

ZARZĄDZENIE Nr 7985 /VII/18
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 12 marca 2018 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie Alei Tadeusza Kościuszki i ulic: Andrzeja Struga, Stefana Żeromskiego, Marii Skłodowskiej-Curie, Łąkowej, Generała Lucjana Żeligowskiego i 6 Sierpnia.

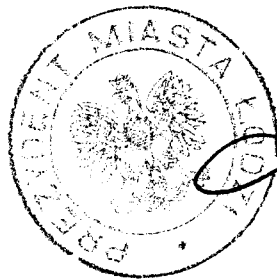
Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 i 2232 oraz z 2018 r. poz. 130) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566), w wykonaniu uchwały Nr XXXVI/936/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 19 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie Alei Tadeusza Kościuszki i ulic: Andrzeja Struga, Stefana Żeromskiego, Marii Skłodowskiej-Curie, Łąkowej, Generała Lucjana Żeligowskiego i 6 Sierpnia.

zarządzam, co następuje:

§ 1. Rozpatruję uwagi złożone do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie Alei Tadeusza Kościuszki i ulic: Andrzeja Struga, Stefana Żeromskiego, Marii Skłodowskiej-Curie, Łąkowej, Generała Lucjana Żeligowskiego i 6 Sierpnia, zgodnie z rozstrzygnięciem, stanowiącym załącznik do niniejszego zarządzenia.

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

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.



PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA

Załącznik
do zarządzenia Nr 4985 /VII/18
Prezydenta Miasta Łodzi
z dnia 12 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 Tadeusza Kościuszki i ulic: Andrzeja
Struga, Stefana Żeromskiego, Marii Skłodowskiej-Curie, Łąkowej,
Generała Lucjana Żeligowskiego i 6 Sierpnia.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie Alei Tadeusza Kościuszki i ulic: Andrzeja Struga, Stefana Żeromskiego, Marii Skłodowskiej-Curie, Łąkowej, Generała Lucjana Żeligowskiego i 6 Sierpnia został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 28 grudnia 2017 r. do 26 stycznia 2018 r. W terminie wyznaczonym do wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 16 lutego 2018 r., wpłynęło 16 uwag.

Uwaga nr 1

- wpłynęła dnia 29 stycznia 2018 r.
- dotyczy działki przy ul. Pogonowskiego 53 - działka nr 97/10 obr. P-19

Pani Ewa Pasięka i Pani Anna Zalewska złożyły uwagę dotyczącą zmiany przeznaczenia działki o nr. 178 w terenie oznaczonym symbolem 6.5.U. Zgodnie z projektem planu, dla tego obszaru (6.5.U) przeznaczeniem podstawowym ustala się: tereny zabudowy usługowej, a przeznaczeniem uzupełniającym ustala się: zabudowę mieszkaniową. W projekcie planu należy wprowadzić zmianę aby przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa zostało ustalone jako przeznaczenie podstawowe na równi z zabudową usługową.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę.

Wyjaśnienie:

Zmiana planu polegająca na wprowadzeniu możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie usługowym poszerzy możliwości inwestycyjne terenu, co może przyczynić się do jego szybszego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

Uwaga nr 2

- wpłynęła dnia 29 stycznia 2018 r.
- dotyczy działki przy ul. Pogonowskiego 51 - działka nr 99 obr. P-19

Pani Ewa Pasięka i Pan Marek Pasięka złożyli uwagę dotyczącą zmiany przeznaczenia działki o nr. 178 w terenie oznaczonym symbolem 6.5.U. Zgodnie z projektem planu, dla tego obszaru (6.5.U) przeznaczeniem podstawowym ustala się: tereny zabudowy usługowej, a przeznaczeniem uzupełniającym ustala się: zabudowę mieszkaniową. W projekcie planu należy wprowadzić zmianę aby przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa zostało ustalone jako przeznaczenie podstawowe na równi z zabudową usługową.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę.

Wyjaśnienie:

Zmiana planu polegająca na wprowadzeniu możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie usługowym poszerzy możliwości inwestycyjne terenu, co może przyczynić się do jego szybszego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

Uwaga nr 3

- wpłynęła dnia 6 lutego 2018 r.
- dotyczy działki przy ul. Pogonowskiego 51 - działka nr 97/10 obr. P-19

Pani Lidia Łęcka-Tomczyk właściciel TOP-NAR - Narzędzia Profesjonalne Sp. J. złożyła uwagę aby przeznaczenie podstawowe działki nr 97/10 zostało zmienione z przeznaczenia "zabudowa usługowa" na przeznaczenie podstawowe "zabudowa usługowa i mieszkaniowa".

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę.

Wyjaśnienie:

Zmiana planu polegająca na wprowadzeniu możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie usługowym poszerzy możliwości inwestycyjne terenu, co może przyczynić się do jego szybszego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

Uwaga nr 4

- wpłynęła dnia 12 lutego 2018 r.
- dotyczy działki przy ul. 28. Pułku Strzelców Kaniowskich 30 - działka nr 97/9 obr. P-19

Pan Marek Pawlak i Pani Barbara Pawlak złożyli uwagę aby w projekcie planu miejscowego wprowadzono następujące zmiany:

1. Zmiana przeznaczenia działki z usługowej na mieszkalno-usługową,
2. Możliwość zabudowy pierzejowej (tak jak na sąsiedniej nieruchomości).

Treść uwagi wnioskodawcy uzasadniają planowanymi zamierzeniami inwestycyjnymi.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę.

Wyjaśnienie:

Zmiana planu polegająca na wprowadzeniu możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zmiany linii zabudowy na linię pierzejową poszerzy możliwości inwestycyjne terenu, co może przyczynić się do jego szybszego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

Uwaga nr 5

- wpłynęła dnia 13 lutego 2018 r.
- dotyczy działki przy ul. Lipowej 73 - działka nr 41/3 obr. P-20

Pani Dorota Wróblewska - Zastępca Dyrektora Krajowego Centrum Ochrony Radiologicznej w Ochronie Zdrowia złożyła uwagę, w której zwróciła się o uwzględnienie w projekcie planu miejscowego usytuowania docelowej siedziby KCOR w nieruchomości przy ul. Lipowej 73. Obecnie realizowane są procedury ustanawiające trwałą zarząd na rzecz

Krajowego Centrum Ochrony Radiologicznej wobec nieruchomości przy ulicy Lipowej 73 celem utworzenia docelowej siedziby Centrum.

Zadania Krajowe Centrum Ochrony Radiologicznej zostały określone w art. 33 ust. 3 i 4 oraz uszczegółowione w rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 4 maja 2006 r. w *sprawie organizacji, trybu działania i szczegółowych zadań Krajowego Centrum Ochrony Radiologicznej w Ochronie Zdrowia* (Dz. U. z 2006 r. Nr 85, poz. 592 oraz z 2011 r., Nr 35, poz. 180). Do najważniejszych zadań jednostki należy monitorowanie stanu ochrony radiologicznej wynikającego ze stosowania promieniowania jonizującego w celach medycznych oraz przeprowadzanie okresowej oceny dawki dla ludności, wynikającej z medycznych zastosowań promieniowania jonizującego. Dodatkowo, jednostka zapewnia wsparcie merytoryczne i fachowe doradztwo właściwym komórkom organizacyjnym wojewódzkich stacji sanitarno-epidemiologicznych w zakresie medycznych zastosowań promieniowania jonizującego, a ponadto opracowuje metody i procedury badań parametrów technicznych urządzeń radiologicznych. Ponadto, do obligatoryjnych zadań KCOR należy opiniowanie projektów przepisów w dziedzinie ochrony radiologicznej pacjenta. Ważnym aspektem działalności jest również prowadzenie działalności szkoleniowej z zakresu ochrony radiologicznej, a także opracowanie, tłumaczenie oraz publikowanie materiałów szkoleniowych. W ramach KCOR funkcjonują dwa laboratoria: Dozymetrii i Kontroli Jakości prowadzące wyłącznie fizyczne pomiary nie niszczące. Laboratoria nie prowadzą żadnej działalności związanej z wytwarzaniem bądź emisją substancji promieniotwórczych lub chemicznych. W związku z projektowaną nowelizacją ustawy - Prawo atomowe zadania KCOR zostaną istotnie rozszerzone. W świetle nowelizowanych przepisów, oprócz dotychczasowej działalności, do zadań jednostki należeć będzie również obsługa administracyjno-techniczna komisji ds. procedur i audytów klinicznych zewnętrznych w zakresie opracowania wzorcowych procedur radiologicznych, prowadzenia audytów klinicznych zewnętrznych oraz przeprowadzania okresowej oceny jakości wykonywania badań przesiewowych. Ponadto katalog zadań jednostki zostanie poszerzony o prowadzenie Centralnego Rejestru Danych o Ekspozycjach Medycznych oraz Centralnego Rejestru Ekspozycji Niezamierzonych i Narażeń Przypadkowych.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Nie uwzględnienie uwagi wynika ze względów formalnych. Projekt planu umożliwia lokalizację wnioskowanej funkcji w ramach przeznaczenia terenu. Z tego względu projekt planu nie wymaga zmiany ustaleń.

