z około 18 nowych bloków, a miasto chce zezwolić na budowę jeszcze dodatkowych 7-miu bloków. Protestujemy przeciwko zalewaniu betonem każdej wolnej przestrzeni. Pasy zieleni pomiędzy osiedlami są potrzebne. Dają oddech i poprawiają odbiór Olechowa. W nowych blokach mieszka dużo rodzin, które uciekają na obrzeża miasta szukając ciszy oraz zieleni wraz z dziećmi. Zwiększanie zagęszczenia ruchu samochodowego na drogach osiedlowych negatywnie wpłynie na bezpieczeństwo i spowoduje gorszy odbiór Olechowa jako osiedla do zamieszkania. Takie podejście nie wpisuje się w obecne trendy rozwoju miast. Łódź, która zostaje coraz częściej

postrzegana jest jako miasto postępowe, nie powinna sobie pozwalać na zmniejszanie atrakcyjności osiedli jeżeli nie jest to absolutnie konieczne. Nowych inwestycji na Olechowie-Janowie jest obecnie bardzo dużo, nie trzeba ich ścisnąć na ten moment na tak niewielkim pasie ziemi - miejsca wystarczy dla wszystkich, a Olechów pozostanie atrakcyjnym osiedlem dla mieszkańców. Wspomniany pas zieleni można stosunkowo niewielkim kosztem nawet zaadaptować na nieduży park dla wszystkich okolicznych mieszkańców, co wpłynie bardzo pozytywnie na odbiór wszystkich tutaj mieszkających, a to jest o wiele ważniejsze niż budowa 7 dodatkowych bloków mieszkalnych. Zapraszam serdecznie Panią Prezydent do osobistego odwiedzenia omawianego terenu, nawet przejazdem. Sytuacja na żywo wygląda o wiele inaczej, niż przedstawia do mapy.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie: obszar Olechowa i Janowa, w obrębie którego położona jest działka o numerze ewidencyjnym 167/29, został przeznaczony przez miasto Łódź pod realizację budownictwa mieszkaniowego, a decyzja ta była sankcjonowana w kolejnych dokumentach planistycznych. Obowiązujący w latach 1993-2002 ogólny plan zagospodarowania przestrzennego Łodzi określał przeznaczenie terenu będącego przedmiotem uwagi jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zapisy te podtrzymało uchwalone w 2002 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Także obecnie obowiązujące Studium, przyjęte uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r., zalicza przedmiotowe nieruchomości do terenów oznaczonych symbolem MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Decyzje dotyczące kierunków rozwoju tej części Miasta, utrwalane w dokumentach planistycznych były sukcesywnie realizowane przez Miasto – wykonane zostało kompleksowe wyposażenie w infrastrukturę techniczną i drogową, a działki uzyskały status terenów budowlanych.

Z powyższych względów działka o numerze ewidencyjnym 167/29 również znalazła się w projekcie planu w granicach terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Docelowe parametry (szerokość w liniach rozgraniczających dróg lokalnych i dojazdowych do 20 m) zaprojektowanego publicznego układu komunikacyjnego zapewniają wystarczającą przepustowość, adekwatnie do potrzeb związanych z obsługą planowanej zabudowy. W projekcie planu określono również minimalne parametry dla dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, realizowanych w ramach zabudowy i zagospodarowania poszczególnych działek budowlanych. Obecne problemy komunikacyjne spowodowane są w znacznej mierze trwającymi procesami inwestycyjnymi urbanizującego się osiedla oraz brakiem zakończonych inwestycji drogowych w obrębie i poza obszarem objętym projektem planu (m. in. przedłużenie ulic: Stanisława Przybyszewskiego, Ks. Janusza Mazowieckiego, Transmisyjnej oraz przedłużenie alei Hetmańskiej) i ich rozwiązanie wykracza poza zakres ustaleń planu miejscowego.

Zgodnie z wymaganiami przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych. Określony w projekcie planu parametr minimum 1,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej uwzględnia potrzeby wszystkich użytkowników przestrzeni osiedla i nie zamyka możliwości jego zwiększenia, stosownie do lokalnych potrzeb. Wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych określony ww. wskaźnikiem odnosi się do działki budowlanej i dotyczy podmiotu realizującego zabudowę mieszkaniową na tej działce.

