

ZARZĄDZENIE Nr 1378/2022
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 22 czerwca 2022 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Srebrzyńskiej, Jarzynowej i Solec oraz alei Unii Lubelskiej.

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005 i 1079) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w wykonaniu uchwały Nr Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 22 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Srebrzyńskiej, Jarzynowej i Solec oraz alei Unii Lubelskiej

zarządzam, co następuje:

§ 1. Rozpatruję uwagi złożone do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Srebrzyńskiej, Jarzynowej i Solec oraz alei Unii Lubelskiej, 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

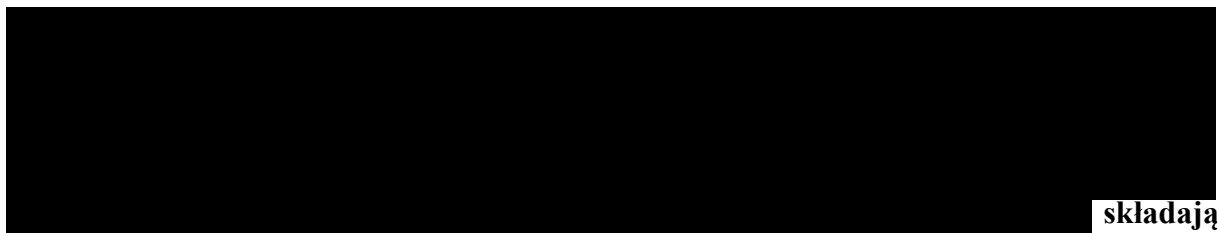
Hanna ZDANOWSKA

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Srebrzyńskiej, Jarzynowej, Solec oraz alei Unii Lubelskiej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Srebrzyńskiej, Jarzynowej i Solec oraz alei Unii Lubelskiej został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 14 kwietnia do 6 maja 2022 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 20 maja 2022 r. **wpłynęło 80 uwag**. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji.

Uwagi nr 1, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 17, 19, 22, 23, 28, 29, 30, 46, 77

- wpłynęły: 24 kwietnia 2022 r. (uwaga nr 1), 25 kwietnia (uwaga nr 3), 29 kwietnia (uwaga nr 6), 2 maja (uwaga nr 7), 4 maja (uwaga nr 8), 6 maja (uwaga nr 9), 8 maja (uwaga nr 10), 15 maja (uwagi nr 13, 14), 16 maja (uwaga nr 12), 18 maja (uwagi nr 17, 19), 19 maja (uwagi nr 22, 23, 28, 29, 30), 20 maja (uwaga nr 46), 24 maja (uwaga nr 77 – data stempla pocztowego 19.05.2022)
- dotyczy terenów 9.2.MU, 10.4.UO, 7.6.UO, 7.10/MW/U, terenów MWz, terenów 7.7.KS/ZP i 7.9.KS/ZP, ulicy Srebrzyńskiej.



następującą, jednobrzmiącą uwagę:

*„1. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:
Jednostka planu 9. MU - teren po gazowni ul. Srebrzyńska 77*

Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko dopuszczeniu nowej zabudowy (o funkcji nie tylko mieszkaniowej i usługowej, ale nawet drobnej wytwórczości produkcyjnej) między blokami mieszkalnymi na terenie po zbiorniku gazu. Kwestionuję także wydzielenie z powyższego terenu nowych działek budowlanych o pow min. 750 m².

Wnioskuje o ustalenie dla terenu nakazu zachowania istniejących obiektów zabytkowych i zakazu zabudowy nowymi obiektami. Proponuję przeznaczenie terenu na zieleń urządzonej dostępną dla mieszkańców.

2. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka planu 10.4 UO - teren przedszkola

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję wprowadzenie na teren przedszkola funkcji usług ogólnych w tym: usługi gastronomii, handlu, biur i rzemiosła oraz zamieszkania zbiorowego - hotelu . Protestuję przeciwko powiększeniu dwukrotnie powierzchni zabudowy na terenie przedszkola z możliwością wznoszenia obiektów do 16 m wysokości.

Wnioskuje o zachowanie dla terenu funkcji usług nauki i oświaty – przedszkole z możliwością jego niewielkiej rozbudowy do 20 % kubatury.

3. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka 7.6 UO - teren szkoły podstawowej i liceum

Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko wprowadzeniu w planie na teren szkoły podstawowej i liceum funkcji usług ogólnych w tym: usługi gastronomii, handlu, biur i rzemiosła oraz zamieszkania zbiorowego - hotelu z możliwością wznoszenia nowych obiektów o wysokości do 16 m. Kwestionuję trzykrotne powiększenie powierzchni zabudowy dla nowych obiektów na terenie szkół.

Wnioskuje o zachowanie dla terenu funkcji usług nauki i oświaty – szkoła podstawowa i liceum z terenami sportowymi w dyspozycji szkół Dopuszczenie możliwości rozbudowy do 20 % istniejącej kubatury obiektami szkolnymi – duża sala gimnastyczna, pływalnia , strzelnica itp.

4. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka 7.10 MW/U - teren okręgowej komisji edukacyjnej, dawna szkoła gastronomiczna

Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko wprowadzeniu na teren szkolny, i to w ilości kilkakrotnie przekraczającej obecną zabudowę, obiektów o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej, a nawet drobnej wytwórczości produkcyjnej.

Postuluję zachowanie funkcji usług oświaty (okręgowa komisja edukacyjna) z możliwością wprowadzenia obiektów infrastruktury w postaci parkingów lub garaży wielopoziomowych w południowej części działki.

5. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostki planu oznaczone symbolami MWz – teren istniejących budynków mieszkalnych.

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję możliwość wprowadzania nowej zabudowy (w planie o wys. do 17 m), nowych funkcji (w planie propozycja usług) i wydzielania nowych działek budowlanych (w planie o pow. min 900m²) z terenów osiedla z istniejącymi obiektami mieszkalnymi.

Dla zabytkowego terenu osiedla - jednostki planu MWz, wnioskuje o wprowadzenie jednoznacznego nakazu zachowania istniejących obiektów i funkcji (mieszkaniowa wielorodzinna z infrastrukturą techniczną) bez możliwości budowy nowych obiektów i rozbudowy oraz nadbudowy istniejących budynków.

6. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka 7.7 i 7.9 KS/ZP - teren garaży.

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję zapisy planu uniemożliwiające docelową możliwość przekształcenia terenu garaży w parkingi lub garaże wielopoziomowe.

7. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

§ 8. 2 - podział funkcjonalny układu komunikacyjnego

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję zapis dla ulic: ul. Borowej, ul. Mania ul. Jęczmiennej, ul. Praussa, ul. Perla, ul. Barona, ul. Jarzynowej, o przeznaczeniu ich na cele zaspokojenia potrzeb mieszkańców w zakresie zieleni i wypoczynku. W/w ulice służą zabezpieczeniu obsługi komunikacyjnej mieszkańców osiedla - dojazd i parkowanie, a do wypoczynku w zieleni mamy park i przestrzenie zielone między blokami a nie ulice osiedlowe.

8. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

§ 8. 2 - podział funkcjonalny układu komunikacyjnego

Przedmiot uwagi:

*Kwestionuję zapis że ul Srebrzyńska jest tej samej rangi/klasy co ul Jarzynowa – KDL
Wniosek o podniesienie ul. Srebrzyńskiej do klasy „zbiorcza - KDZ”*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad 1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalone uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., określa kierunek zmian w przeznaczeniu działek, których dotyczy uwaga na tereny zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Z uwagi na bliskie sąsiedztwo dużych obszarów zieleni, m.in. publiczny Park im. Józefa Piłsudskiego, w projekcie planu wyznaczono tereny zieleni urządzonej na działkach będących we własności miasta zgodnie z istniejącym użytkowaniem lub funkcją, do której mogą być adaptowane. Na pozostałych terenach umożliwiono uzupełnienie istniejącej struktury zabudowy.

Teren 9.2.MU znajduje się w granicach obszarów stanowiących zabytek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków: nr A/56 – osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstantynowskim oraz nr A387 – budynek mieszkalny oraz budynek regulatora gazu dawnej Gazowni Łódzkiej wraz z nieruchomościami gruntowymi, objęty jest ścisłą ochroną konserwatorską. Wprowadzenie zabudowy zgodnie z projektem planu zostało zaakceptowane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie opiniowania i uzgodnień projektu planu.

Ustalenie minimalnej powierzchni dla nowej działki budowlanej w wysokości 750 m² ma na celu umożliwić wyodrębnienie z nieruchomości nowej zabudowy proponowanej w tym terenie.

Ad 2 i 3. Wysokość 16 m odpowiada rzeczywistej wysokości budynków wielorodzinnych tworzących zabytkowe osiedle im. Montwiłła-Mireckiego. Dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy do wysokości 16 m w terenach 10.4.UO i 7.6.UO ma na celu zagwarantowanie możliwości rozwoju istniejących obiektów oświaty w związku z powiększającym się osiedlem i zwiększającą się liczbą mieszkańców na obszarze objętym projektem planu oraz w najbliższym sąsiedztwie. Ustalone linie zabudowy kształtują obudowę ulic i podkreślają układ osiedla.