Uwaga nr 6

- wpłynęła dnia 14 lutego 2018 r.
- dotyczy działki przy ul. S. Żeromskiego 56 - działka nr 242/3 obr. P-19

Pan Marcin Kosior złożył uwagę o wprowadzenie następującej zmiany w projekcie planu miejscowego: wprowadzenie w terenie 3.7.ZP/PP jako funkcji uzupełniającej usług kultu religijnego. Na terenie działki jest zlokalizowany obiekt dawnego Kościoła Braci Morawskich - wpisany do rejestru zabytków. Proponowana zmiana w projekcie planu umożliwi utrzymanie historycznej funkcji zabytkowego obiektu kościoła

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę.

Wyjaśnienie:

Zmiana projektu planu polegająca na rozszerzeniu przeznaczenia uzupełniającego terenu 3.7.ZP/PP o usługi kultu religijnego zabezpieczy możliwość wykorzystania obiektu dawnego kościoła zgodnie z jego pierwotną funkcją.

Uwaga nr 7

- wpłynęła dnia 15 lutego 2018 r.
- dotyczy działki przy ul. 28 Pułku Strzelców Kaniowskich 41 - działka nr 80 obr. P-19

Pan Radosław Kacprzak złożył uwagę w której kwestionuje część ustaleń przyjętych w projekcie planu miejscowego dotyczące działki o nr. 80. Równocześnie, w oparciu o art. 19 ust. 1 i 2 ustawy wnioskuje o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym projekcie planu miejscowego z uwzględnieniem złożonych uwag do projektu planu we wskazanej jego części, gdyż w obecnej postaci projekt planu dotyczący działki nr 80 narusza zasady uchwalania planów miejscowych. W szczególności zasady proporcjonalności i zasadę racjonalności postępowania poprzez brak wyważenia interesu publicznego i interesu prywatnego właściciela działki nr 80 oraz arbitralnego, nieuwzględniającego dotychczasowego sposobu zagospodarowania i korzystania z działki nr 80 przez jego właściciela, uniemożliwiając gospodarcze i społeczne wykorzystanie budynku zlokalizowanego na tej działce oraz kontynuację zamierzeń budowlanych zmierzających do pełnego wykorzystania możliwości inwestycyjnych tej działki.

Treść uwagi wnioskodawca uzasadnia w następujący sposób - cyt: *"Jestem właścicielem nieruchomości położonej przy ul. 28 Pułku Strzelców Kaniowskich 41 stanowiącej działkę nr 80. Nieruchomość ma regularny kształt i powierzchnię 4.704 m² pozwalającą na realizację szeregu inwestycji. Na nieruchomości znajduje się obecnie kamienica, zajmująca prawie całą szerokość nieruchomości i granicząca bezpośrednio z ul. 28 Pułku Strzelców Kaniowskich. Kamienica ze względu na wewnętrzny układ komunikacyjny kamienicy nie może być wyburzona częściowo lecz wyłącznie rozebrana całkowicie. Kamienica jest w stanie wymagającym poważnego remontu. W dniu 26 października 2017 r. dokonano do Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Łodzi, zgłoszenia robót budowlanych polegających na: 1) naprawie dachu i obróbek, 2) naprawie tynków, 3) wymianie stolarki, 4) wymianie podłóg. oprócz prac wymienionych w zgłoszeniu wykonywane będą prace remontowe nie wymagających zgłoszenia. Będą to między innymi: naprawy instalacji elektrycznej, wymiana instalacji wodnej i kanalizacyjnej, rozprowadzenie instalacji centralnego ogrzewania, montaż kaloryferów, prace naprawcze sufitów, klatek schodowych oraz wiele innych prac koniecznych przy remoncie. Prace te już zostały rozpoczęte oraz zaciągnięto już zobowiązania finansowe na poczet remontu. Zawierane są także przedwstępne umowy na najem lokali w odremontowanej kamienicy. Po wyremontowaniu kamienicy planuję dobudować osiedle mieszkaniowe na co pozwala wielkość i kształt nieruchomości. W tym celu zamierzam zmienić złożony już w ubiegłym roku wniosek o warunki zabudowy na osiedle mieszkaniowe, który zakładał wyburzenie kamienicy. Cała nieruchomość do tej pory ma charakter działki budowlanej i wykorzystywana jest zgodnie z tym przeznaczeniem.*

Projekt planu miejscowego przewiduje podział nieruchomości na trzy części o różnym przeznaczeniu. Część, środkowa rozdzielająca nieruchomość jest terenem oznaczonym symbolem 7.6.ZP o przeznaczeniu podstawowym: teren zieleni urządzonej publicznej. Przeznaczenie uzupełniające obejmuje m.in. tereny rekreacji, dojścia i dojazdy do budynków,

drogi rowerowe. Ta część nieruchomości stanowi przedłużenie terenu oznaczonego symbolem 7.6 ZP zlokalizowanego na części działki nr 79/19, stanowiąc jego przedłużenie do ul. 28 Pułku Strzelców Kaniowskich. Pozostała część nieruchomości jest terenem oznaczonym symbolem 7.1.MW/U (część, północna) i 7.2.MW/U (część południowa). Przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych tymi symbolami jest zgodne z dotychczasowym sposobem zabudowy i zagospodarowania oraz sposobem wykorzystywania nieruchomości.

Przewidziane w projekcie planu miejscowego podzielenie nieruchomości na trzy odrębne części o różnym przeznaczeniu spowoduje niemożność, realizacji zamierzeń inwestycyjnych zakładających wykorzystanie na ich potrzeby całego obszaru nieruchomości, w tym jej części środkowej oraz sprawi, że po podziale pozostaną dwie małe działki po ok. 1.700 m², których możliwości i atrakcyjność inwestycyjna w porównaniu do stanu wyjściowego jest wręcz minimalna. Podział nieruchomości na trzy tereny o zupełnie odmiennych przeznaczeniach powoduje, że niemożliwy będzie jednolity sposób korzystania z działki oparty na jej dotychczasowym przeznaczeniu i zabudowie.

Urządzenie na środkowej części nieruchomości inwestycji celu publicznego obsługującej ruch drogowy pomiędzy ul. Żeligowskiego a ul. 28 Pułku Strzelców Kaniowskich powoduje konieczność wyburzenia kamienicy przyległej do ul. 28 Pułku Strzelców Kaniowskich. Dokonując tego wyburzenia i rezygnując z rozpoczętych zamierzeń inwestycyjnych poniosę jako właściciel nieruchomości niepowetowaną szkodę. W dobrej wierze dokonałem zakupu kilka lat temu nieruchomości od Miasta w celach inwestycyjnych, uzyskując stosowne decyzje o warunkach zabudowy, dziś zaś zostałem zaskoczony rozwiązaniami unicestwiającymi moje zamierzenia mające w pełni racjonalny i gospodarczo uzasadniony sens.

Z tych względów nie zamierzam wyburzać kamienicy przyległej do ul. 28 Pułku Strzelców Kaniowskich i kontynuuję jej remont. Nie zamierzam także rezygnować z pozostałych zamierzeń inwestycyjnych na nieruchomości wykorzystujących jej potencjał inwestycyjny nieruchomości. Realizacja zamierzenia planistycznego na nieruchomości możliwa byłaby wyłącznie po wykupieniu przez miasto Łódź mojej nieruchomości, a także działek nr 79/19 i nr 79/20.

Pragnę podkreślić także, że możliwości realizacji zamierzenia planistycznego możliwa jest na terenach gminnych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie mojej nieruchomości lub terenach prywatnych, lecz nie mających takiej możliwości zagospodarowania jak moja nieruchomość.