Ponadto w projekcie planu, oprócz terenów zabudowy mieszkaniowej, wyznaczony został odrębny teren o symbolu 1ZI/KS przeznaczony pod realizację zieleni izolacyjnej i parkingów. Miejsca parkingowe mogą być również realizowane w pasach drogowych na zasadach określonych w przepisach dotyczących dróg publicznych. Ustalenia w tym zakresie nie są przedmiotem regulacji planu miejscowego.

Zaspokojenie potrzeb w zakresie rekreacji i wypoczynku zostało przewidziane w projekcie planu miejscowego poprzez wskazanie zarówno terenów zieleni urządzonej, zieleni izolacyjnej jak i lasów. Na cele związane z rozwojem powyższych funkcji w obszarze objętym projektem planu miejscowego wyznaczone zostały tereny o łącznej powierzchni ponad 13 ha, a pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną ok. 20 ha. Ustalenia projektu planu miejscowego określają ponadto minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działek budowlanych wynoszący minimum 35%, w szczególności przeznaczony na realizację zieleni przydomowej. Ponadto wyznaczone zostały strefy zieleni osiedlowej w przestrzeniach międzyblokowych, których celem jest m.in. ochrona istniejących drzewostanów. Udział terenów zieleni i rekreacji w powierzchni obszaru powstającego osiedla jest więc stosunkowo duży.

Uwaga nr 42

- wpłynęła dnia 5 stycznia 2018 r.,
- dotyczy działki nr 167/29, w obrębie W-35.

Pani Monika Wesołowska**Pan Tomasz Wesołowski****Pan Krzysztof Wesołowski**

Pan Tomasz Wesołowski w swojej uwadze wnioskują o pozostawienie działki nr 167/29 jako zalesionej, bez możliwości jej zabudowania. Podają kilka następujących czynników:

1. *W rejonie są już 3 duże osiedla: przy ul. Opolczyka (CEM-MIX), przy ul. Łokietkowy (Budomal), osiedle i przy Zakładowej (Ezbud) to powoduje duże natężenie ruchu przy ul. Zakładowej, zagrażające bezpieczeństwu obywateli; jest to też dojazd do trasy A1. Brak miejsc parkingowych spowoduje parkowanie na trawnikach.*
2. *Obecnie ww. działka jest zalesiona – jest to jednak bardzo wąski pas zieleni stanowiący bufor między 3 osiedlami. Po wycięciu byłoby za mało terenów zielonych – 4 równoległe rzędy bloków byłyby „przykrym” widokiem.*
3. *Tereny zielone Janów-Olechów bardzo się ostatnio kurczą, stają się „betonową dżunglą”, chcemy żeby pozostały „przyjaznymi”.*
4. *Byłaby to tzw. „zieleń izolacyjna” – ograniczającą poziom hałasu.*
5. *Prosimy aby działka nr 167/29 pozostała terenem wyłączonym z zabudowy, wycięcie drzew spowoduje dyskomfort wszystkich mieszkańców istniejących już 3 osiedli. Wyżej wymieniona działka jest bardzo wąska i jej zabudowa nie byłaby rzetelnym gospodarowaniem przestrzenią.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: obszar Olechowa i Janowa, w obrębie którego położona jest działka o numerze ewidencyjnym 167/29, został przeznaczony przez miasto Łódź pod realizację budownictwa mieszkaniowego, a decyzja ta była sankcjonowana w kolejnych dokumentach planistycznych. Obowiązujący w latach 1993-2002 ogólny plan zagospodarowania przestrzennego Łodzi określał przeznaczenie terenu będącego przedmiotem uwagi jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zapisy te podtrzymało uchwalone w 2002 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Także obecnie obowiązujące Studium, przyjęte uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r., zalicza przedmiotowe nieruchomości do terenów oznaczonych symbolem MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Decyzje dotyczące kierunków rozwoju tej części Miasta, utrwalane w dokumentach planistycznych były sukcesywnie realizowane przez Miasto – wykonane zostało kompleksowe wyposażenie w infrastrukturę techniczną i drogową, a działki uzyskały status terenów budowlanych.