Dopuszczenie realizacji innych funkcji usługowych jako uzupełniających, ma na celu dopasowanie zabudowy do potrzeb mieszkańców oraz dopełnienie funkcji oświatowych, np. umożliwiając utworzenie sklepiku szkolnego. Ustalony w projekcie szeroki zakres przeznaczeń terenu ma na celu zwiększenie elastyczności możliwości zagospodarowania terenu oraz dostosowania funkcji budynku do potrzeb bez konieczności zmiany planu miejscowego.

Ad 4. W zgodzie ze Studium na obszarach zurbanizowanych dopuszcza się możliwość realizacji nowej zabudowy w celu uzupełnienia istniejącej struktury.

Ustalony w projekcie szeroki zakres przeznaczeń terenu ma na celu zwiększenie elastyczności możliwości zagospodarowania terenu oraz dostosowania funkcji budynku do potrzeb bez konieczności zmiany planu miejscowego. Możliwość realizowania usług oświaty została zapewniona w sposób wystarczający na potrzeby osiedla, to jest na nieruchomościach funkcjonujących obecnie obiektów szkolnych i przedszkolnych. Funkcję oświaty można także realizować w ramach przeznaczenia terenu ustalonego w projekcie planu dla terenu 7.10.MW/U. Ponadto w tym terenie jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się również garaże nadziemne i podziemne.

Ad 5. Tereny MWz znajdują się w granicach obszaru stanowiącego zabytek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków nr A/56 – osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstantynowskim. Osiedle objęte jest ścisłą ochroną, a parametry zabudowy w projekcie planu uniemożliwiają ingerencję w istniejącą zabudowę. Linie zabudowy zostały wyznaczone dokładnie po ścianach budynków, co powoduje, że nie może powstać nowa zabudowa, jak również istniejące budynki nie mogą zostać rozbudowane. Ponadto, ustalona w projekcie planu maksymalna wysokość zabudowy – 17 m, oraz ograniczenie maksymalnej intensywności zabudowy – 1,7, uniemożliwiają nadbudowę. Wysokość istniejących budynków w tych terenach sięga prawie 17 m.

Dopuszczona minimalna powierzchnia działek dla przedmiotowych terenów została dopasowana do wielkości istniejących działek, z których najmniejsze mają 900 m² powierzchni.

W projekcie planu dla terenów MWz dopuszczono przeznaczenie uzupełniające w postaci terenów zabudowy usługowej w celu umożliwienia prowadzenia działalności usługowej w istniejącej zabudowie, takiej jak np. sklepy spożywcze lub kancelarie adwokackie.

Ad 6. Dla terenów 7.7.KS/ZP i 7.9.KS/ZP projekt planu ustala m.in. przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji kołowej – powierzchniowe parkingi wielostanowiskowe. Uniemożliwienie przekształcenia garaży w parkingi jest możliwe wobec czego uwaga w tym zakresie jest bezzasadna.

Odnosząc się do uniemożliwienia przekształcenia istniejących garaży w garaże wielopoziomowe należy zauważyć, że budowa budynków w tym terenie wiązałaby się ze zniszczeniem istniejących drzew zlokalizowanych przy ul. Jarzynowej oraz na granicy z terenami 7.6.UO oraz 7.10.MW/U.

Ad 7. Dla wymienionych w uwadze ulic w § 8 pkt 2 lit. b ustalono, że są to ulice wskazane do prowadzenia, zabezpieczenia i obsługi ruchu drogowego, stanowiące elementy systemu przestrzeni publicznych służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkańców w zakresie zieleni i ma na celu określenie ich charakteru jako ulic osiedlowych o uspokojonym ruchu. Mają służyć dojazdowi do nieruchomości, podobnie jak pozostałe ulice, jednak mają podwyższone wymagania co do zagospodarowania zielenią.

Ad 8. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”.

Ustalenie ul. Srebrzyńskiej jako ulicy klasy lokalnej jest zgodne z dokumentem kierunkowym określającym kierunki polityki przestrzennej miasta, tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. W kierunkach dotyczących systemu transportowego ul. Srebrzyńska na tym fragmencie została zakwalifikowana do dróg o klasie niższej niż zbiorcza.

Uwaga nr 2

- wpłynęła 24 kwietnia 2022 r.,
- dotyczy terenów 9.MU, 10.4.UO, 7.6.UO, 7.10/MW/U, terenów MWz, terenów 7.7.KS/ZP i 7.9.KS/ZP.

składa następującą uwagę:

„1. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka planu 9. MU - teren po gazowni ul. Srebrzyńska 77

Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko dopuszczeniu nowej zabudowy (o funkcji nie tylko mieszkaniowej i usługowej, ale nawet drobnej wytwórczości produkcyjnej) między blokami mieszkalnymi na terenie po zbiorniku gazu. Kwestionuję także wydzielenie z powyższego terenu nowych działek budowlanych o powierzchni min. 750 m².

Wnioskuję o ustalenie dla terenu nakazu zachowania istniejących obiektów zabytkowych i zakazu zabudowy nowymi obiektami. Proponuję przeznaczenie terenu na zieleń urządzoną dostępną dla mieszkańców.

2. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka planu 10.4 UO - teren przedszkola

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję wprowadzenie na teren przedszkola funkcji usług ogólnych w tym: usługi gastronomii, handlu, biur i rzemiosła oraz zamieszkania zbiorowego - hotelu. Protestuję przeciwko powiększeniu dwukrotnie powierzchni zabudowy na terenie przedszkola z możliwością wznoszenia obiektów do 16 m wysokości.

Wnioskuję o zachowanie dla terenu funkcji usług nauki i oświaty – przedszkole z możliwością jego niewielkiej rozbudowy do 20 % kubatury.

3. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka 7.6 UO - teren szkoły podstawowej i liceum

Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko wprowadzeniu w planie na teren szkoły podstawowej i liceum funkcji usług ogólnych w tym: usługi gastronomii, handlu, biur i rzemiosła oraz zamieszkania zbiorowego - hotelu z możliwością wznoszenia nowych obiektów o wysokości do 16 m. Kwestionuję trzykrotne powiększenie powierzchni zabudowy dla nowych obiektów na terenie szkół.

Wnioskuję o zachowanie dla terenu funkcji usług nauki i oświaty – szkoła podstawowa i liceum z terenami sportowymi w dyspozycji szkół, opuszczenie możliwości rozbudowy do 20 % istniejącej kubatury obiektami szkolnymi – duża sala gimnastyczna, pływalnia, strzelnica itp.

4. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka 7.10 MW/U - teren Okręgowej Komisji Edukacyjnej, dawna szkoła gastronomiczna

Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko wprowadzeniu na teren szkolny, i to w ilości kilkakrotnie przekraczającej obecną zabudowę, obiektów o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej, a nawet drobnej wytwórczości produkcyjnej.

Postuluję zachowanie funkcji usług oświaty (okręgowa komisja edukacyjna) z możliwością wprowadzenia obiektów infrastruktury w postaci parkingów lub garaży wielopoziomowych w południowej części działki.

5. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostki planu oznaczone symbolami MWz – teren istniejących budynków mieszkalnych.

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję możliwość wprowadzania nowej zabudowy (w planie o wys. do 17 m), nowych funkcji (w planie propozycja usług) i wydzielania nowych działek budowlanych (w planie o pow. min 900 m²) z terenów osiedla z istniejącymi obiektami mieszkalnymi.

Dla zabytkowego terenu osiedla - jednostki planu MWz, wnioskuję o wprowadzenie jednoznacznego nakazu zachowania istniejących obiektów i funkcji (mieszkaniowa wielorodzinna z infrastrukturą techniczną) bez możliwości budowy nowych obiektów i rozbudowy oraz nadbudowy istniejących budynków.

6. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka 7.7 i 7.9 KS/ZP - teren garaży.

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję zapisy planu uniemożliwiające docelową możliwość przekształcenia terenu garaży w parkingi lub garaże wielopoziomowe.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie

Ad 1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalone uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., określa kierunek zmian w przeznaczeniu działek, których dotyczy uwaga na tereny zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Z uwagi na bliskie sąsiedztwo dużych obszarów zieleni, m.in. publiczny Park im. Józefa Piłsudskiego, w projekcie planu wyznaczono tereny zieleni urządzonej na działkach będących we własności miasta zgodnie z istniejącym użytkowaniem lub funkcją, do której mogą być adaptowane. Na pozostałych terenach umożliwiono uzupełnienie istniejącej struktury zabudowy.

Teren 9.2.MU znajduje się w granicach obszarów stanowiących zabytek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków: nr A/56 – osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstantynowskim oraz nr A387 – budynek mieszkalny oraz budynek regulatora gazu dawnej Gazowni Łódzkiej wraz z nieruchomościami gruntowymi, objęty jest ścisłą ochroną konserwatorską. Wprowadzenie zabudowy zgodnie z projektem planu zostało zaakceptowane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie opiniowania i uzgodnień projektu planu.

Ustalenie minimalnej powierzchni dla nowej działki budowlanej w wysokości 750 m² ma na celu umożliwić wyodrębnienie z nieruchomości nowej zabudowy proponowanej w tym terenie.

Ad 2 i 3. Wysokość 16 m odpowiada rzeczywistej wysokości budynków wielorodzinnych tworzących zabytkowe osiedle im. Montwiłła-Mireckiego. Dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy do wysokości 16 m w terenach 10.4.UO i 7.6.UO ma na celu zagwarantowanie możliwości rozwoju istniejących obiektów oświaty w związku z powiększającym się osiedlem i zwiększającą się liczbą mieszkańców na obszarze objętym projektem planu oraz w najbliższym sąsiedztwie. Ustalone linie zabudowy kształtują obudowę ulic i podkreślają układ osiedla.