Wskazane powyżej fakty uzasadniają moim zdaniem wniosek, iż projekt planu miejscowego w odniesieniu do nieruchomości stanowiącej działkę nr 80 narusza zasady uchwalania planów miejscowych, w szczególności zasadę proporcjonalności i zasadę racjonalności postępowania. Organ planistyczny nie wyważył w sposób właściwy interesu publicznego i interesu prywatnego, nie przewidział negatywnych konsekwencji gospodarczych i społecznych w wyniku uniemożliwienia zagospodarowania nieruchomości zgodnie z jej dotychczasowym przeznaczeniem, nie przeanalizował w sposób właściwy realności zamierzenia planistycznego w kontekście braku zgody właścicieli działek nr 79/19, 79/20 oraz mojej na zmiany w dotychczasowym sposobie korzystania z tych działek, w szczególności na wyburzenie położonych na nich budynków i zaniechanie zamiarów inwestycyjnych. Zamierzenie planistyczne dotyczące mojej nieruchomości ustalone zostało w sposób arbitralny, nieuwzględniający dotychczasowego sposobu zagospodarowania i korzystania z tej nieruchomości oraz działek nr 79/19 i nr 79/20, a także nieuwzględniający możliwości realizacji zamierzenia planistycznego na terenach gminnych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie mojej nieruchomości lub terenach prywatnych, lecz nie mających takiej możliwości zagospodarowania jak moja nieruchomość.

Wobec powyższych racji uzasadnione jest aby projekt planu miejscowego został zmieniony w ten sposób, aby całość nieruchomości stanowiącej działkę nr 80 została zakwalifikowana do terenu o oznaczeniu MW/U i otrzymała jednolite przeznaczenie, zgodne przeznaczeniem dotychczasowym."

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględniać uwagi.

Wyjaśnienie:

Zwiększenie zasobów zieleni w dzielnicy miasta, którą cechuje wysoka intensywność zabudowy i dramatycznie niska, w przeliczeniu na jednego mieszkańca, powierzchnia ogólnodostępnych terenów zielonych, jest jednym z głównych celów planu miejscowego, a jednocześnie wyrazem polityki miasta dotyczącej zaspokajania ważnych potrzeb interesu publicznego. Obecne statystyki wykazują, że w obrębie Starego Polesia na 1 mieszkańca przypada ok. 0,5 m² zieleni ogólnodostępnej, co znacznie odbiega od pożądanych standardów wynoszących 5 m². Skomplikowana struktura funkcjonalna, własnościowa i budowlana obszaru uniemożliwia wprowadzenie oczywistych rozwiązań poprawiających ten stan rzeczy. Z tego powodu zaproponowane w projekcie planu działania przestrzenne wymagają podejmowania decyzji wiążących się z konieczną ingerencją w działki prywatne wszędzie tam, gdzie wykorzystanie zasobów gminnych jest niemożliwe lub gdzie zasobów tych brak. Należy zaznaczyć, że każdorazowe przeznaczenie pod realizację funkcji publicznych części działek poprzedzone było analizą możliwości wykorzystania inwestycyjnego pozostałych części tych działek. Projekt planu zakłada zwielokrotnienie współczynnika ilości zieleni przypadającej na 1 mieszkańca poprzez wyznaczanie zielonych pasaży, parków kieszonkowych, wprowadzanie zieleni w przestrzeń uliczne, tworzących system wspólnie powiązanych ze sobą ciągów ogólnodostępnej, wysokiej jakości przestrzeni miejskiej. Zachowanie ciągłości systemu terenów publicznych składających się z terenów publicznych położonych wewnątrz kwartałów zabudowy oraz odcinków ulic o zwiększonym udziale zieleni jest warunkiem priorytetowym, co uzasadnia wskazanie realizacji części zadań publicznych na działkach obecnie nie stanowiących własności Miasta. Choć nadal ilość zieleni przewidziana do realizacji w tym obszarze nie będzie odpowiadała pożądanym standardom, może jednak stanowić impuls dla korzystnych przemian całego obszaru, w szczególności wpłynąć na pobudzenie atrakcyjności inwestycyjnej.

Przeprowadzenie przez nieruchomość wskazaną w uwadze publicznego zielonego pasażu pozwoli nie tylko na zwiększenie jakości estetycznej przestrzeni, ale też udrożnienie komunikacyjne otwierające nowe możliwości wprowadzenia zabudowy do wnętrza kwartału, którego obecne zainwestowanie kubaturowe o bardzo złej kondycji, dalece odbiega od pożądanych standardów. Możliwość wymiany istniejącej i lokalizacji nowej zabudowy ukształtowanej w sposób wykorzystujący bezpośredni dostęp do przestrzeni publicznej stanowi wartość przekładającą się bezpośrednio na wzrost atrakcyjności całej nieruchomości, zarówno dla rozwoju zaproponowanej w projekcie planu funkcji usługowej jak i mieszkalnej. Wyznaczenie terenu publicznego skutkować będzie przyjęciem przez Miasto obowiązku zagospodarowania oraz bieżącego utrzymania tego terenu. Rozumiejąc jednak argumenty przywołane w uwadze, zostaną podjęte dalsze prace nad projektem planu, których celem będzie optymalizacja rozwiązań projektowych pod kątem zagwarantowania możliwości inwestycyjnych nieruchomości zgodnie z obowiązującymi standardami.

Uwaga nr 8

- wpłynęła dnia 15 lutego 2018 r.
- dotyczy działki przy ul. Żeligowskiego 44A - działka nr 79/19 obr. P-19 oraz działki przy ul. Żeligowskiego 46 - działka nr 79/20 obr. P-19

Pan Marek Kacprzak, Pani Ewa Kacprzak, Pani Agata Jaworska-Kacprzak, Pan Radosław Kacprzak włożyli uwagę w której kwestionują część ustaleń przyjętych w projekcie planu miejscowego dotyczące działki przy ul. Żeligowskiego 44A o nr. 79/19 i działki przy ul. Żeligowskiego 46 o nr. 79/20. Równocześnie, w oparciu o art. 19 ust. 1 i 2 ustawy wnioskują o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym projekcie planu miejscowego z uwzględnieniem złożonych uwag do projektu planu we wskazanej jego części, gdyż w obecnej postaci projekt planu dotyczący działki nr 79/19 i działki nr 79/20 narusza zasady uchwalania planów miejscowych. W szczególności zasadę proporcjonalności i zasadę racjonalności postępowania poprzez brak wyważenia interesu publicznego i interesu prywatnego właścicieli działki nr 79/19 i nr 79/20 oraz arbitralnego, nieuwzględniającego dotychczasowego sposobu zagospodarowania i korzystania z obu działek przez ich współwłaścicieli, uniemożliwiając gospodarcze i społeczne wykorzystanie zabudowań obu działek oraz kontynuację zamierzeń budowlanych zmierzających do stworzenia nowych i poprawienia istniejących warunków korzystania z budynków zlokalizowanych na obu działkach.

Treść uwagi wnioskodawcy uzasadnili w następujący sposób - cyt: " *Ewa i Marek Kacprzak oraz Agata Jaworska-Kacprzak są współwłaścicielami działki położonej przy ul. Żeligowskiego 44A o nr 79/19 natomiast Ewa i Marek Kacprzak oraz Radosław Kacprzak są współwłaścicielami działki położonej przy ul. Żeligowskiego 46 o nr 79/20. Obie działki nr 79/19 i nr 79/20 pomimo podziału geodezyjnego i prawnego, stanowią z gospodarczego i funkcjonalnego punktu widzenia jedną nieruchomość. Działki połączone są wspólnymi instalacjami: wodnymi, kanalizacyjnymi, elektrycznymi i siecią centralnego ogrzewania, instalacjami teleinformatycznymi oraz ciągami komunikacyjnymi. Do niedawna jeszcze stanowiły jedną działkę nr 79/5, która ze względów prawnych została podzielona na dwie.*

Na terenie obu działek znajduje się budynek główny o powierzchni ok 2.500 m² oraz kilka mniejszych budynków o łącznej powierzchni ok. 3.500 m². W budynkach znajdują się sklepy, przychodnie NFZ, gabinety lekarskie, biura oraz powierzchnie towarzyszące np. magazyny. Znajdują się także nieliczne miejsca parkingowe dla najemców oraz niewielki parking dla klientów.