Z powyższych względów działka o numerze ewidencyjnym 167/29 również znalazła się w projekcie planu w granicach terenu przeznaczanego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

W celu zapewnienia właściwych relacji przestrzennych pomiędzy istniejącą i nową zabudową w projekcie planu, w miejscu istniejących skupisk drzew w obrębie jednostki 5MW, wprowadzono pas zieleni wysokiej w formie „strefy zieleni osiedlowej” zlokalizowanej wzdłuż granicy działki nr 167/29 z terenem realizowanego zespołu zabudowy wielorodzinnej. Ponadto wyznaczono linie zabudowy ograniczające sytuowanie nowych obiektów od strony tej granicy oraz skorygowano parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania działki. Odległości pomiędzy liniami zabudowy oraz gabaryty zabudowy określone w projekcie planu zapewniają naturalne oświetlenie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi na poziomie ponad dwukrotnie większym od minimum określonego w przepisach wykonawczych do prawa budowlanego.

Docelowe parametry (szerokość w liniach rozgraniczających dróg lokalnych i dojazdowych do 20 m) zaprojektowanego publicznego układu komunikacyjnego zapewniają wystarczającą przepustowość, adekwatnie do potrzeb związanych z obsługą planowanej zabudowy. W projekcie planu określono również minimalne parametry dla dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, realizowanych w ramach zabudowy i zagospoda-

rowania poszczególnych działek budowlanych. Obecne problemy komunikacyjne spowodowane są w znacznej mierze trwającymi procesami inwestycyjnymi urbanizującego się osiedla oraz brakiem zakończonych inwestycji drogowych w obrębie i poza obszarem objętym projektem planu (m. in. przedłużenie ulic: Stanisława Przybyszewskiego, Księcia Janusza Mazowieckiego, Transmisyjnej oraz przedłużenie alei Hetmańskiej) i ich rozwiązanie wykracza poza zakres ustaleń planu miejscowego.

Zgodnie z wymaganiami przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych. Określony w projekcie planu parametr minimum 1,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej uwzględnia potrzeby wszystkich użytkowników przestrzeni osiedla i nie zamyka możliwości jego zwiększenia, stosownie do lokalnych potrzeb. Wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych określony ww. wskaźnikiem odnosi się do działki budowlanej i dotyczy podmiotu realizującego zabudowę mieszkaniową na tej działce.

Ponadto w projekcie planu, oprócz terenów zabudowy mieszkaniowej, wyznaczony został odrębny teren o symbolu 1ZI/KS przeznaczony pod realizację zieleni izolacyjnej i parkingów. Miejsca parkingowe mogą być również realizowane w pasach drogowych na zasadach określonych w przepisach dotyczących dróg publicznych. Ustalenia w tym zakresie nie są przedmiotem regulacji planu miejscowego.

Zaspokojenie potrzeb w zakresie rekreacji i wypoczynku zostało przewidziane w projekcie planu miejscowego poprzez wskazanie zarówno terenów zieleni urządzonej, zieleni izolacyjnej jak i lasów. Na cele związane z rozwojem powyższych funkcji w obszarze objętym projektem planu miejscowego wyznaczone zostały tereny o łącznej powierzchni ponad 13 ha, a pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną ok. 20 ha. Ustalenia projektu planu miejscowego określają ponadto minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działek budowlanych wynoszący minimum 35%, w szczególności przeznaczony na realizację zieleni przydomowej. Ponadto wyznaczone zostały strefy zieleni osiedlowej w przestrzeniach międzyblokowych, których celem jest m.in. ochrona istniejących drzewostanów. Udział terenów zieleni i rekreacji w powierzchni obszaru powstającego osiedla jest więc stosunkowo duży.

Ustalenia projektu planu miejscowego nakazują adaptację istniejących skupisk zieleni wysokiej w obrębie wyznaczonych stref zieleni osiedlowej. Oznacza to, że istniejąca w tych strefach zieleń ma zostać utrzymana.

Uwaga nr 45

- wpłynęła dnia 5 stycznia 2018 r.,
- dotyczy działki nr 167/29, w obrębie W-35.

Pan Miron Niewiadomski w swojej uwadze postuluje aby nowy plan miejscowy:

- uniemożliwił powstawanie nowych inwestycji w postaci zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ulicach Elżbiety Łokietkówny oraz Ks. Janusza Mazowieckiego,
- zapewniał odpowiedni i spełniający wymagania nowo powstałego już osiedla układ komunikacyjny u zbiegu ulic: Zakładowej, Elżbiety Łokietkówny, Księcia Władysława Opolczyka, Kazimierza Odnowiciela i Hetmańskiej,
- umożliwił zmniejszenie ruchu tranzytowego na ulicach Zakładowa i Hetmańska.