Dopuszczenie realizacji innych funkcji usługowych jako uzupełniających, ma na celu dopasowanie zabudowy do potrzeb mieszkańców oraz dopełnienie funkcji oświatowych, np. umożliwiając utworzenie sklepiku szkolnego. Ustalony w projekcie szeroki zakres przeznaczeń terenu ma na celu zwiększenie elastyczności możliwości zagospodarowania terenu oraz dostosowania funkcji budynku do potrzeb bez konieczności zmiany planu miejscowego.

Ad 4. W zgodzie ze Studium na obszarach zurbanizowanych dopuszcza się możliwość realizacji nowej zabudowy w celu uzupełnienia istniejącej struktury.

Ustalony w projekcie szeroki zakres przeznaczeń terenu ma na celu zwiększenie elastyczności możliwości zagospodarowania terenu oraz dostosowania funkcji budynku do potrzeb bez konieczności zmiany planu miejscowego. Możliwość realizowania usług oświaty została zapewniona w sposób wystarczający na potrzeby osiedla, to jest na nieruchomościach funkcjonujących obecnie obiektów szkolnych i przedszkolnych. Funkcję oświaty można także realizować w ramach przeznaczenia terenu ustalonego w projekcie planu dla terenu 7.10.MW/U. Ponadto w tym terenie jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się również garaże nadziemne i podziemne.

Ad 5. Tereny MWz znajdują się w granicach obszaru stanowiącego zabytek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków nr A/56 – osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstantynowskim. Osiedle objęte jest ścisłą ochroną, a parametry zabudowy w projekcie planu uniemożliwiają ingerencję w istniejącą zabudowę. Linie zabudowy zostały wyznaczone dokładnie po ścianach budynków, co powoduje, że nie może powstać nowa zabudowa, jak również istniejące budynki nie mogą zostać rozbudowane. Ponadto, ustalona w projekcie planu maksymalna wysokość zabudowy – 17 m, oraz ograniczenie maksymalnej intensywności zabudowy – 1,7, uniemożliwiają nadbudowę. Wysokość istniejących budynków w tych terenach sięga prawie 17 m.

Dopuszczona minimalna powierzchnia działek dla przedmiotowych terenów została dopasowana do wielkości istniejących działek, z których najmniejsze mają 900 m² powierzchni.

W projekcie planu dla terenów MWz dopuszczono przeznaczenie uzupełniające w postaci terenów zabudowy usługowej w celu umożliwienia prowadzenia działalności usługowej w istniejącej zabudowie, takiej jak np. sklepy spożywcze lub kancelarie adwokackie.

Ad 6. Dla terenów 7.7.KS/ZP i 7.9.KS/ZP projekt planu ustala m.in. przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji kołowej – powierzchniowe parkingi wielostanowiskowe. Uniemożliwienie przekształcenia garaży w parkingi jest możliwe wobec czego uwaga w tym zakresie jest bezzasadna.

Odnosząc się do uniemożliwienia przekształcenia istniejących garaży w garaże wielopoziomowe należy zauważyć, że budowa budynków w tym terenie wiązałaby się

ze zniszczeniem istniejących drzew zlokalizowanych przy ul. Jarzynowej oraz na granicy z terenami 7.6.UO oraz 7.10.MW/U.

Uwaga nr 4

- wpłynęła 27 kwietnia 2022 r.,
- dotyczy terenów 9.MU, 10.4.UO, 7.6.UO, 7.10/MW/U, terenów MWz, terenów 7.7.KS/ZP i 7.9.KS/ZP, ulicy Srebrzyńskiej.

składa następującą uwagę:

„1. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka planu 9. MU - teren po gazowni ul. Srebrzyńska 77

Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko dopuszczeniu nowej zabudowy (o funkcji nie tylko mieszkaniowej i usługowej, ale nawet drobnej wytwórczości produkcyjnej) między blokami mieszkalnymi na terenie po zbiorniku gazu. Kwestionuję także wydzielenie z powyższego terenu nowych działek budowlanych o pow min. 750 m².

Wnioskuję o ustalenie dla terenu nakazu zachowania istniejących obiektów zabytkowych i zakazu zabudowy nowymi obiektami. Proponuję przeznaczenie terenu na zieleni urządzonej dostępnej dla mieszkańców.

2. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka planu 10.4 UO - teren przedszkola

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję wprowadzenie na teren przedszkola funkcji usług ogólnych w tym: usługi gastronomii, handlu, biur i rzemiosła oraz zamieszkania zbiorowego - hotelu . Protestuję przeciwko powiększeniu dwukrotnie powierzchni zabudowy na terenie przedszkola z możliwością wznoszenia obiektów do 16 m wysokości.

Wnioskuję o zachowanie dla terenu funkcji usług nauki i oświaty – przedszkole z możliwością jego niewielkiej rozbudowy do 20 % kubatury.

3. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka 7.6 UO - teren szkoły podstawowej i liceum

Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko wprowadzeniu w planie na teren szkoły podstawowej i liceum funkcji usług ogólnych w tym: usługi gastronomii, handlu, biur i rzemiosła oraz zamieszkania zbiorowego - hotelu z możliwością wznoszenia nowych obiektów o wysokości do 16 m. Kwestionuję trzykrotne powiększenie powierzchni zabudowy dla nowych obiektów na terenie szkół.

Wnioskuję o zachowanie dla terenu funkcji usług nauki i oświaty – szkoła podstawowa i liceum z terenami sportowymi w dyspozycji szkół Dopuszczenie możliwości rozbudowy do 20 % istniejącej kubatury obiektami szkolnymi – duża sala gimnastyczna, pływalnia , strzelnica itp.

4. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka 7.10 MW/U - teren okręgowej komisji edukacyjnej, dawna szkoła gastronomiczna

Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko wprowadzeniu na teren szkolny, i to w ilości kilkakrotnie przekraczającej obecną zabudowę, obiektów o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej, a nawet drobnej wytwórczości produkcyjnej.

Postuluję zachowanie funkcji usług oświaty (okręgowa komisja edukacyjna) z zachowaniem terenu ogrodu wokół niego. Można tam wprowadzić ławki czy altankę dla uczestników szkoleń.

5. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostki planu oznaczone symbolami MWz – teren istniejących budynków mieszkalnych.

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję możliwość wprowadzania nowej zabudowy (w planie o wys. do 17 m), nowych funkcji (w planie propozycja usług) i wydzielania nowych działek budowlanych (w planie o pow. min 900m²) z terenów osiedla z istniejącymi obiektami mieszkalnymi.

Dla zabytkowego terenu osiedla - jednostki planu MWz, wnioskuję o wprowadzenie jednoznacznego nakazu zachowania istniejących obiektów i funkcji (mieszkania wielorodzinna z infrastrukturą techniczną) bez możliwości budowy nowych obiektów i rozbudowy oraz nadbudowy istniejących budynków.

6. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka 7.7 i 7.9 KS/ZP - teren garaży.

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję zapisy planu uniemożliwiające docelową możliwość przekształcenia terenu garaży w parkingi lub garaże wielopoziomowe.

7. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

§ 8. 2 - podział funkcjonalny układu komunikacyjnego

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję zapis dla ulic: ul. Borowej, ul. Mania ul. Jęczmiennej, ul. Praussa, ul. Perla, ul. Barona, ul. Jarzynowej, o przeznaczeniu ich na cele zaspokojenia potrzeb mieszkańców w zakresie zieleni i wypoczynku. W/w ulice służą zabezpieczeniu obsługi komunikacyjnej mieszkańców osiedla - dojazd i parkowanie, a do wypoczynku w zieleni mamy park i przestrzeń zielone między blokami a nie ulice osiedlowe.

8. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

§ 8. 2 - podział funkcjonalny układu komunikacyjnego

Przedmiot uwagi:

*Kwestionuję zapis że ul Srebrzyńska jest tej samej rangi/klasy co ul Jarzynowa – KDL
Wniosek o podniesienie ul. Srebrzyńskiej do klasy „zbiorcza - KDZ”*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad 1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalone uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., określa kierunek zmian w przeznaczeniu działek, których dotyczy uwaga na tereny zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Z uwagi na bliskie sąsiedztwo dużych obszarów zieleni, m.in. publiczny Park im. Józefa Piłsudskiego, w projekcie planu wyznaczono tereny zieleni urządzonej na działkach będących we własności miasta zgodnie z istniejącym użytkowaniem lub funkcją, do której mogą być adaptowane. Na pozostałych terenach umożliwiono uzupełnienie istniejącej struktury zabudowy.

Teren 9.2.MU znajduje się w granicach obszarów stanowiących zabytek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków: nr A/56 – osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstantynowskim oraz nr A387 – budynek mieszkalny oraz budynek regulatora gazu dawnej Gazowni Łódzkiej wraz z nieruchomościami gruntowymi, objęty jest ścisłą ochroną konserwatorską. Wprowadzenie zabudowy zgodnie z projektem planu zostało zaakceptowane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie opiniowania i uzgodnień projektu planu.