Działka nr 79/20 o powierzchni 1.920 m² jest prawie w 100% zabudowana i nie może funkcjonować samodzielnie, gdyż brak na niej miejsc parkingowych, placu do manewrowania samochodów, itp. Działka nr 79/19 o powierzchni 2.868 m² jest zabudowana w ok. 40%. Na działce znajdują się także budynki, których obsługa wymaga dostępu oraz miejsc parkingowych. Powierzchnia niezabudowana, dostępna do używania, przeznaczona na drogi, dojścia, miejsca parkingowe, śmietnik i inne urządzenia infrastrukturalne niezbędne do funkcjonowania budynków zarówno na tej działce, jak i na działce 79/20, wynosi ok. 1.300 m².

Projekt planu miejscowego przewiduje przecięcie działki nr 79/19 na dwie bez mała równe części. Część przylegająca do działki 79/20 jest terenem oznaczonym symbolem 7.6.ZP o przeznaczeniu podstawowym: teren zieleni urządzonej publicznej. Przeznaczenie uzupełniające obejmuje m.in. tereny rekreacji, dojścia i dojazdy do budynków, drogi

rowerowe. Pozostała część działki nr 79/19 jest terenem oznaczonym symbolem 7.1.MW/U. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego tym symbolem jest zgodne z dotychczasowym sposobem zabudowy i zagospodarowania oraz sposobem wykorzystania działki nr 79/19.

Podział działki nr 79/19 na dwa tereny o zupełnie odmiennych przeznaczeniach powoduje, że niemożliwy będzie jednolity sposób korzystania z działki oparty na jej dotychczasowym przeznaczeniu i zabudowie. Urządzenie na połowie powierzchni działki inwestycji celu publicznego obsługującej ruch drogowy pomiędzy ul. Żeligowskiego a ul. 28 Pułku Strzelców Kaniowskich spowoduje zredukowanie dostępnego, niezabudowanego terenu niemal do zera. Niemożliwe będzie ulokowanie na terenie nieruchomości nadziemnych miejsc parkingowych dla najemców lokali użytkowych i ich klientów, utrudniony lub uniemożliwiony zostanie dostęp do części budynków na działce nr 79/19 i nr 79/20, nie będzie miejsca na ustawienie śmietników na segregowane odpady, które ze względu na liczbę i powierzchnię lokali wymagają także stosunkowo dużo miejsca. Niemożliwe będzie zabezpieczenie placu do zawracania samochodu straży pożarnej. Podsumowując, należy jednoznacznie stwierdzić, że niemożliwe będzie normalne, zgodne z przepisami oraz wymaganiami i przyjętymi standardami funkcjonowanie lokali użytkowych zlokalizowanych na działce nr 79/19 i nr 79/20 w zakresie usług i handlu. Należy w tej sytuacji liczyć, się z tym, że ponad 40 firm (w tym blisko połowa to lekarze), czyli blisko 250 osób świadczących usługi albo całkowicie zrezygnuje z prowadzenia działalności w tym miejscu albo poniosą oni dotkliwe straty w skutek niezadawalającej obsługi ich klientów. Nie trzeba udowadniać, że straty te przełożą się także na istotną szkodę dla właścicieli działki nr 79/19 i nr 79/20 oraz w sposób znaczący odbiją się na wartości tych nieruchomości. Realizacja zamierzeń planistycznych w odniesieniu do działki nr 79/19 jest równoznaczna z wyrządzeniem bezpośredniej szkody właścicielom działki nr 79/19 i nr 79/20.

Podkreślenia wymaga, że ze względu na wskazane okoliczności właściciele działki nr 79/19 nie zamierzają zrezygnować z dotychczasowej zabudowy tej działki, która koliduje z przeznaczeniem połowy działki na teren komunikacyjny i urządzonej zieleni. Dodatkowo jeszcze właściciele, w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy, kończą przygotowania projektu budowlanego na budynek zlokalizowany w tej części działki, która przewidziana jest na teren zieleni urządzonej. W najbliższym czasie wystąpią o pozwolenie na budowę na ten budynek. Wskazać ponadto należy, że realizacja zamierzenia w postaci terenu komunikacyjnego na działce nr 79/19 wymaga wyburzenia budynku mieszkalnego, położonego na działce nr 80, zajmującego całą szerokość terenu 7.6.ZP, przylegającego do ul. 28 Pułku Strzelców Kaniowskich. Ponieważ właściciel działki nr 80 p. Radosław Kacprzak nie zamierza wyburzać tego budynku, a dodatkowo jeszcze planuje inwestycje na terenie 7.6.ZP w tej części, w której zajmuje on część działki nr 80, o czym szerzej w uwagach dotyczących tej działki, jest mało realne aby zamierzenia planistyczne zostały zrealizowane, chyba że po wykupieniu przez miasto Łódź działek nr 79/19, nr 79/20 i nr 80.

W sprawie istotna jest także okoliczność możliwości realizacji zamierzenia planistycznego w postaci takiej jak przewidziany na działce nr 79/19 na terenach gminnych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie działki nr 79/19 lub terenach prywatnych, lecz nie zagospodarowanych z takim stopniem intensywności i zabudowanych funkcjonującymi budynkami jak w przypadku działki nr 79/19 i nr 79/20. Poza wszelkimi innymi względami realizacja na terenach gminnych zamierzenia planistycznego wymagałaby zdecydowanie niższych nakładów finansowych i nie wywołałaby tak negatywnych konsekwencji gospodarczych i społecznych jak w przypadku działek nr 79/19 i nr 79/20.

Wskazane powyżej fakty, w naszej ocenie, uzasadniają wniosek, iż projekt planu miejscowego w odniesieniu do działki nr 79/19 i nr 79/20 narusza zasady uchwalania planów miejscowych. W szczególności zasadę proporcjonalności i zasadę racjonalności postępowania. Organ

planistyczny nie wyważył w sposób właściwy interesu publicznego i interesu prywatnego, nie przewidział negatywnych konsekwencji gospodarczych i społecznych w wyniku uniemożliwienia właściwej obsługi lokali użytkowych położonych na działce 79/19 i 79/20, nie przeanalizował w sposób właściwy realności zamierzenia planistycznego w kontekście braku zgody właścicieli działek nr 79/19, nr 79/20 i nr 80 na zmiany w dotychczasowym sposobie korzystania z tych działek, w szczególności na wyburzenie położonych na nich budynków i zaniechanie zamiarów inwestycyjnych. Zamierzenie planistyczne dotyczące działki nr 79/19 ustalone zostało w sposób arbitralny, nieuwzględniający dotychczasowego sposobu zagospodarowania i korzystania z tej działki oraz działek nr 79/20 i nr 80, a także nieuwzględniający możliwości realizacji zamierzenia planistycznego na terenach gminnych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie działki nr 79/19 lub terenach prywatnych, lecz nie zagospodarowanych z takim stopniem intensywności i zabudowy jak w przypadku działki nr 79/19 i nr 79/20.

Niezależnie od powyższych zastrzeżeń wnosimy także aby działki nr 79/19 i nr 79/20 zostały zaliczone do terenów oznaczonych symbolem MW/U, tak jak wszystkie działki, które stanowią ich otoczenie. Nie ma żadnych merytorycznych powodów do różnicowania przeznaczenia działek przylegających do ul. Żeligowskiego na odcinku od ul. 3 Sierpnia do ul. A. Struga. Skoro wszystkie te działki są zaliczone do terenów oznaczonych symbolem MW/U, to również działki nr 79/19 i nr 79/20 powinny być zakwalifikowane do tej samej kategorii przeznaczenia.

Ponadto ze względu na wydaną decyzję o warunkach zabudowy, która dopuszcza wysokość zabudowy w głębi działek do 36 m i wynikającą z tego warunku intensywność zabudowy ok 6, wnosimy aby uwzględnić w planie miejscowym te ustalenia decyzji i również dopuścić intensywność zabudowy na działce nr 79/19 i 79/20 - maksimum 6 oraz wysokość zabudowy w głębi działki do 36 m.

Wobec powyższych racji uzasadnione jest aby projekt przedmiotowego planu miejscowego został zmieniony w ten sposób, aby całości działki nr 79/19 została zakwalifikowana do terenu 7.1.MW/U tak jak jej część północna i otrzymała jednolite przeznaczenie, zgodne z przeznaczeniem dotychczasowym, a ponadto aby działka 79/20 również została zakwalifikowana do terenu MW/U i aby na obu tych działkach obowiązywała intensywność zabudowy maksimum 5 oraz wysokość zabudowy w głębi działek do 36 m."