W szczególności składający uwagę postuluje aby plan miejscowy w swoim założeniu zabraniał przekształcenia nadal istniejących gruntów leśnych na cele nieleśne, tj. przede wszystkim działki nr 167/29, w obrębie geodezyjnym W-35, jak również pozostałych działek w okolicy. W ten sposób zostanie zapewniony zrównoważony plan uwzględniający zachowanie terenów zieleni dla osiedla powstałego u zbiegu ulic Księcia Władysława Opolczyka, Elżbiety Łokietkówny i Zakładowej.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: w zakresie uwag odnoszących się do materii planu należy stwierdzić, że obszar Olechowa i Janowa, w obrębie którego położona jest działka o numerze ewidencyjnym 167/29, został przeznaczony przez miasto Łódź pod realizację budownictwa mieszkaniowego, a decyzja ta była sankcjonowana w kolejnych dokumentach planistycznych. Obowiązujący w latach 1993-2002 ogólny plan zagospodarowania przestrzennego Łodzi określał przeznaczenie terenu będącego przedmiotem uwagi jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zapisy te podtrzymało uchwalone w 2002 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego miasta Łodzi. Także obecnie obowiązujące Studium, przyjęte uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r., zalicza przedmiotowe nieruchomości do terenów oznaczonych symbolem MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Decyzje dotyczące kierunków rozwoju tej części Miasta, utrwalane w dokumentach planistycznych były sukcesywnie realizowane przez Miasto – wykonane zostało kompleksowe wyposażenie w infrastrukturę techniczną i drogową, a działki uzyskały status terenów budowlanych.

Z powyższych względów działka o numerze ewidencyjnym 167/29 również znalazła się w projekcie planu w granicach terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Docelowe parametry (szerokość w liniach rozgraniczających dróg lokalnych i dojazdowych do 20 m) zaprojektowanego publicznego układu komunikacyjnego zapewniają wystarczającą przepustowość, adekwatnie do potrzeb związanych z obsługą planowanej zabudowy. W projekcie planu określono również minimalne parametry dla dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, realizowanych w ramach zabudowy i zagospodarowania poszczególnych działek budowlanych. Obecne problemy komunikacyjne spowodowane są w znacznej mierze trwającymi procesami inwestycyjnymi urbanizującego się osiedla oraz brakiem zakończonych inwestycji drogowych w obrębie i poza obszarem objętym projektem planu (m. in. przedłużenie ulic: Stanisława Przybyszewskiego, Księcia Janusza Mazowieckiego, Transmisyjnej oraz przedłużenie alei Hetmańskiej) i ich rozwiązanie wykracza poza zakres ustaleń planu miejscowego.

Zaspokojenie potrzeb w zakresie rekreacji i wypoczynku zostało przewidziane w projekcie planu miejscowego poprzez wskazanie zarówno terenów zieleni urządzonej, zieleni izolacyjnej jak i lasów. Na cele związane z rozwojem powyższych funkcji w obszarze objętym projektem planu miejscowego wyznaczone zostały tereny o łącznej powierzchni ponad 13 ha, a pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną ok. 20 ha. Ustalenia projektu planu miejscowego określają ponadto minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działek budowlanych wynoszący minimum 35%, w szczególności przeznaczony na realizację zieleni przydomowej. Ponadto wyznaczone zostały strefy zieleni osiedlowej w przestrzeniach międzyblokowych, których celem jest m.in. ochrona istniejących drzewostanów. Udział terenów zieleni i rekreacji w powierzchni obszaru powstającego osiedla jest więc stosunkowo duży.

Uwaga nr 46

Uwaga nr 49 (tej samej treści)

- wpłynęły dnia 8 stycznia 2018 r. (data wpływu pocztą elektroniczną: 5 stycznia 2018 r.),
- dotyczą działki nr 176/10, w obrębie W-35.