Ustalenie minimalnej powierzchni dla nowej działki budowlanej w wysokości 750 m² ma na celu umożliwić wyodrębnienie z nieruchomości nowej zabudowy proponowanej w tym terenie.

Ad 2 i 3. Wysokość 16 m odpowiada rzeczywistej wysokości budynków wielorodzinnych tworzących zabytkowe osiedle im. Montwiłła-Mireckiego. Dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy do wysokości 16 m w terenach 10.4.UO i 7.6.UO ma na celu zagwarantowanie możliwości rozwoju istniejących obiektów oświaty w związku z powiększającym się osiedlem i zwiększającą się liczbą mieszkańców na obszarze objętym projektem planu oraz w najbliższym sąsiedztwie. Ustalone linie zabudowy kształtują obudowę ulic i podkreślają układ osiedla.

Dopuszczenie realizacji innych funkcji usługowych jako uzupełniających, ma na celu dopasowanie zabudowy do potrzeb mieszkańców oraz dopełnienie funkcji oświatowych, np. umożliwiając utworzenie sklepiku szkolnego. Ustalony w projekcie szeroki zakres przeznaczeń terenu ma na celu zwiększenie elastyczności możliwości zagospodarowania terenu oraz dostosowania funkcji budynku do potrzeb bez konieczności zmiany planu miejscowego.

Ad 4. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalone uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., określa kierunek zmian w przeznaczeniu działek, których dotyczy uwaga na tereny zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Z uwagi na bliskie sąsiedztwo dużych obszarów zieleni, m.in. publiczny Park im. Józefa Piłsudskiego, w projekcie planu wyznaczono tereny zieleni urządzonej na działkach będących we własności miasta zgodnie z istniejącym użytkowaniem lub funkcją, do której mogą być adaptowane. Na pozostałych terenach umożliwiono uzupełnienie istniejącej struktury zabudowy.

W zgodzie ze Studium na obszarach zurbanizowanych dopuszcza się możliwość realizacji nowej zabudowy w celu uzupełnienia istniejącej struktury.

Ustalony w projekcie szeroki zakres przeznaczeń terenu ma na celu zwiększenie elastyczności możliwości zagospodarowania terenu oraz dostosowania funkcji budynku do potrzeb bez konieczności zmiany planu miejscowego. Możliwość realizowania usług oświaty została zapewniona w sposób wystarczający na potrzeby osiedla, to jest na nieruchomościach funkcjonujących obecnie obiektów szkolnych i przedszkolnych. Funkcję oświaty można także realizować w ramach przeznaczenia terenu ustalonego w projekcie planu dla terenu 7.10.MW/U.

Ad 5. Tereny MWz znajdują się w granicach obszaru stanowiącego zabytek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków nr A/56 – osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstantynowskim. Osiedle objęte jest ścisłą ochroną, a parametry zabudowy w projekcie planu uniemożliwiają ingerencję w istniejącą zabudowę. Linie zabudowy zostały wyznaczone dokładnie po ścianach budynków, co powoduje, że nie może powstać nowa zabudowa, jak również istniejące budynki nie mogą zostać rozbudowane. Ponadto, ustalona w projekcie planu maksymalna wysokość zabudowy – 17 m, oraz ograniczenie maksymalnej intensywności zabudowy – 1,7, uniemożliwiają nadbudowę. Wysokość istniejących budynków w tych terenach sięga prawie 17 m.

Dopuszczona minimalna powierzchnia działek dla przedmiotowych terenów została dopasowana do wielkości istniejących działek, z których najmniejsze mają 900 m² powierzchni.

W projekcie planu dla terenów MWz dopuszczono przeznaczenie uzupełniające w postaci terenów zabudowy usługowej w celu umożliwienia prowadzenia działalności usługowej w istniejącej zabudowie, takiej jak np. sklepy spożywcze lub kancelarie adwokackie.

Ad 6. Dla terenów 7.7.KS/ZP i 7.9.KS/ZP projekt planu ustala m.in. przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji kołowej – powierzchniowe parkingi wielostanowiskowe. Uniemożliwienie przekształcenia garaży w parkingi jest możliwe wobec czego uwaga w tym zakresie jest bezzasadna.

Odnosząc się do uniemożliwienia przekształcenia istniejących garaży w garaże wielopoziomowe należy zauważyć, że budowa budynków w tym terenie wiązałaby się ze zniszczeniem istniejących drzew zlokalizowanych przy ul. Jarzynowej oraz na granicy z terenami 7.6.UO oraz 7.10.MW/U.

Ad 7. Dla wymienionych w uwadze ulic w § 8 pkt 2 lit. b ustalono, że są to ulice wskazane do prowadzenia, zabezpieczenia i obsługi ruchu drogowego, stanowiące elementy systemu przestrzeni publicznych służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkańców w zakresie zieleni i ma na celu określenie ich charakteru jako ulic osiedlowych o uspokojonym ruchu. Mają służyć dojazdowi do nieruchomości, podobnie jak pozostałe ulice, jednak mają podwyższone wymagania co do zagospodarowania zielenią.

Ad 8. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) *prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)*”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „*Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”.

Ustalenie ul. Srebrzyńskiej jako ulicy klasy lokalnej jest zgodne z dokumentem kierunkowym określającym kierunki polityki przestrzennej miasta, tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. W kierunkach dotyczących systemu transportowego ul. Srebrzyńska na tym fragmencie została zakwalifikowana do dróg o klasie niższej niż zbiorcza

Uwagi nr 5, 15

- wpłynęły: 28 kwietnia 2022 r. (uwaga nr 5), 18 maja 2022 r. (uwaga nr 15)

- dotyczą terenów 9.MU, 10.4.UO, 7.6.UO, 7.10/MW/U, terenów MWz, ulicy Srebrzyńskiej

[REDAKTOWANA] składają następującą, jednobrzmiącą uwagę:

„1. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka planu 9. MU - teren po gazowni ul. Srebrzyńska 77

Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko dopuszczeniu nowej zabudowy (o funkcji mieszkaniowej i wytwórczości produkcyjnej) między blokami mieszkalnymi na terenie po zbiorniku gazu. Kwestionuję także wydzielenie z powyższego terenu nowych działek budowlanych o pow min. 750 m2.

Wnioskuje o ustalenie dla terenu nakazu zachowania istniejących obiektów zabytkowych i zakazu zabudowy nowymi obiektami. Proponuję przeznaczenie terenu na zieleń urządzoną dostępną dla mieszkańców.

2. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka planu 10.4 UO - teren przedszkola

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję wprowadzenie na teren przedszkola funkcji usług zamieszkania zbiorowego - hotelu . Protestuję przeciwko powiększeniu dwukrotne powierzchni zabudowy na terenie przedszkola z możliwością wznoszenia obiektów do 16 m wysokości.

Wnioskuje o zachowanie dla terenu funkcji usług z możliwością jego niewielkiej rozbudowy do 20 % kubatury.

3. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka 7.6 UO - teren szkoły podstawowej i liceum

Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko wprowadzeniu w planie na teren szkoły podstawowej i liceum funkcji usług zamieszkania zbiorowego - hotelu z możliwością wznoszenia nowych obiektów o wysokości do 16 m. Kwestionuję trzykrotne powiększenie powierzchni zabudowy dla nowych obiektów na terenie szkół.

Wnioskuje o zachowanie dla terenu funkcji usług nauki i oświaty – szkoła podstawowa i liceum z terenami sportowymi w dyspozycji szkół Dopuszczenie możliwości rozbudowy do 20 % istniejącej kubatury obiektami szkolnymi – duża sala gimnastyczna, pływalnia , strzelnica itp.

4. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka 7.10 MW/U - teren okręgowej komisji edukacyjnej, dawna szkoła gastronomiczna

Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko wprowadzeniu na teren szkolny, i to w ilości kilkakrotnie przekraczającej obecną zabudowę, obiektów o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej.

Postuluję zachowanie funkcji usług oświaty (okręgowa komisja edukacyjna) z możliwością wprowadzenia obiektów infrastruktury w postaci parkingów lub garaży wielopoziomowych w południowej części działki.

5. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostki planu oznaczone symbolami MWz – teren istniejących budynków mieszkalnych.

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję możliwość wprowadzania nowej zabudowy (w planie o wys. do 17 m), nowych funkcji (w planie propozycja usług) i wydzielania nowych działek budowlanych (w planie o pow. min 900m²) z terenów osiedla z istniejącymi obiektami mieszkalnymi.

Dla zabytkowego terenu osiedla - jednostki planu MWz, wnioskuję o wprowadzenie jednoznacznego nakazu zachowania istniejących obiektów i funkcji (mieszkaniowa wielorodzinna z infrastrukturą techniczną) bez możliwości budowy nowych obiektów i rozbudowy oraz nadbudowy istniejących budynków.

6. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

§ 8. 2 - podział funkcjonalny układu komunikacyjnego

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję zapis dla ulic: ul. Borowej, ul. Mania ul. Jęczmiennej, ul. Praussa, ul. Perla, ul. Barona, ul. Jarzynowej, o przeznaczeniu ich na cele zaspokojenia potrzeb mieszkańców w zakresie zieleni i wypoczynku. W/w ulice służą zabezpieczeniu obsługi komunikacyjnej mieszkańców osiedla - dojazd i parkowanie, a do wypoczynku w zieleni mamy park i przestrzenie zielone między blokami a nie ulice osiedlowe.

7. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

§ 8. 2 - podział funkcjonalny układu komunikacyjnego

Przedmiot uwagi:

*Kwestionuję zapis że ul Srebrzyńska jest tej samej rangi/klasy co ul Jarzynowa – KDL
Wniosek o podniesienie ul. Srebrzyńskiej do klasy „zbiorcza - KDZ”*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad 1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalone uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., określa kierunek zmian w przeznaczeniu działek, których dotyczy uwaga na tereny zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Z uwagi na bliskie sąsiedztwo dużych obszarów zieleni, m.in. publiczny Park im. Józefa Piłsudskiego, w projekcie planu wyznaczono tereny zieleni urządzonej na działkach będących we własności miasta zgodnie z istniejącym użytkowaniem lub funkcją, do której mogą być adaptowane. Na pozostałych terenach umożliwiono uzupełnienie istniejącej struktury zabudowy.

Teren 9.2.MU znajduje się w granicach obszarów stanowiących zabytek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków: nr A/56 – osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstantynowskim oraz nr A387 – budynek mieszkalny oraz budynek regulatora gazu dawnej Gazowni Łódzkiej wraz z nieruchomościami gruntowymi, objęty jest ścisłą ochroną konserwatorską. Wprowadzenie zabudowy zgodnie z projektem planu zostało zaakceptowane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie opiniowania i uzgodnień projektu planu.

Ustalenie minimalnej powierzchni dla nowej działki budowlanej w wysokości 750 m² ma na celu umożliwić wyodrębnienie z nieruchomości nowej zabudowy proponowanej w tym terenie.

Ad 2 i 3. Wysokość 16 m odpowiada rzeczywistej wysokości budynków wielorodzinnych tworzących zabytkowe osiedle im. Montwiłła-Mireckiego. Dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy do wysokości 16 m w terenach 10.4.UO i 7.6.UO ma na celu zagwarantowanie możliwości rozwoju istniejących obiektów oświaty w związku z powiększającym się osiedlem i zwiększającą się liczbą mieszkańców na obszarze objętym projektem planu oraz w najbliższym sąsiedztwie. Ustalone linie zabudowy kształtują obudowę ulic i podkreślają układ osiedla.

Dopuszczenie realizacji innych funkcji usługowych jako uzupełniających, ma na celu dopasowanie zabudowy do potrzeb mieszkańców oraz dopełnienie funkcji oświatowych, np. umożliwiając utworzenie sklepiku szkolnego. Ustalony w projekcie szeroki zakres przeznaczeń terenu ma na celu zwiększenie elastyczności możliwości zagospodarowania terenu oraz dostosowania funkcji budynku do potrzeb bez konieczności zmiany planu miejscowego.

Ad 4. W zgodzie ze Studium na obszarach zurbanizowanych dopuszcza się możliwość realizacji nowej zabudowy w celu uzupełnienia istniejącej struktury.

Ustalony w projekcie szeroki zakres przeznaczeń terenu ma na celu zwiększenie elastyczności możliwości zagospodarowania terenu oraz dostosowania funkcji budynku do potrzeb bez konieczności zmiany planu miejscowego. Możliwość realizowania usług oświaty została zapewniona w sposób wystarczający na potrzeby osiedla, to jest na nieruchomościach funkcjonujących obecnie obiektów szkolnych i przedszkolnych. Funkcję oświaty można także realizować w ramach przeznaczenia terenu ustalonego w projekcie planu dla terenu 7.10.MW/U. Ponadto w tym terenie jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się również garaże nadziemne i podziemne.

Ad 5. Tereny MWz znajdują się w granicach obszaru stanowiącego zabytek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków nr A/56 – osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstantynowskim. Osiedle objęte jest ścisłą ochroną, a parametry zabudowy w projekcie planu uniemożliwiają ingerencję w istniejącą zabudowę. Linie zabudowy zostały wyznaczone dokładnie po ścianach budynków, co powoduje, że nie może powstać nowa zabudowa, jak również istniejące budynki nie mogą zostać rozbudowane. Ponadto, ustalona w projekcie planu maksymalna wysokość zabudowy – 17 m, oraz ograniczenie maksymalnej intensywności zabudowy – 1,7, uniemożliwiają nadbudowę. Wysokość istniejących budynków w tych terenach sięga prawie 17 m.

Dopuszczona minimalna powierzchnia działek dla przedmiotowych terenów została dopasowana do wielkości istniejących działek, z których najmniejsze mają 900 m² powierzchni.

W projekcie planu dla terenów MWz dopuszczono przeznaczenie uzupełniające w postaci terenów zabudowy usługowej w celu umożliwienia prowadzenia działalności usługowej w istniejącej zabudowie, takiej jak np. sklepy spożywcze lub kancelarie adwokackie.

Ad 6. Dla wymienionych w uwadze ulic w §8 pkt 2) lit. b ustalono, że są to ulice wskazane do prowadzenia, zabezpieczenia i obsługi ruchu drogowego, stanowiące elementy systemu przestrzeni publicznych służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkańców w zakresie zieleni i ma na celu określenie ich charakteru jako ulic osiedlowych o uspokojonym ruchu. Mają służyć dojazdowi do nieruchomości, podobnie jak pozostałe ulice, jednak mają podwyższone wymagania co do zagospodarowania zielenią.

Ad 7. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”.

Ustalenie ul. Srebrzyńskiej jako ulicy klasy lokalnej jest zgodne z dokumentem kierunkowym określającym kierunki polityki przestrzennej miasta, tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. W kierunkach dotyczących systemu transportowego ul. Srebrzyńska na tym fragmencie została zakwalifikowana do dróg o klasie niższej niż zbiorcza

Uwaga nr 11

- wpłynęła 28 kwietnia 2022 r.,
- dotyczy terenów 9.2.MU, 10.4.UO, 7.6.UO, 7.10/MW/U, terenów MWz, ulicy Srebrzyńskiej

składa następującą uwagę:

„1. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka planu 9. MU - teren po gazowni ul. Srebrzyńska 77

Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko dopuszczeniu nowej zabudowy (o funkcji nie tylko mieszkaniowej i usługowej, ale nawet drobnej wytwórczości produkcyjnej) między blokami mieszkalnymi na terenie po zbiorniku gazu. Kwestionuję także wydzielenie z powyższego terenu nowych działek budowlanych o pow min. 750 m².

Wnioskuje o ustalenie dla terenu nakazu zachowania istniejących obiektów zabytkowych i zakazu zabudowy nowymi obiektami. Proponuję przeznaczenie terenu na zieleń urządzoną dostępną dla mieszkańców.

2. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka planu 10.4 UO - teren przedszkola

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję wprowadzenie na teren przedszkola funkcji usług ogólnych w tym: usługi gastronomii, handlu, biur i rzemiosła oraz zamieszkania zbiorowego - hotelu . Protestuję przeciwko powiększeniu dwukrotne powierzchni zabudowy na terenie przedszkola z możliwością wznoszenia obiektów do 16 m wysokości.

Wnioskuje o zachowanie dla terenu funkcji usług nauki i oświaty – przedszkole z możliwością jego niewielkiej rozbudowy do 20 % kubatury.

3. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka 7.6 UO - teren szkoły podstawowej i liceum

Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko wprowadzeniu w planie na teren szkoły podstawowej i liceum funkcji usług ogólnych w tym: usługi gastronomii, handlu, biur i rzemiosła oraz zamieszkania zbiorowego - hotelu z możliwością wznoszenia nowych obiektów o wysokości do 16 m. Kwestionuję trzykrotne powiększenie powierzchni zabudowy dla nowych obiektów na terenie szkół.

Wnioskuje o zachowanie dla terenu funkcji usług nauki i oświaty – szkoła podstawowa i liceum z terenami sportowymi w dyspozycji szkół Dopuszczenie możliwości rozbudowy do 20 % istniejącej kubatury obiektami szkolnymi – duża sala gimnastyczna, pływalnia , strzelnica itp.

4. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka 7.10 MW/U - teren okręgowej komisji edukacyjnej, dawna szkoła gastronomiczna
Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko wprowadzeniu na teren szkolny, i to w ilości kilkakrotnie przekraczającej obecną zabudowę, obiektów o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej, a nawet drobnej wytwórczości produkcyjnej.

Postuluję zachowanie funkcji usług oświaty (okręgowa komisja edukacyjna) z możliwością wprowadzenia obiektów infrastruktury w postaci parkingów lub garaży wielopoziomowych w północnej części działki.

5. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostki planu oznaczone symbolami MWz – teren istniejących budynków mieszkalnych.

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję możliwość wprowadzania nowej zabudowy (w planie o wys. do 17 m), nowych funkcji (w planie propozycja usług) i wydzielania nowych działek budowlanych (w planie o pow. min 900m2) z terenów osiedla z istniejącymi obiektami mieszkalnymi.

Dla zabytkowego terenu osiedla - jednostki planu MWz, wnioskuję o wprowadzenie jednoznacznego nakazu zachowania istniejących obiektów i funkcji (mieszkaniowa wielorodzinna z infrastrukturą techniczną) bez możliwości budowy nowych obiektów i rozbudowy oraz nadbudowy istniejących budynków.

8. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

§ 8. 2 - podział funkcjonalny układu komunikacyjnego

Przedmiot uwagi:

*Kwestionuję zapis że ul Srebrzyńska jest tej samej rangi/klasy co ul Jarzynowa – KDL
Wniosek o podniesienie ul. Srebrzyńskiej do klasy „zbiorecza - KDZ”*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad 1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalone uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., określa kierunek zmian w przeznaczeniu działek, których dotyczy uwaga na tereny zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Z uwagi na bliskie sąsiedztwo dużych obszarów zieleni, m.in. publiczny Park im. Józefa Piłsudskiego, w projekcie planu wyznaczono tereny zieleni urządzonej na działkach będących we własności miasta zgodnie z istniejącym użytkowaniem lub funkcją, do której mogą być adaptowane. Na pozostałych terenach umożliwiono uzupełnienie istniejącej struktury zabudowy.

Teren 9.2.MU znajduje się w granicach obszarów stanowiących zabytek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków: nr A/56 – osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstantynowskim oraz nr A387 – budynek mieszkalny oraz budynek regulatora gazu dawnej Gazowni Łódzkiej wraz z nieruchomościami gruntowymi, objęty jest ścisłą ochroną konserwatorską. Wprowadzenie zabudowy zgodnie z projektem planu zostało zaakceptowane

przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie opiniowania i uzgodnień projektu planu.

Ustalenie minimalnej powierzchni dla nowej działki budowlanej w wysokości 750 m² ma na celu umożliwić wyodrębnienie z nieruchomości nowej zabudowy proponowanej w tym terenie.

Ad 2 i 3. Wysokość 16 m odpowiada rzeczywistej wysokości budynków wielorodzinnych tworzących zabytkowe osiedle im. Montwiłła-Mireckiego. Dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy do wysokości 16 m w terenach 10.4.UO i 7.6.UO ma na celu zagwarantowanie możliwości rozwoju istniejących obiektów oświaty w związku z powiększającym się osiedlem i zwiększającą się liczbą mieszkańców na obszarze objętym projektem planu oraz w najbliższym sąsiedztwie. Ustalone linie zabudowy kształtują obudowę ulic i podkreślają układ osiedla.

Dopuszczenie realizacji innych funkcji usługowych jako uzupełniających, ma na celu dopasowanie zabudowy do potrzeb mieszkańców oraz dopełnienie funkcji oświatowych, np. umożliwiając utworzenie sklepiku szkolnego. Ustalony w projekcie szeroki zakres przeznaczeń terenu ma na celu zwiększenie elastyczności możliwości zagospodarowania terenu oraz dostosowania funkcji budynku do potrzeb bez konieczności zmiany planu miejscowego.

Ad 4. W zgodzie ze Studium na obszarach zurbanizowanych dopuszcza się możliwość realizacji nowej zabudowy w celu uzupełnienia istniejącej struktury.

Ustalony w projekcie szeroki zakres przeznaczeń terenu ma na celu zwiększenie elastyczności możliwości zagospodarowania terenu oraz dostosowania funkcji budynku do potrzeb bez konieczności zmiany planu miejscowego. Możliwość realizowania usług oświaty została zapewniona w sposób wystarczający na potrzeby osiedla, to jest na nieruchomościach funkcjonujących obecnie obiektów szkolnych i przedszkolnych. Funkcję oświaty można także realizować w ramach przeznaczenia terenu ustalonego w projekcie planu dla terenu 7.10.MW/U. Ponadto w tym terenie jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się również garaże nadziemne i podziemne.

Ad 5. Tereny MWz znajdują się w granicach obszaru stanowiącego zabytek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków nr A/56 – osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstantynowskim. Osiedle objęte jest ścisłą ochroną, a parametry zabudowy w projekcie planu uniemożliwiają ingerencję w istniejącą zabudowę. Linie zabudowy zostały wyznaczone dokładnie po ścianach budynków, co powoduje, że nie może powstać nowa zabudowa, jak również istniejące budynki nie mogą zostać rozbudowane. Ponadto, ustalona w projekcie planu maksymalna wysokość zabudowy – 17 m, oraz ograniczenie maksymalnej intensywności zabudowy – 1,7, uniemożliwiają nadbudowę. Wysokość istniejących budynków w tych terenach sięga prawie 17 m.

Dopuszczona minimalna powierzchnia działek dla przedmiotowych terenów została dopasowana do wielkości istniejących działek, z których najmniejsze mają 900 m² powierzchni.

W projekcie planu dla terenów MWz dopuszczono przeznaczenie uzupełniające w postaci terenów zabudowy usługowej w celu umożliwienia prowadzenia działalności usługowej w istniejącej zabudowie, takiej jak np. sklepy spożywcze lub kancelarie adwokackie.

Ad 8. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”.

Ustalenie ul. Srebrzyńskiej jako ulicy klasy lokalnej jest zgodne z dokumentem kierunkowym określającym kierunki polityki przestrzennej miasta, tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. W kierunkach dotyczących systemu transportowego ul. Srebrzyńska na tym fragmencie została zakwalifikowana do dróg o klasie niższej niż zbiorcza

Uwaga nr 16

- wpłynęła 18 maja 2022 r.,
- dotyczy terenu 9.2MU, teren po gazowni przy ul. Srebrzyńskiej 77.

składa następującą uwagę:

„Protestuję przeciwko dopuszczeniu nowej zabudowy o funkcji usługowej, drobnej wytwórczości, między blokami mieszkalnymi na terenie po zbiorniku gazu.

Kwestionuję także wydzielenie z powyższego terenu działek budowlanych o pow. 750 m². I dopuszczeniu do zabudowy o charakterze innym niż istniejące bloki.

Wnioskuje o ustalenie dla tego terenu bezwzględnego nakazu zachowania istniejących budynków zabytkowych i zakazu zabudowy tego terenu obiektami nowymi.

Proponuję przeznaczenie terenu na zieleń urządzoną, ogólnie dostępną.

Uważam że należy dolożyć wszelkich starań aby w obrębie tej charakterystycznej zabudowy jaką jest oś. Montwiłła Mireckiego nie powstały budowle odbiegające wyglądem od osiedla.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalone uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., określa kierunek zmian w przeznaczeniu działek, których dotyczy uwaga na tereny zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Z uwagi na bliskie sąsiedztwo dużych obszarów zieleni, m.in. publiczny Park im. Józefa Piłsudskiego, w projekcie planu wyznaczono tereny zieleni urządzonej na działkach będących we własności miasta zgodnie z istniejącym użytkowaniem lub funkcją, do której mogą być adaptowane. Na pozostałych terenach umożliwiono uzupełnienie istniejącej struktury zabudowy.

Teren 9.2.MU znajduje się w granicach obszarów stanowiących zabytek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków: nr A/56 – osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstantynowskim oraz nr A387 – budynek mieszkalny oraz budynek regulatora gazu dawnej Gazowni Łódzkiej wraz z nieruchomościami gruntowymi i objęty jest ścisłą ochroną konserwatorską. Wprowadzenie zabudowy zgodnie z projektem planu zostało zaakceptowane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie opiniowania i uzgodnień.

Ustalenie minimalnej powierzchni dla nowej działki budowlanej w wysokości 750 m² ma na celu wyodrębnienie z nieruchomości nowej zabudowy proponowanej w tym terenie.

Uwagi nr 18 i 21

- wpłynęły 18 maja 2022 r.,

- dotyczy terenu 9.2MU, 10.4.UO, 7.6.UO, 7.10/MW/U, terenów MWz.

składają następującą, jednobrzmiącą uwagę:

„1. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka planu 9. MU - teren po gazowni ul. Srebrzyńska 77

Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko dopuszczeniu nowej zabudowy (o funkcji nie tylko mieszkaniowej i usługowej, ale nawet drobnej wytwórczości produkcyjnej) między blokami mieszkalnymi na terenie po zbiorniku gazu. Kwestionuję także wydzielenie z powyższego terenu nowych działek budowlanych o pow min. 750 m².

Wnioskuje o ustalenie dla terenu nakazu zachowania istniejących obiektów zabytkowych i zakazu zabudowy nowymi obiektami. Proponuję przeznaczenie terenu na zieleni urządzonej dostępną dla mieszkańców.

2. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka planu 10.4 UO - teren przedszkola

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję wprowadzenie na teren przedszkola funkcji usług ogólnych w tym: usługi gastronomii, handlu, biur i rzemiosła oraz zamieszkania zbiorowego - hotelu . Protestuję przeciwko powiększeniu dwukrotnie powierzchni zabudowy na terenie przedszkola z możliwością wznoszenia obiektów do 16 m wysokości.

Wnioskuje o zachowanie dla terenu funkcji usług nauki i oświaty – przedszkole z możliwością jego niewielkiej rozbudowy do 20 % kubatury.

3. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka 7.6 UO - teren szkoły podstawowej i liceum

Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko wprowadzeniu w planie na teren szkoły podstawowej i liceum funkcji usług ogólnych w tym: usługi gastronomii, handlu, biur i rzemiosła oraz zamieszkania zbiorowego - hotelu z możliwością wznoszenia nowych obiektów o wysokości do 16 m. Kwestionuję trzykrotnie powiększenie powierzchni zabudowy dla nowych obiektów na terenie szkół.