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględniać uwagi.

Wyjaśnienie:

Zwiększenie zasobów zieleni w dzielnicy miasta, którą cechuje wysoka intensywność zabudowy i dramatycznie niska, w przeliczeniu na jednego mieszkańca, powierzchnia ogólnodostępnych terenów zielonych, jest jednym z głównych celów planu miejscowego, a jednocześnie wyrazem polityki miasta dotyczącej zaspokajania ważnych potrzeb interesu publicznego. Obecne statystyki wykazują, że w obrębie Starego Polesia na 1 mieszkańca przypada ok. 0,5 m² zieleni ogólnodostępnej, co znacznie odbiega od pożądanych standardów wynoszących 5 m². Skomplikowana struktura funkcjonalna, własnościowa i budowlana obszaru uniemożliwia wprowadzenie oczywistych rozwiązań poprawiających ten stan rzeczy. Z tego powodu zaproponowane w projekcie planu działania przestrzenne wymagają podejmowania decyzji wiążących się z konieczną ingerencją w działki prywatne wszędzie tam, gdzie wykorzystanie zasobów gminnych jest niemożliwe lub gdzie zasobów tych brak. Należy zaznaczyć, że każdorazowe przeznaczenie pod realizację funkcji publicznych części działek poprzedzone było analizą możliwości wykorzystania inwestycyjnego pozostałych części tych działek. Projekt planu zakłada wielokrotnienie współczynnika ilości zieleni

przypadającej na 1 mieszkańca poprzez wyznaczanie zielonych pasaży, parków kieszonkowych, wprowadzanie zieleni w przestrzeń uliczne, tworzących system wspólnie powiązanych ze sobą ciągów ogólnodostępnej, wysokiej jakości przestrzeni miejskiej. Zachowanie ciągłości systemu terenów publicznych składających się z terenów publicznych położonych wewnątrz kwartałów zabudowy oraz odcinków ulic o zwiększonym udziale zieleni jest warunkiem priorytetowym, co uzasadnia wskazanie realizacji części zadań publicznych na działkach obecnie nie stanowiących własności Miasta. Choć nadal ilość zieleni przewidziana do realizacji w tym obszarze nie będzie odpowiadała pożądanym standardom, może jednak stanowić impuls dla korzystnych przemian całego obszaru, w szczególności wpłynąć na pobudzenie atrakcyjności inwestycyjnej.

Przeprowadzenie przez nieruchomość wskazaną w uwadze publicznego zielonego pasażu pozwoli nie tylko na zwiększenie jakości estetycznej przestrzeni, ale też udrożnienie komunikacyjne otwierające nowe możliwości wprowadzenia zabudowy do wnętrza kwartału, którego obecne zainwestowanie kubaturowe o bardzo złej kondycji, dalece odbiega od poświadczanych standardów. Możliwość wymiany istniejącej i lokalizacji nowej zabudowy ukształtowanej w sposób wykorzystujący bezpośredni dostęp do przestrzeni publicznej stanowi wartość przekładającą się bezpośrednio na wzrost atrakcyjności całej nieruchomości, zarówno dla rozwoju zaproponowanej w projekcie planu funkcji usługowej jak i mieszkalnej. Wyznaczenie terenu publicznego skutkować będzie przyjęciem przez Miasto obowiązku zagospodarowania oraz bieżącego utrzymania tego terenu. Rozumiejąc jednak argumenty przywołane w uwadze, zostaną podjęte dalsze prace nad projektem planu, których celem będzie optymalizacja rozwiązań projektowych pod kątem zagwarantowania możliwości inwestycyjnych nieruchomości zgodnie z obowiązującymi standardami.

Wskazane w projekcie planu wskaźniki wysokości i intensywności stanowią zabezpieczenie przed nadmierną intensyfikacją zabudowy, których zmiana przyczyniłaby się do pogorszenia warunków zamieszkania i obniżenia jakości przestrzeni. Wskazane w projekcie planu wskaźniki umożliwiają zagospodarowanie nieruchomości zgodnie z przyjętymi standardami i warunkami technicznymi wymaganymi dla zabudowy mieszkaniowej.

Uwaga nr 9

- wpłynęła dnia 15 lutego 2018 r.
- dotyczy działki przy ul. Kapitana Stefana Pogonowskiego 57 - działka nr 101/1 obr. P-19, teren 6.9.ZP

Pan Witold Korulski złożył następującą uwagę do projektu planu, w której zawarł że oczekuje jej rzetelnego rozpatrzenia i uwzględnienia w dalszym procedowaniu nad planem dla omawianego obszaru:

1. *Przyjęcie planu w kształcie proponowanym w projekcie uchwały wraz z załącznikami przede wszystkim uniemożliwia całkowicie wykonywanie moich praw do dysponowania i korzystania z nieruchomości, ograniczając moje prawo własności.*
2. *Należy podkreślić, że działka obecnie jest zabudowana w 70%, a na jej zabudowę składa się kamienica z 4 niezależnymi mieszkaniami o powierzchni mieszkalnej 270 m.kw. oraz zabudowa pofabryczna, w której jest prowadzona działalność gospodarcza. Powierzchnia budynków gospodarczych to blisko 980 m.kw. W związku z tym nieruchomość nie będzie mogła być użytkowana zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem tj. na cele mieszkalne i prowadzenia działalności i gospodarczej.*

3. *Na działce znajduje się również komin, który w planie nie jest uwzględniony a który moim zdaniem wymaga ochrony podobnej do innych kominów znajdujących się w omawianym obszarze. Trzeba podkreślić, że komin do niedawna był użytkowany przez jedną z sieci komórkowych, a obecnie prowadzę działania zmierzające do jego dalszego wykorzystywania w celach komercyjnych.*
4. *Wprowadzenie planu zagospodarowania przestrzennego w proponowanym kształcie całkowicie zmienia charakter i przeznaczenie mojej działki. Działanie takie nie tylko czyni niemożliwym korzystanie z mojej nieruchomości w dotychczasowym zakresie, ale także pozbawia mnie źródła dochodu.*
5. *Wprowadzając plan zagospodarowania należy mieć na uwadze, że urządzenie terenów zielonych wymaga wyburzenia istniejącej zabudowy, budynków gospodarczych i kamienicy, co niesie za sobą skutki w postaci rozwiązania umów z podmiotami aktualnie prowadzącymi działalność gospodarczą z wykorzystaniem mojej działki, a przede wszystkim powstaje konieczność zapewnienia mieszkań obecnym lokatorom.*
6. *Obecnie nieruchomość jest wystawiona na sprzedaż, a jej zbyciem zajmuje się Agencja Freedom Nieruchomości. Od chwili upublicznienia planu docierają do mnie niepokojące informacje od pośrednika w obrocie nieruchomościami, że zmiana przeznaczenia mojej działki powoduje znaczny spadek zainteresowania jej zakupem. Muszę dodać, że w dwóch przypadkach rozmowy te były mocno zaawansowane. Jednak przeznaczenie mojej działki do zagospodarowania jako tereny zielone spowodowało impas negocjacyjny z potencjalnymi kupcami.*
7. *W przypadku uchwalenia planu, który uniemożliwi korzystanie z nieruchomości w dotychczasowym charakterze domagam się wykupu przez miasto całej nieruchomości. Jednocześnie proszę o naprawienie strat mogących powstać w związku z tym, iż projektowana znacząca zmiana przeznaczenia nieruchomości może wpłynąć niekorzystnie na komercyjne wykorzystanie działki w okresie procedowania planu zagospodarowania. Niepewność możliwości dalszego wykorzystania nieruchomości może niekorzystnie wpłynąć na dzierżawców działki, lub spowodować konieczność zapłaty kar umownych czy odszkodowań z tytułu konieczności rozwiązania umów. Proszę o uwzględnienie tych wydatków w prognozie skutków finansowych uchwalenia mpzp.*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę w zakresie zachowania istniejącej zabudowy przemysłowej i budynku mieszkalnego poprzez wyznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej z usługami.

Zabudowana część nieruchomości zostanie przeznaczona pod funkcję mieszkaniową wielorodzinną z usługami.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w zakresie przeznaczenia całej nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową z usługami.