Pani Natalia Kostulska

Pan Jacek Rożnowski w swoich uwagach wnioskują o pozostawienie działki nr 167/29, w obrębie geodezyjnym W-35 należącej do Miasta Łódź w stanie obecnym, tj. zalesionym, wyłączonym spod zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Uwagi swoje argumentują tym, że:

1. *Przeznaczenie wyżej wskazanego terenu pod zabudowę jest sprzeczne z polityką deklarowaną przez łódzki samorząd, przewidującą ograniczenie rozbudowy mieszkaniowej poza centrum miasta.*
2. *Zabudowa przedmiotowej działki stworzy monokulturę urbanistyczną, której unika się we współczesnym planowaniu przestrzennym.*
3. *Układ komunikacyjny funkcjonujący na wskazanym terenie nie jest w stanie obsługiwać dodatkowego potoku pojazdów. Z uwagi na wąskie pasy drogowe zgoda na zabudowę może powodować niebezpieczeństwo dla dojazdu służb ratowniczych. Deficyt miejsc parkingowych w tym rejonie sprawia, że wielu użytkowników pojazdów parkuje je na jezdni, co uniemożliwia mijanie się pojazdów jadących w przeciwnych kierunkach.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie: w zakresie uwag odnoszących się do materii planu należy stwierdzić, że obszar Olechowa i Janowa, w obrębie którego położona jest działka o numerze ewidencyjnym 167/29, został przeznaczony przez miasto Łódź pod realizację budownictwa mieszkaniowego, a decyzja ta była sankcjonowana w kolejnych do-

kumentach planistycznych. Obowiązujący w latach 1993-2002 ogólny plan zagospodarowania przestrzennego Łodzi określał przeznaczenie terenu będącego przedmiotem uwagi jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zapisy te podtrzymało uchwalone w 2002 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Także obecnie obowiązujące Studium, przyjęte uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r., zalicza przedmiotowe nieruchomości do terenów oznaczonych symbolem MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Decyzje dotyczące kierunków rozwoju tej części Miasta, utrwalane w dokumentach planistycznych były sukcesywnie realizowane przez Miasto – wykonane zostało kompleksowe wyposażenie w infrastrukturę techniczną i drogową, a działki uzyskały status terenów budowlanych.

Z powyższych względów działka o numerze ewidencyjnym 167/29 również znalazła się w projekcie planu w granicach terenu przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

W celu zapewnienia właściwych relacji przestrzennych pomiędzy istniejącą i nową zabudową w projekcie planu, w miejscu istniejących skupisk drzew w obrębie jednostki 5MW, wprowadzono pas zieleni wysokiej w formie „strefy zieleni osiedlowej” zlokalizowanej wzdłuż granicy działki nr 167/29 z terenem realizowanego zespołu zabudowy wielorodzinnej. Ponadto wyznaczono linie zabudowy ograniczające sytuowanie nowych obiektów od strony tej granicy oraz skorygowano parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania działki. Odległości pomiędzy liniami zabudowy oraz gabaryty zabudowy określone w projekcie planu zapewniają naturalne oświetlenie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi na poziomie ponad dwukrotnie większym od minimum określonego w przepisach wykonawczych do prawa budowlanego.

Docelowe parametry (szerokość w liniach rozgraniczających dróg lokalnych i dojazdowych do 20 m) zaprojektowanego publicznego układu komunikacyjnego zapewniają wystarczającą przepustowość, adekwatnie do potrzeb związanych z obsługą planowanej zabudowy. W projekcie planu określono również minimalne parametry dla dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, realizowanych w ramach zabudowy i zagospodarowania poszczególnych działek budowlanych. Obecne problemy komunikacyjne spowodowane są w znacznej mierze trwającymi procesami inwestycyjnymi urbanizującego się osiedla oraz brakiem zakończonych inwestycji drogowych w obrębie i poza obszarem objętym projektem planu (m. in. przedłużenie ulic: Stanisława Przybyszewskiego, Ks. Janusza Mazowieckiego, Transmisyjnej oraz przedłużenie alei Hetmańskiej) i ich rozwiązanie wykracza poza zakres ustaleń planu miejscowego.

Zgodnie z wymaganiami przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych. Określony w projekcie planu parametr minimum 1,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej uwzględnia potrzeby wszystkich użytkowników przestrzeni osiedla i nie zamyka możliwości jego zwiększenia, stosownie do lokalnych potrzeb. Wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych określony ww. wskaźnikiem odnosi się do działki budowlanej i dotyczy podmiotu realizującego zabudowę mieszkaniową na tej działce.