Wnioskuje o zachowanie dla terenu funkcji usług nauki i oświaty – szkoła podstawowa i liceum z terenami sportowymi w dyspozycji szkół Dopuszczenie możliwości rozbudowy do 20 % istniejącej kubatury obiektami szkolnymi – duża sala gimnastyczna, pływalnia , strzelnica itp.

4. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka 7.10 MW/U - teren okręgowej komisji edukacyjnej, dawna szkoła gastronomiczna

Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko wprowadzeniu na teren szkolny, i to w ilości kilkakrotnie przekraczającej obecną zabudowę, obiektów o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej, a nawet drobnej wytwórczości produkcyjnej.

Postuluję zachowanie funkcji usług oświaty (okręgowa komisja edukacyjna) z możliwością wprowadzenia obiektów infrastruktury w postaci parkingów lub garaży wielopoziomowych w północnej części działki.

5. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostki planu oznaczone symbolami MWz – teren istniejących budynków mieszkalnych.

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję możliwość wprowadzania nowej zabudowy (w planie o wys. do 17 m), nowych funkcji (w planie propozycja usług) i wydzielania nowych działek budowlanych (w planie o pow. min 900m²) z terenów osiedla z istniejącymi obiektami mieszkalnymi.

Dla zabytkowego terenu osiedla - jednostki planu MWz, wnioskuję o wprowadzenie jednoznacznego nakazu zachowania istniejących obiektów i funkcji (mieszkaniowa wielorodzinna z infrastrukturą techniczną) bez możliwości budowy nowych obiektów i rozbudowy oraz nadbudowy istniejących budynków.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad 1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalone uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., określa kierunek zmian w przeznaczeniu działek, których dotyczy uwaga na tereny zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Z uwagi na bliskie sąsiedztwo dużych obszarów zieleni, m.in. publiczny Park im. Józefa Piłsudskiego, w projekcie planu wyznaczono tereny zieleni urządzonej na działkach będących we własności miasta zgodnie z istniejącym użytkowaniem lub funkcją, do której mogą być adaptowane. Na pozostałych terenach umożliwiono uzupełnienie istniejącej struktury zabudowy.

Teren 9.2.MU znajduje się w granicach obszarów stanowiących zabytek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków: nr A/56 – osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstantynowskim oraz nr A387 – budynek mieszkalny oraz budynek regulatora gazu dawnej Gazowni Łódzkiej wraz z nieruchomościami gruntowymi, objęty jest ścisłą ochroną konserwatorską. Wprowadzenie zabudowy zgodnie z projektem planu zostało zaakceptowane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie opiniowania i uzgodnień projektu planu.

Ustalenie minimalnej powierzchni dla nowej działki budowlanej w wysokości 750 m² ma na celu umożliwić wyodrębnienie z nieruchomości nowej zabudowy proponowanej w tym terenie.

Ad 2 i 3. Wysokość 16 m odpowiada rzeczywistej wysokości budynków wielorodzinnych tworzących zabytkowe osiedle im. Montwiłła-Mireckiego. Dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy do wysokości 16 m w terenach 10.4.UO i 7.6.UO ma na celu zagwarantowanie możliwości rozwoju istniejących obiektów oświaty w związku z powiększającym się

osiedlem i zwiększającą się liczbą mieszkańców na obszarze objętym projektem planu oraz w najbliższym sąsiedztwie. Ustalone linie zabudowy kształtują obudowę ulic i podkreślają układ osiedla.

Dopuszczenie realizacji innych funkcji usługowych jako uzupełniających, ma na celu dopasowanie zabudowy do potrzeb mieszkańców oraz dopełnienie funkcji oświatowych, np. umożliwiając utworzenie sklepiku szkolnego. Ustalony w projekcie szeroki zakres przeznaczeń terenu ma na celu zwiększenie elastyczności możliwości zagospodarowania terenu oraz dostosowania funkcji budynku do potrzeb bez konieczności zmiany planu miejscowego.

Ad 4. W zgodzie ze Studium na obszarach zurbanizowanych dopuszcza się możliwość realizacji nowej zabudowy w celu uzupełnienia istniejącej struktury.

Ustalony w projekcie szeroki zakres przeznaczeń terenu ma na celu zwiększenie elastyczności możliwości zagospodarowania terenu oraz dostosowania funkcji budynku do potrzeb bez konieczności zmiany planu miejscowego. Możliwość realizowania usług oświaty została zapewniona w sposób wystarczający na potrzeby osiedla, to jest na nieruchomościach funkcjonujących obecnie obiektów szkolnych i przedszkolnych. Funkcję oświaty można także realizować w ramach przeznaczenia terenu ustalonego w projekcie planu dla terenu 7.10.MW/U. Ponadto w tym terenie jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się również garaże nadziemne i podziemne.

Ad 5. Tereny MWz znajdują się w granicach obszaru stanowiącego zabytek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków nr A/56 – osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstantynowskim. Osiedle objęte jest ścisłą ochroną, a parametry zabudowy w projekcie planu uniemożliwiają ingerencję w istniejącą zabudowę. Linie zabudowy zostały wyznaczone dokładnie po ścianach budynków, co powoduje, że nie może powstać nowa zabudowa, jak również istniejące budynki nie mogą zostać rozbudowane. Ponadto, ustalona w projekcie planu maksymalna wysokość zabudowy – 17 m, oraz ograniczenie maksymalnej intensywności zabudowy – 1,7, uniemożliwiają nadbudowę. Wysokość istniejących budynków w tych terenach sięga prawie 17 m.

Dopuszczona minimalna powierzchnia działek dla przedmiotowych terenów została dopasowana do wielkości istniejących działek, z których najmniejsze mają 900 m² powierzchni.

W projekcie planu dla terenów MWz dopuszczono przeznaczenie uzupełniające w postaci terenów zabudowy usługowej w celu umożliwienia prowadzenia działalności usługowej w istniejącej zabudowie, takiej jak np. sklepy spożywcze lub kancelarie adwokackie.

Uwaga nr 20

- wpłynęła 18 maja 2022 r.,
- dotyczy terenu 2.7.MU, działki nr ewid. 7/3 i 7/4 w obrębie P-16.

składa następującą uwagę:

„Dotyczy zmiany przeznaczenia nieruchomości i sposobu ich zagospodarowania. Wnoszę o zmianę przeznaczenia powyższego terenu (2.7MU) na MWU – teren zabudowy wielorodzinnej mieszkaniowej i usługowej wraz z podniesieniem strefy wysokości zabudowy do 24 m (SWZ 24). Powyższe uwagi motywuję warunkami zabudowy dla działki sąsiadującej (2.5.MW) ze strefą wysokości zabudowy (SWZ 24).”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Dla terenu 2.7.MU projekt planu miejscowego przewiduje przeznaczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługi lokalne, tj. zgodnie treścią uwagi. W związku z powyższym uwaga w tym zakresie jest bezzasadna.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalone uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., określa maksymalne wysokości zabudowy w poszczególnych jednostkach funkcjonalno-przestrzennych. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Dla jednostki WZ3, w granicach której leży teren 2.7.MU, maksymalna wysokość ustalona w Studium to nie wyżej niż 15 m. Proponowana w uwadze wysokość 24 m jest więc niezgodna z ustaleniami Studium.

Dla terenu sąsiedniego wspomnianego w uwadze, tj. oznaczonego symbolem 2.5.MW wysokość została ustalona zgodnie ze stanem istniejącym. Na nieruchomości położonej w tym terenie zostały zrealizowane decyzje o pozwoleniu na budowę. Według ustaleń Studium „w mpzp można ustalić wysokość maksymalną zabudowy zgodną z jej stanem istniejącym, nawet jeśli przekracza ona parametry ustalone w kartach dla jednostek funkcjonalno-przestrzennych”.

Uwaga nr 24

- wpłynęła 19 maja 2022 r.,
- dotyczy całego obszaru planu

składa następującą uwagę:

Dotyczy wyznaczenia linii zabudowy podwójnej (obszary 3.1 i 4.1.)

Wskazuję na zbyt restrykcyjne zdefiniowanie pojęcia linii zabudowy podwójnej (§4.1 pkt 15). Zgodnie z przyjętą definicją elewacja frontowa budynku poza strefą ochronną cmentarza musi przebiegać równoległe do linii zabudowy podwójnej. Wnioskuje o określenie, że wzdłuż tej linii musi przebiegać minimum 70% zabudowy frontowej budynku. W innym wypadku budynki położone w odległości >50m od cmentarza będą musiały posiadać fronty równoległe na całej swojej długości z linią zabudowy podwójnej. A zatem warunki te będą bardziej restrykcyjne niż dla tych budynków, które mogą być wybudowane w pasie ochrony sanitarnej cmentarza.