Wyjaśnienie:

Zwiększenie zasobów zieleni w dzielnicy miasta, którą cechuje wysoka intensywność zabudowy i dramatycznie niska, w przeliczeniu na jednego mieszkańca, powierzchnia ogólnodostępnych terenów zielonych, jest jednym z głównych celów planu miejscowego, a jednocześnie wyrazem polityki miasta dotyczącej zaspokajania ważnych potrzeb interesu publicznego. Obecne statystyki wykazują, że w obrębie Starego Polesia na 1 mieszkańca przypada ok. 0,5 m² zieleni ogólnodostępnej, co znacznie odbiega od pożądanych standardów wynoszących 5 m². Skomplikowana struktura funkcjonalna, własnościowa i budowlana obszaru uniemożliwia wprowadzenie oczywistych rozwiązań poprawiających ten stan rzeczy,

dlatego zaproponowane w projekcie planu działania przestrzenne wymagają podejmowania decyzji wiążących się z konieczną ingerencją w działki prywatne wszędzie tam, gdzie wykorzystanie zasobów gminnych jest niemożliwe lub gdzie zasobów tych brak. Należy zaznaczyć, że każdorazowe przeznaczenie pod realizację funkcji publicznych na części działek poprzedzone było analizą możliwości wykorzystania inwestycyjnego pozostałych części tych działek. Projekt planu zakłada zwielokrotnienie współczynnika ilości zieleni przypadającej na 1 mieszkańca poprzez wyznaczanie zielonych pasaży, parków kieszonkowych, wprowadzanie zieleni w przestrzeń uliczne, tworzących system wspólnie powiązanych ze sobą ciągów ogólnodostępnej, wysokiej jakości przestrzeni miejskiej. Zachowanie ciągłości systemu terenów publicznych składających się z terenów publicznych położonych wewnątrz kwartałów zabudowy oraz odcinków ulic o zwiększonym udziale zieleni jest warunkiem priorytetowym, co uzasadnia wskazanie realizacji części zadań publicznych na działkach obecnie nie stanowiących własności Miasta. Choć nadal ilość zieleni przewidziana do realizacji w tym obszarze nie będzie odpowiadała pożądanym standardom, może jednak stanowić impuls dla korzystnych przemian całego obszaru, w szczególności wpłynąć na pobudzenie atrakcyjności inwestycyjnej.

Przeprowadzenie przez nieruchomości wskazaną w uwadze publicznego zielonego pasażu pozwoli nie tylko na zwiększenie jakości estetycznej przestrzeni, ale też udrożnienie komunikacyjne otwierające nowe możliwości wprowadzenia zabudowy do wnętrza kwartału, którego obecne zainwestowanie kubaturowe o złej kondycji, dalece odbiega od pożądaných standardów. Możliwość przekształcenia istniejącej zabudowy w sposób wykorzystujący bezpośredni dostęp do przestrzeni publicznej stanowi wartość przekładającą się bezpośrednio na wzrost atrakcyjności całej nieruchomości, zarówno dla rozwoju zaproponowanej w projekcie planu funkcji usługowej jak i mieszkalnej. Wyznaczenie terenu publicznego skutkować będzie przyjęciem przez Miasto obowiązku zagospodarowania oraz bieżącego utrzymania tego terenu. Biorąc jednak pod uwagę istniejące zagospodarowanie części działki na której zlokalizowana jest użytkowana zabudowa, zostanie wprowadzona zmiana w projekcie planu polegająca na wyznaczeniu terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

Uwaga nr 10

- wpłynęła dnia 15 lutego 2018 r.
- dotyczy terenów objętych projektem planu miejscowego

Pani Magdalena Pilch złożyła uwagę, aby w projekcie planu miejscowego usunąć oznaczenie graficzne na rysunku planu „odcinek ulicy o znacznie zwiększonym udziale zieleni” oraz zmienić zapisy planu, tak aby dać możliwość wyboru dokładnej lokalizacji odcinka o znacznie zwiększonym udziale zieleni na etapie projektu ulicy. Ponadto w § 7 pkt 2 lit. a oraz pkt 3 lit. b należy dodać wyraz „odcinka”, tak aby poszczególne zdania miały następujące brzmienie:

- 1) dla § 7 pkt 2 lit. a - nakaz zapewnienia drzew w ilości minimum 2 sztuk na każde pełne 20 m bieżących długości odcinka ulicy, w dowolnym rozłożeniu w przestrzeni ulicy;
- 2) dla § 7 pkt 3 lit. b - nakaz zapewnienia drzew w ilości minimum 2 sztuk na każde pełne 15 m bieżących długości odcinka ulicy, w dowolnym rozłożeniu w przestrzeni ulicy.

Treść uwagi wnioskodawca uzasadnia w następujący sposób - cyt: *"Zmiany pozwolą lepiej dostosować przyszłe projekty ulic do potrzeb mieszkańców i ograniczeń związanych*

z infrastrukturą techniczną, jak również ułatwiają obliczenie wymaganej liczby drzew w stosunku do długości odcinka ulicy."

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę.

Wyjaśnienie:

Wprowadzenie zmiany do ustaleń projektu planu, polegającej na uelastycznieniu zapisów dotyczących zagospodarowania przestrzeni ulic zielenią umożliwi ograniczenie ewentualnych kolizji z istniejącym zainwestowaniem na etapie realizacji ustaleń planu. Ostateczna redakcja ustaleń projektu planu w tym zakresie zostanie dokonana na etapie dalszych prac planistycznych.

Uwaga nr 11

- wpłynęła dnia 16 lutego 2018 r.
- dotyczy działki przy ul. Łąkowej 8 - działka nr 6/1 obr. P-20

Pani Justyna Bartosiak - Pełnomocnik Pani Bożeny Bartosiak i Pana Andrzeja Bartosiak złożyła uwagę, w której wniosła o ustalenie tymczasowego przeznaczenia niezabudowanych nieruchomości na terenie 11.1MW/U w formie naziemnych parkingów utwardzonych z możliwością lokalizacji niewysokiego ogrodzenia oraz tymczasowego obiektu związanego z obsługą strzeżonego parkingu, bądź sformułowanie powyższego ustalenia imiennie dla działki ew. 6/1, obręb P-20.

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

Wskazuje się, że działka o nr. ewidencyjnym 6/1, obręb P-20 położona w terenie oznaczonym na rysunku projektu planu symbolem 11.1MW/U jest obecnie niezabudowana, a jej docelowe zagospodarowanie zgodne z postanowieniami projektu planu będzie wymagało znacznych nakładów finansowych i nastąpi najwcześniej w ciągu kilku lat.

Zgodnie z orzecznictwem:

„Postanowienia planów miejscowych powinny być realistyczne, możliwe do zrealizowania, a nie ograniczające nadmiernie prawa obywateli chronione konstytucyjnie.”- Wyrok NSA z dn.27 stycznia 2011 r., sygn. akt II OSK 83/10."

W związku z powyższym wnosi się o ustalenie tymczasowego przeznaczenia niezabudowanych nieruchomości na terenie 11.1MW/U w formie naziemnych parkingów utwardzonych z możliwością lokalizacji niewysokiego ogrodzenia oraz tymczasowego obiektu związanego z obsługą strzeżonego parkingu. Wskazać należy, że taka forma zagospodarowania nie tylko nie koliduje z istniejącym zagospodarowaniem, ale wręcz uzupełnia je, ze względu na znaczne potrzeby parkingowe wynikające m.in. z okolicznej zabudowy usługowo-przemysłowej oraz

mieszkaniowej. Równocześnie brak wnioskowanego zapisu uniemożliwi właścicielom działki o nr. ew. 6/1 przez co najmniej kilka lat czerpanie jakichkolwiek korzyści z przedmiotowej nieruchomości. Ponadto podkreślić należy, że także obecnie przedmiotowa nieruchomość funkcjonuje w formie „dzikiego”, nieutwardzonego, nieformalnego parkingu, działającego bez przyzwolenia właścicieli nieruchomości. W konsekwencji wnioskowany zapis przyczyniłby się do uporządkowania tkanki miejskiej, podczas gdy nieuwzględnienie uwagi spetryfikuje obecny stan na co najmniej kilka lat.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględniać uwagi.