Ponadto w projekcie planu, oprócz terenów zabudowy mieszkaniowej, wyznaczony został odrębny teren o symbolu 1ZI/KS przeznaczony pod realizację zieleni izolacyjnej i parkingów. Miejsca parkingowe mogą być również realizowane w pasach drogowych na zasadach określonych w przepisach dotyczących dróg publicznych. Ustalenia w tym zakresie nie są przedmiotem regulacji planu miejscowego.

Uwaga nr 50

- wpłynęła dnia 8 stycznia 2018 r. (data wpływu pocztą elektroniczną: 5 stycznia 2018 r.),
- dotyczy działki nr 167/29, w obrębie W-35, położonej przy ul. Elżbiety Łokietkówny.

Pani Mariola Jagiello-Rosińska w swojej uwadze wnosi o pozostawienie działki nr 167/29 w postaci zieleni osiedlowej, tym samym zgłasza sprzeciw wobec planowanego przeznaczenia wskazanej działki pod zabudowę mieszkaniową.

Zainteresowana w uzasadnienie podaje, że:

- *występują utrudnienia komunikacyjne związane z wzrastającą liczbą mieszkańców nowych bloków. Obecnie niewielka część nowych bloków jest już zasiedlona, a mimo to bardzo często powstają zatory komunikacyjne, co utrudnia dojazd do pracy i dowóz dzieci do placówek oświatowych, a zwłaszcza wyjazd z ul. Księcia Władysława Opolczyka i włączenie się do ruchu w ulicy Hetmańskiej przez ulicę Zakładową;*
- *powszechnie znany zły stan jakości powietrza w Łodzi (smog) w pełni uzasadnia pozostawienie jak największej ilości terenów zielonych w obrębie istniejących i powstających osiedli, gdyż gęsta zabudowa, brak korytarzy powietrznych, sprzyja utrzymywaniu się szkodliwych dla zdrowia substancji w powietrzu. Tym*

bardziej, że przedmiotowe tereny położone są na zachód od centrum miasta, w sąsiedztwie licznych centrów logistycznych i magazynów oraz autostrady, co sprzyja powstawaniu zanieczyszczeń i hałasu;

- *występujące w chwili obecnej maksymalne nasycenie terenu w rejonie ulic Mazowieckiego, Opolczyka, Łokietkówny i Zakładowej wieloraką, różniącą się od siebie i niespójną zabudową mieszkaniową wielorodzinną potęguje wrażenie chaosu urbanistycznego. Wycięcie lasku znajdującego się na przedmiotowej działce i postawienie kolejnych bloków doprowadzi do niemalże pełnego zabetonowania istniejącej przestrzeni i wpłynie na pogorszenie jakości życia okolicznych mieszkańców;*
- *istniejąca infrastruktura usługowa (sklepy, punkty użyteczności publicznej, placówki oświatowe) jest zbyt mała w stosunku do stale zwiększającej się liczby nowych mieszkańców okolicznych osiedli, problem ten będzie wzrastał, ponieważ obecnie znikoma ilość nowo wybudowanych bloków (ponad 20!) jest już zamieszkała, a kolejni mieszkańcy wprowadzą się w perspektywie najbliższych kilku miesięcy;*
- *na części opisanej wyżej działki, od strony ul. Księcia Władysława Opolczyka, od wielu miesięcy występuje rozległe i bagniste rozlewisko, woda stale zalewa chodnik i ulicę, co prawdopodobnie ma bezpośredni związek z powstającą licznie zabudową, wycięcie kolejnych drzew i zabetonowanie terenu może pogorszyć stan wód gruntowych;*
- *zaproponowane przez Państwa rozwiązanie nie daje gwarancji pozostawienia części istniejącej zieleni wysokiej na działce 167/29, a młode nasadzenia rosną wolno i przez długi czas nie będą spełniały funkcji ochronnych i izolacyjnych;*
- *z uwagi na rozległe osiedla wybudowane w okolicy wskazanej działki niezbędne jest pozostawienie terenu zielonego, który będzie spełniał funkcję rekreacyjną dla licznie napływających mieszkańców. Lasek pomiędzy osiedlem Opolczyka, a osiedlem bloków komunalnych nie będzie w stanie pomieścić wszystkich mieszkańców okolicznych osiedli.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: w zakresie uwag odnoszących się do materii planu należy stwierdzić, że obszar Olechowa i Janowa, w obrębie którego położona jest działka o numerze ewidencyjnym 167/29, został przeznaczony przez miasto Łódź pod realizację budownictwa mieszkaniowego, a decyzja ta była sankcjonowana w kolejnych dokumentach planistycznych. Obowiązujący w latach 1993-2002 ogólny plan zagospodarowania przestrzennego Łodzi określał przeznaczenie terenu będącego przedmiotem uwagi jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zapisy te podtrzymało uchwalone w 2002 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Także obecnie obowiązujące Studium, przyjęte uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r., zalicza przedmiotowe nieruchomości do terenów oznaczonych symbolem MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Decyzje dotyczące kierunków rozwoju tej części Miasta, utrwalane w dokumentach planistycznych były sukcesywnie realizowane przez Miasto – wykonane zostało kompleksowe wyposażenie w infrastrukturę techniczną i drogową, a działki uzyskały status terenów budowlanych.