Wyjaśnienie:

Działka nr 6/1 znajduje się w terenie na którym przeważa historycznie ukształtowany układ zabudowy pierzejowo-oficynowej. Ślepe ściany budynku usytuowanych wzdłuż granicy z działką nr 6/1 od strony południowej świadczą o niezakończonych procesach urbanizacyjnych terenu, które zgodnie z wymogami konserwatorskimi oraz potrzebami zapewnienia ładu przestrzennego powinny być kontynuowane. Z tego względu zagospodarowanie działki 6/1 wyłącznie jako teren parkingu powierzchniowego byłoby utrwaleniem tymczasowego zagospodarowania i chaosu w zabudowie. Ustalenia projektu planu nie wykluczają realizacji funkcji parkingowej na działce nr 6/1 jako funkcji towarzyszącej zabudowie realizowanej zgodnie z przeznaczeniem terenu.

Uwaga nr 12

- wpłynęła dnia 16 lutego 2018 r.
- dotyczy nieruchomości: ul. 6 Sierpnia 8, ul. Gdańska 80, 91/93, ul. Lipowa 72, ul. A. Struga 52, 54, ul. Strzelców Kaniowskich 33/35, 48, ul. Żeromskiego 59, 60, 75

Pani Aneta Jędrzejewska złożyła uwagę, w której zgłosiła potrzebę ograniczenia prowadzenia robót budowlanych w obiektach wpisanych do ewidencji zabytków dla następujących nieruchomości:

1. ul. 6 Sierpnia 8 - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu,
2. ul. Gdańska 80 - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu,
3. ul. Gdańska 91/93 - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu,
4. ul. Lipowa 72 - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu,
5. ul. A. Struga 52 - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu,
6. ul. A. Struga 54 - uzupełnienie zapisu dla elewacji frontowej o obowiązek wycofania ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m,
7. ul. Strzelców Kaniowskich 33/35 - uzupełnienie zapisu dla elewacji frontowej o obowiązek wycofania ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m,
8. ul. Strzelców Kaniowskich 48 - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu,
9. ul. Żeromskiego 59 - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu,
10. ul. Żeromskiego 60 - uzupełnienie zapisu, że w przypadku nadbudowy elewacji frontowej obowiązuje wycofanie ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m,

11. ul. Żeromskiego 75 - uzupełnienie zapisu, że w przypadku nadbudowy elewacji frontowej obowiązuje wycofanie ściany nadbudowanej kondygnacji o minimum 1,5 m.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę.

Wyjaśnienie:

Wprowadzenie zmiany do ustaleń projektu planu ograniczy możliwości przekształcenia obiektów objętych ochroną konserwatorską, co wynika ze specyfiki i wysokich walorów architektonicznych poszczególnych obiektów.

Uwaga nr 13

- wpłynęła dnia 16 lutego 2018 r.
- dotyczy działek zlokalizowanych przy ul. Żeromskiego 48/50, nr 234/1 i 234/2, obręb P-19

Pani Anna Chmielak - Autorska Pracownia Architektury "Styl" - Pełnomocnik LIDL Sp. z o.o. sp. k. złożyła uwagę odnośnie zapisów i załącznika graficznego do planu dla jednostki 3.1.MW/U. W zakresie tekstu: z uwagi na fakt realizowania obecnie budynku handlowo-usługowego w oparciu o posiadaną decyzję o pozwoleniu na budowę nr DAR-UA-II.2187.2013 z dnia 07.11.2013 r. oraz zmieniającą ją decyzją o pozwoleniu na budowę nr DAR-UA-II.6.2018 z dnia 3.01.2018 r. opierającą się o decyzję o warunkach zabudowy nr DAR-UA-VII.1573.2016 z dnia 05.10.2016 r. oraz z uwagi na to, że zabudowa ta nie w pełni odpowiada proponowanym zapisom planu w tym w szczególności np. zapisom ujętym w punktach

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3.1.MW/U,
(...)

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

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) szerokość pasa terenu, w którym obowiązują ustalenia dla zabudowy frontowej - 16 m od linii elewacji frontowej,
- b) wysokość zabudowy frontowej: od 12 m do 23 m, przy zachowaniu wysokości elewacji frontowej od 12 m do 18 m, dla pozostałej zabudowy - maksimum 12 m, z zastrzeżeniem lit. c i d,

Wnosimy o uwzględnienie w zapisach planu braku obowiązku dostosowania zabudowy istniejącej lub realizowanej w oparciu o ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia w życie planu w przypadku jej późniejszej przebudowy lub remontu.

W odniesieniu do: § 26.4. pkt. 3

" a) dla nowoprojektowanej zabudowy frontowej przyległej do ulic: KDL i KDD+T nakaz realizacji lokali usługowych w parterze budynku od strony elewacji frontowej"

wnosimy o uzupełnienie zapisu umożliwiającego niespełnienie w/w zapisu w przypadku lokalizacji nowoprojektowanego budynku usługowego z parkingiem kubaturowym w parterze budynku. Powyższy zapis planu stoi w sprzeczności z zapisem § 26. 2 pkt.2a oraz § 26. 4.

pkt. 1d - gdyż zapisy planu dopuszczają wykonanie parkingu kubaturowego o powierzchni zabudowy 100% działki - wówczas niemożliwe jest spełnienie zapisu o lokalizacji lokali usługowych w parterze budynku. W związku z faktem, iż na działce projektowany jest budynek handlowo - usługowy na który właściciel otrzymał pozwolenie na budowę nr DARUA-II.6.2018 z dnia 03.01.2018 r., którego parter stanowi parking kubaturowy, natomiast lokal usługowy znajduje się na piętrze brak jest możliwości spełnienia § 26.4. pkt. 3a. Mając na uwadze prawdopodobne założenie twórców planu mające na celu lokalizację

reprezentacyjnych witryn w parterze budynku pragniemy nadmienić, że przeważającą część, elewacji frontowej będzie stanowiła witryna za którą zlokalizowana będzie komunikacja ogólna - część reprezentacyjna łącząca parking z usługami zlokalizowanymi na piętrze.

Prosimy o modyfikację zapisu § 26.4. pkt. 3a. w sposób umożliwiający lokalizację komunikacji ogólnej/wejścia głównego oraz wjazdu do parkingu bezpośrednio z ul. Żeromskiego.

W zakresie załącznika graficznego do planu:

Wnosimy uwagę dotyczącą oznaczonego na rysunku planu przebiegu magistrali ciepłowniczej. Oznaczona magistrala jest nieczynna, w części zdemonstrowana. Została przebudowana w 2013 r. Istniejąca magistrala $cn2 \times 168.250$ przebiega wzdłuż południowej i wschodniej granicy działki - zgodnie z mapą. W załączeniu przekazujemy kopię mapy do celów projektowych z oznaczonym istniejącym przebiegiem czynnej sieci ciepłowniczej wraz ze schematycznym przekrojem i strefami ochronnymi uzgodnionymi z Veolia Energia Łódź S.A.

Z uwagi na niezgodny ze stanem rzeczywistym przebieg sieci ciepłowniczej, założenia twórców planu dotyczące zabudowy frontowej w pierzejowej linii zabudowy na całej jej długości (zgodnie z treścią §4.1 pkt. 15 planu) są niewykonalne. Na rysunku planu linia pierzejowa kończy się w strefie ochronnej istniejącego czynnego ciepłociągu.

W związku z zaistniałym stanem rzeczywistym uzbrojenia działki, oraz w oparciu o uzgodnione z Veolia Energia Łódź S.A. rozwiązania zabudowy frontowej wnosimy o zapis dodatkowy:

w § 4.1 pkt. 15 c) kolizji z istniejącą infrastrukturą instalacyjną - siecią ciepłowniczą. Wnosimy o przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy do granicy między działkami nr 234/2 i 237/1, oraz wydłużenie linii pierzejowej do granicy z działką nr 237/1.

Wprowadzenie tejże korekty ma na celu wykazanie zgodności projektowanej zabudowy na którą właściciel otrzymał pozwolenie na budowę nr DAR-UA-II.6.2018 z dnia 03.01.2018 r. z wprowadzanym planem co ma istotne znaczenie w razie konieczności wprowadzenia ewentualnych zmian/korekt na etapie budowy. W załączeniu przedkładamy również projekt zagospodarowania terenu zgodny z pozwoleniem na budowę nr DAR-UA-II.6.2018 r. z dnia 03.01.2018 r.

Do uwagi dołączone zostały załączniki graficzne.

Prezydent Miasta Łodzi nie wprowadził do projektu planu zapisów o braku obowiązku dostosowania zabudowy istniejącej lub realizowanej w oparciu o ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia w życie planu w przypadku jej późniejszej przebudowy lub remontu.