Z powyższych względów działka o numerze ewidencyjnym 167/29 również znalazła się w projekcie planu w granicach terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

W celu zapewnienia właściwych relacji przestrzennych pomiędzy istniejącą i nową zabudową w projekcie planu, w miejscu istniejących skupisk drzew w obrębie jednostki 5MW, wprowadzono pas zieleni wysokiej w formie „strefy zieleni osiedlowej” zlokalizowanej wzdłuż granicy działki nr 167/29 z terenem realizowanego zespołu zabudowy wielorodzinnej. Ponadto wyznaczono linie zabudowy ograniczające sytuowanie nowych obiektów od strony tej granicy oraz skorygowano parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania działki. Docelowe parametry (szerokość w liniach rozgraniczających dróg lokalnych i dojazdowych do 20 m) zaprojektowanego publicznego układu komunikacyjnego zapewniają wystarczającą przepustowość, adekwatnie do potrzeb związanych z obsługą planowanej zabudowy. W projekcie planu określono również minimalne parametry dla dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, realizowanych w ramach zabudowy i zagospodarowania poszczególnych działek budowlanych.

Zaspokojenie potrzeb w zakresie rekreacji i wypoczynku oraz infrastruktury społecznej zostało przewidziane w projekcie planu miejscowego poprzez wskazanie zarówno terenów zieleni urządzonej, zieleni izolacyjnej, lasów jak i oświaty. Na cele związane z rozwojem powyższych funkcji w obszarze objętym projektem planu miejscowego wyznaczone zostały tereny o łącznej powierzchni ponad 13,72 ha. Obiekty oświatowe, które zali-

czają się do usług lokalnych, mogą być również realizowane w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, w ramach przeznaczenia uzupełniającego. Ustalenia projektu planu miejscowego określają ponadto minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działek budowlanych wynoszący minimum 35%, w szczególności przeznaczony na realizację zieleni przydomowej. Ponadto wyznaczone zostały strefy zieleni osiedlowej w przestrzeniach międzyblokowych, których celem jest m.in. ochrona istniejących drzewostanów.

Ustalenia projektu planu miejscowego nakazują adaptację istniejących skupisk zieleni wysokiej w obrębie wyznaczonych stref zieleni osiedlowej. Oznacza to, że istniejąca w tych strefach zieleni ma zostać utrzymana. Pozostałe zagadnienia podnoszone w treści uwagi wykraczają poza regulacje planistyczne.

Uwaga nr 51

- wpłynęła dnia 8 stycznia 2018 r. (data stempla pocztowego: 5 stycznia 2018 r.),
- dotyczy działki nr 167/29, w obrębie W-35, położonej przy ul. Elżbiety Łokietkówny.

Pani Mariola Woźnialis w odniesieniu do planowanego przekształcenia obecnie zalesionej działki nr 167/29 w teren pod zabudowę mieszkaniową i/lub usługową, jako mieszkańcy osiedla bezpośrednio sąsiadującego z przedmiotową nieruchomością, zgłaszają protest wobec zmiany jej przeznaczenia w uchwalanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowa działka powinna pozostać terenem zalesionym, bez możliwości jej zabudowania.

Miasto jako gospodarz i organizator życia publicznego powinno mieć przede wszystkim na względzie dobro swoich mieszkańców, a nie jedynie dobro przedsiębiorców oraz wpływ gotówki do kasy miasta.

Mieszkanie w ciasnej zabudowie bez dostępu do skrawka zieleni świadczy o tym, że Prezydent Miasta nie szanuje praw mieszkańców do odpoczynku, do spaceru, do uprawiania sportu, do oddechu, do odetchnięcia w miarę „świeżym powietrzem”. Miasto i jego urzędnicy chcą chyba „ukarać” mieszkańców, którzy kupują nowe mieszkania: a niechże w nich siedzą i nigdzie nie wychodzą, chyba, że co najwyżej do sklepu.

Jakież to jest smutne, że mamy rok 2018 i musimy walczyć o kilka drzew. Czy w Urzędzie Miasta już zapanowała polityka obecnego ministra środowiska, który tnie, tnie i nie słucha.

Czy miasto Łódź nie może stać się wzorem dla innych miast, że myśli głównie o Łódzianach mieszkańcach a nie o Prezesach Spółek?

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: obszar Olechowa i Janowa, w obrębie którego położona jest działka o numerze ewidencyjnym 167/29, został przeznaczony przez miasto Łódź pod realizację budownictwa mieszkaniowego, a decyzja ta była sankcjonowana w kolejnych dokumentach planistycznych. Obowiązujący w latach 1993-2002 ogólny plan zagospodarowania przestrzennego Łodzi określał przeznaczenie terenu będącego przedmiotem uwagi jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zapisy te podtrzymało uchwalone w 2002 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Także obecnie obowiązujące Studium, przyjęte uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r., zalicza przedmiotowe nieruchomości do terenów oznaczonych symbolem MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Decyzje dotyczące kierunków rozwoju tej części Miasta, utrwalane w dokumentach planistycznych były sukcesywnie realizowane przez Miasto – wykonane zostało kompleksowe wyposażenie w infrastrukturę techniczną i drogową, a działki uzyskały status terenów budowlanych.

Z powyższych względów działka o numerze ewidencyjnym 167/29 również znalazła się w projekcie planu w granicach terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

W celu zapewnienia właściwych relacji przestrzennych pomiędzy istniejącą i nową zabudową w projekcie planu, w miejscu istniejących skupisk drzew w obrębie jednostki 5MW, wprowadzono pas zieleni wysokiej w formie „strefy zieleni osiedlowej” zlokalizowanej wzdłuż granicy działki nr 167/29 z terenem realizowanego zespołu zabudowy wielorodzinnej. Ponadto wyznaczono linie zabudowy ograniczające sytuowanie nowych obiektów od strony tej granicy oraz skorygowano parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania działki. Odległości pomiędzy liniami zabudowy oraz gabaryty zabudowy określone w projekcie planu zapewniają natu-

ralne oświetlenie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi na poziomie ponad dwukrotnie większym od minimum określonego w przepisach wykonawczych do prawa budowlanego.

Zaspokojenie potrzeb w zakresie rekreacji i wypoczynku zostało przewidziane w projekcie planu miejscowego poprzez wskazanie zarówno terenów zieleni urządzonej, zieleni izolacyjnej, jak i lasów. Na cele związane z rozwojem powyższych funkcji w obszarze objętym projektem planu miejscowego wyznaczone zostały tereny o łącznej powierzchni ponad 13 ha, a pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną ok. 20 ha. Ustalenia projektu planu miejscowego określają ponadto minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działek budowlanych wynoszący minimum 35%, w szczególności przeznaczony na realizację zieleni przydomowej. Ponadto wyznaczone zostały strefy zieleni osiedlowej w przestrzeniach międzyblokowych, których celem jest m.in. ochrona istniejących drzewostanów. Udział terenów zieleni i rekreacji w powierzchni obszaru powstającego osiedla jest więc stosunkowo duży.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Tomasz Kacprzak

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr LXIX/1752/18
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 28 marca 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Hetmańskiej i Ofiar Terroryzmu 11 Września oraz ulic Kazimierza Odnowiciela i Zakładowej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

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

- wydzielenie i wykup terenu pod realizację nowych i poszerzenie istniejących dróg,
- uzbrojenie terenu w sieć wodociągową, kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej,
- uzbrojenie terenu w sieć oświetlenia ulicznego,
- likwidacja napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV w części w jakiej gmina zobowiązana jest do pokrycia kosztów realizacji ww. inwestycji,
- budowa nowych dróg, chodników i dróg rowerowych,
- przebudowa jezdni i chodników na drogach gminnych.

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

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

Niniejszy załącznik nie zawiera obciążeń miasta z tytułu odszkodowań w trybie art. 36 ust. 1 ustawy.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Tomasz KACPRZAK