Wyjaśnienie:

Zgodnie ze słownikiem pojęć użytym w projekcie planu, za budynki istniejące uważa się budynki istniejące lub posiadające ostateczną decyzję o udzieleniu pozwolenia na budowę w dniu wejścia w życie planu. Tym samym dla zabudowy realizowanej w oparciu o ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę mają zastosowanie zapisy projektu planu dotyczące budynków istniejących. Dla budynków istniejących nie spełniających parametrów i wskaźników określonych w projekcie planu, określony został również zakres innych działań budowlanych podnoszących standardy jakości użytkowania - zgodnie ze słownikiem - obejmujące w szczególności: dobudowę ciągów komunikacji pionowej, łączników między budynkami, tarasów, werand, ogrodów zimowych, przeszkleń podwórek. Z tego względu projekt planu nie wymaga zmiany ustaleń.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę w części dotyczącej zmiany zapisów nakazujących realizację lokali usługowych w parterze budynku.

Wyjaśnienie:

Wskazane nieruchomości znajdują się w obszarze miasta dla którego cechą charakterystyczną jest zabudowa pierzejowa, w ramach której w parterach budynków jest często prowadzona funkcja usługowa. Lokalizacja funkcji usługowej w zabudowie frontowej posiada swoje historyczne uzasadnienie i jest uważana za korzystną dla przestrzeni miejskiej. Niemniej ograniczenie lokalizacji funkcji usługowej w parterach budynków od strony przestrzeni publicznej, mimo że często występujące w zabudowie śródmiejskiej, może stanowić zbyt duże ograniczenie inwestycyjne. Zmiana projektu planu umożliwi lokalizację w parterach zabudowy frontowej innej funkcji niż usługowa.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w części dotyczącej możliwości lokalizacji komunikacji i wjazdu do parkingu od strony elewacji frontowej.

Wyjaśnienie:

Nie uwzględnienie uwagi wynika ze względów formalnych. Projekt planu umożliwia lokalizację komunikacji i wjazdu do parkingu od strony elewacji frontowej. Z tego względu projekt planu nie wymaga zmiany ustaleń.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę w części dotyczącej korekty rysunku planu w zakresie przebiegu magistrali ciepłowniczej.

Wyjaśnienie:

W projekcie planu zostanie skorygowany przebieg istniejących sieci zgodnie ze stanem faktycznym.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę w części dotyczącej wyznaczenia linii zabudowy pierzejowej na całej długości działki.

Wyjaśnienie:

Wskazane nieruchomości znajdują się w obszarze miasta dla którego cechą charakterystyczną jest zabudowa pierzejowa. Zmiana ustaleń planu umożliwiającą lokalizację zabudowy pierzejowej wzdłuż całej granicy działki z przestrzenią publiczną ulicy nie spowoduje zakłócenia ładu przestrzennego.

Uwaga nr 14

- wpłynęła dnia 16 lutego 2018 r.
- dotyczy nieruchomości: ul. Lipowej 72 - działka nr 54/4 obr. P-20

Pani Małgorzata Białkowska złożyła uwagę dotyczącą zmiany zakresu ochrony zabudowy fabrycznej na przedmiotowej działce, aby został zmieniony zgodnie z załącznikiem graficznym.

Do uwagi dołączony został załącznik graficzny.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę.

Wyjaśnienie:

Wprowadzenie zmiany do ustaleń projektu planu pozwoli na określenie zakresu ochrony konserwatorskiej obiektu zgodnie z posiadanymi wartościami zabytkowymi.

Uwaga nr 15

- wpłynęła dnia 16 lutego 2018 r.
- dotyczy terenów objętych projektem planu miejscowego

Pani Magdalena Pilch złożyła uwagę o dokonanie w projekcie planu miejscowego następujących zmian:

1. Wymienione wskaźniki powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy dla terenów PP powinny dotyczyć wyłącznie tymczasowych obiektów budowlanych.
2. Należy usunąć oznaczenie graficzne na rysunku planu „odcinek ulicy o znacznie zwiększonym udziale zieleni” oraz zmienić zapisy planu, tak aby dać możliwość wyboru dokładnej lokalizacji odcinka o znacznie zwiększonym udziale zieleni na etapie projektu ulicy.
Ponadto w § 7 pkt 2 lit. a oraz pkt 3 lit. b należy dodać wyraz „odcinka”, tak aby poszczególne zdania miały następujące brzmienie:
 - 1) dla § 7 pkt 2 lit. a - nakaz zapewnienia drzew w ilości minimum 2 sztuk na każde pełne 20 m bieżących długości odcinka ulicy, w dowolnym rozłożeniu w przestrzeni ulicy;
 - 2) dla § 7 pkt 3 lit. b - nakaz zapewnienia drzew w ilości minimum 2 sztuk na każde pełne 15 m bieżących długości odcinka ulicy, w dowolnym rozłożeniu w przestrzeni ulicy.
3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW i mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami MW/U należy zmienić zapis: dla działek, na których przedmiotem inwestycji jest realizacja nadziemnego parkingu kubaturowego o wysokości do 4 m, a także przekrycie podwórzy i dziedzińców przeziernymi zadaszeniami, dopuszcza się zwiększenie maksymalnych wskaźników :
 - powierzchni zabudowy: do 100%,
 - intensywności zabudowy: o 0,5.
4. Należy usunąć zakaz realizacji miejsc do parkowania w obrębie parkingów powierzchniowych naziemnych w zgrupowaniach większych niż 30 miejsc, ponieważ dla większych inwestycji mieszkaniowych ilość miejsc na działce może być większa.
5. Należy dopuścić margines korekty szerokości pasa, w którym obowiązują ustalenia dla zabudowy frontowej tak, aby umożliwić dosuwanie zabudowy frontowej do istniejących obiektów budowlanych.
6. Zmiana maksymalnej wysokości zabudowy poza zabudową frontową w kwartale nr 1 (ograniczonym Al. T. Kościuszki, A. Struga, Wólczańska i 6-go Sierpnia) z wysokości 12,0 m na 18,0 m.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę.

Wyjaśnienie:

Wprowadzenie zmian w ustaleniach projektu planu poszerzy możliwości zagospodarowania terenów, co może przyczynić się do ich szybszego zagospodarowania. Wprowadzenie wskazanych zmian do ustaleń planu jest zgodne z wytycznymi i celem planu.

Uwaga nr 16

- wpłynęła dnia 16 lutego 2018 r.
- dotyczy terenów objętych projektem planu miejscowego

Pan Marcin Kosior złożył uwagę o dokonanie w projekcie planu miejscowego następujących zmian:

1. Należy przeanalizować przeznaczenie terenów zabudowy usługowej w zakresie możliwości zmiany przeznaczenia tych terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, co poszerzy możliwości inwestycyjne tych terenów i tym samym przyczyni się do ich szybszego zagospodarowania.
2. Należy przeanalizować przebieg linii rozgraniczających i linii zabudowy w zakresie wykorzystania terenów budowlanych w celu umożliwienia powstania zabudowy dla podniesienia atrakcyjności inwestycyjnej nieruchomości, bez obniżenia jakości zagospodarowania przestrzeni.
3. Należy przeanalizować politykę parkingową w zakresie lokalizacji terenów parkingów oraz możliwości lokalizacji zabudowy parkingowej jako funkcji uzupełniającej inne przeznaczenia terenów.
4. Należy doprecyzować zapisy planu w zakresie możliwości lokalizacji nadziemnego parkingu kubaturowego o wysokości do 4 m i proponowanych wskaźników zabudowy i intensywności.
5. Należy przeanalizować zapisy projektu planu w zakresie lokalizacji lokali usługowych w parterze od strony elewacji frontowej.
6. Zmiana przeznaczenia skrzyżowania ulicy Gdańskiej z ulicą A. Struga w ten sposób aby skrzyżowanie było wyznaczone pod teren ulicy z tramwajem oznaczony symbolem 1.KDD+T, co zabezpieczy przyszłe możliwości modernizacyjne drogi wraz z torowiskiem tramwajowym.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę.

Wyjaśnienie:

Wprowadzenie zmian w ustaleniach projektu planu poszerzy możliwości zagospodarowania terenów, co może przyczynić się do ich szybszego zagospodarowania. Wprowadzenie wskazanych zmian do ustaleń planu jest zgodne z wytycznymi i celem planu.

PREZYDENT MIASTA



Hanna ZDANOWSKA