Dotyczy linii zabudowy podwójnej i strefy ochrony cmentarza na dz. 274/7

Wskazuję, że linia zabudowy podwójnej – pas ochronny cmentarza – została naniesiona nieprawidłowo w jej zachodnim końcu. Linia ta biegnąca co do zasady wzdłuż cmentarza w kierunku wschód-zachód w zachodniej części poprowadzona jest w kierunku południowym - nierównoległe do cmentarza. Nie powodowałoby to problemów, gdyby linia zabudowy podwójnej na odcinku wschód-zachód była prostopadła do odcinka na linii północ południe. Tymczasem linie te biegną względem siebie pod kątem otwartym, a nadto „narożnik” linii został ścięty. Powoduje to, że pięćdziesięciometrowy pas ochronny prowadzony od strony cmentarza (czyli równoległy do ul. Solec) nie pokrywa się z pasem wyznaczonym przez linię zabudowy podwójnej poprowadzoną w stronę ul. Srebrzyńskiej. Od strony ul. Srebrzyńskiej strefa podlegająca ograniczeniom zabudowy w związku z ochroną cmentarza „wystaje”

swoim zasięgiem w kierunku południowym względem strefy biegnącej wzdłuż cmentarza. Tym samym strefa ochronna zostaje powiększona na tym fragmencie poza linię 50 m. Powoduje to wewnętrzną sprzeczność części opisowej i rysunkowej planu, którą usunąć można poprzez rezygnację z prowadzenia linii zabudowy podwójnej na (krótkim) odcinku od ul. Solec w kierunku ul. Srebrzyńskiej. Poniżej zamieszczam rysunek ukazujący rzut budynku, który może zostać wybudowany przy zachowaniu obecnych zapisów projektu planu aby dostosować jego (trzy) fronty do wytyczonej w projekcie planu linii zabudowy podwójnej.

Dotyczy definicji wysokości zabudowy

Wskazuję, że definicja zabudowy (§4 ust. 1 pkt 31) pozostaje w rozbieżności z §6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, co może powodować kolizję na etapie uzyskiwania pozwoleń na budowę i interpretacji zapisów planu w zestawieniu z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa budowlanego. Kolizji tej nie usuwa §4.2. Wnioskuje o synchronizację tych definicji.

Dotyczy zakazu lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych na terenach 2.5 MN, 2.7 MU, 4.1. MN/U, 4.3 MN, 5.1. MW/U, 6.4 MW, 6.3. MN

Wnioskuje o ograniczenie zakresu zakazu ujętego w §5 pkt. 2 lit. d) (zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych) i wyłączenie spod jego działania terenów oznaczonych jako 2.5 MN, 2.7 MU, 4.1. MN/U, 4.3 MN, 5.1. MW/U, 6.4 MW, 6.3. MN, na których brak jest jednolicie ukształtowanego sposobu zabudowy, a w związku z tym zabudowa tymczasowa nie pozostawałaby w dysonansie z istniejącą niejednorodną zabudową o niskiej intensywności (z reguły jednorodną). Należy zauważyć, że tymczasowe obiekty budowlane związane z kulturą, sportem i rekreacją są dopuszczone w przestrzeni publicznej (§7 pkt. 6 lit. a). Niczym nieuzasadnione jest wyłączenie spod możliwości takiej aranżacji przestrzeni o charakterze niepublicznym. Możliwość realizacji obiektów np. rekreacyjnych czy sportowych na terenach niepublicznych realizuje postulat kompaktowej organizacji miasta stanowiący jedno z przyjętych założeń rozwoju Łodzi.

Dotyczy zapisu §5 pkt 4 lit. a) (niejednoznaczność nakazu lokalizacji funkcji usługowej)

Wskazuję, że §5 pkt 4 lit. a) jest niejasny poprzez brak wskazania czy funkcja usługowa ma być projektowana na długości całej elewacji i czy „nakaz lokalizacji funkcji usługowej w parterze od strony elewacji frontowej” oznacza, że w zakresie parteru tylko tam może być ona lokalizowana.

Dotyczy zakazu z §5 pkt 6 lit. b) (tj. ograniczeń montażu urządzeń technicznych)

Postuluje się zmianę §5 pkt 6 lit. b) poprzez ograniczenie zakazu montażu urządzeń technicznych na połaciach dachowy od strony elewacji frontowych budynków (a nie terenów publicznych – jak zapisano obecnie).

Dotyczy §9.1 pkt. 1) lit. d) minimalnej liczby miejsc postojowych dla biur i hoteli Postuluje zwiększenie minimalnej wymagalnej liczby miejsc postojowych dla biur i hoteli do 15, bowiem w tego typu instytucjach pobyt znacznej liczby osób (pracowników, gości hotelowych) ma charakter długotrwały (wielogodzinny/wielodniowy) co powoduje niską rotację samochodów, a w konsekwencji większe zapotrzebowanie na miejsca parkingowe.

Dotyczy §17 ust. 3 pkt. 2 lit. a) planu ujednoczenia wysokości zabudowy dla terenów 2.2., 2.3., 2.4., 2.5., 3.1, 3.2., 7.10,

Postuluje ujednoczenie wysokości zabudowy w obrębie terenów oznaczonych symbolami 2.2.

2.3., 2.4. 2.5. 3.1, 3.2., 7.10 MW/U (§17 ust. 3 pkt. 2 lit. a) planu) poprzez określenie minimalnej wysokości zabudowy na poziomie 16 m i maksymalnej na poziomie 24 m przy jednoczesnym wykluczeniu jakiegokolwiek wysokiej zabudowy w strefie oznaczonej linią zabudowy podwójnej (co zatem dotyczyłoby północnej części terenu 3.1. MW/U).

W odniesieniu do terenu 3.1. dz. nr (274/7) należy wskazać, że możliwość wybudowania budynku o wysokości 16 m w odległości ok. 15 m od cmentarza (jak to dopuszcza projekt) spowoduje powstanie dominanty wyraźnie i niekorzystnie kontrastującej z terenami cmentarza – zwłaszcza z punktu widzenia perspektywy ul. Solec.

Poniżej zamieszczam wizualizację obrazującą (we właściwej skali) możliwą do realizacji zabudowę zgodnie z obecnym projektem planu miejscowego (po prawej stronie biegnie mur cmentarza).

Jednocześnie należy wskazać, że na wyżej opisanych terenach zlokalizowana jest współczesna wysoka zabudowa odbiegająca swoim charakterem od reszty obszaru objętego planem i oddzielona od terenu Os. im. Montwiłła-Mireckiego. W związku z tym analogiczne względem tego Osiedla stosowanie wysokości 12 m jest nieuzasadnione. Budynki zlokalizowane w tej części (to jest wskazanych wyżej terenach 2.2. 2.3., 2.4. 2.5. 3.1, 3.2., 7.10 MW/U) powinny mieć zbliżoną wysokość tworząc między sobą spójny układ, a więc siłą rzeczy nawiązywać do tożsamyh w funkcji istniejących budynków wyższych a nie budynków niższych. Zrealizuje to postulat kompaktowej organizacji miasta stanowiący jedno z przyjętych założeń rozwoju Łodzi.

Zmiana linii zabudowy obowiązkowej na linię zabudowy nieprzekraczalnej wzdłuż ul. Srebrzyńskiej - działek nr nr 274/7, 275/43, 275/44, 275/45, 275/2, 384, 279/8, 27, 5/35, 23/3, 5/41, 5/30 i 5/29

Postuluję, aby wzdłuż ulicy Srebrzyńskiej w jej północnym odcinku w miejsce linii zabudowy obowiązującej wprowadzić linię zabudowy nieprzekraczalnej. Wskazuję, że narzucanie linii zabudowy obowiązującej, nie zaś linii zabudowy nieprzekraczalnej w odniesieniu zwłaszcza do wschodniego północnego odcinka ul. Srebrzyńskiej u zbiegu z ul. Solec, doprowadzi do nieuzasadnionego przestrzennie stworzenia jednolitej pierzei na obszarze, w którym tego typu zabudowa nie występuje. Poza – stanowiącym osobny wewnętrznie spójny zespół - terenem Os. im. Montwiłła-Mireckiego, na obszarze objętym planem nie występuje zabudowa zlokalizowana w tej samej linii. Budynki są względem ulicy przesunięte bardziej lub mniej w głąb terenu. Zapis powodujący konieczność budowy w jednej linii wprowadzi zatem dysonans względem dotychczasowej zabudowy. Należy zwrócić uwagę, że w omawianym północnym odcinku ul. Srebrzyńskiej wysoka zabudowa po stronie zachodniej nie jest zlokalizowana wzdłuż jednej linii.

Linia zabudowy w obszarze 9.2.MU i umożliwienie odtworzenia bryły dawnego zbiornika gazu

Wnoszę o ustalenie linii zabudowy na terenie 9.2. MU w sposób umożliwiający wybudowanie budynku odpowiadającego bryłą dawnemu regulatorowi gazu. Przedmiotowy teren objęty jest ochroną z uwagi na zabytkowy charakter zabudowań gazometru d. Elektrowni Łódzkiej (oznaczone symbolem ®). Zbiornik gazometru uległ wyburzeniu. Z punktu widzenia dbałości o zachowanie historycznego, charakterystycznego układu zabudowań wskazane jest aby dopuszczona w planie ewentualna zabudowa tego obszaru nawiązywała kształtem do bryły tego d. zbiornika. Tymczasem wskazana w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego linia zabudowy wyklucza takie odniesienie. Projekt planu dopuszcza budowlę

diametralnie różną (to jest na planie litery L) od tej jaka – ze względu na ochronę tego zabytkowego obszaru – powinna być dokonana (to jest na planie koła).

Należy wskazać, że poprowadzenie tak przebiegającej linii zabudowy nieprzekraczalnej nie znajduje żadnego urbanistycznego uzasadnienia. Dbalność o porządek urbanistyczny winna w odniesieniu do obszarów historycznie istotnych zmierzać do zachowania dotychczasowego ich charakteru z możliwością uzupełnienia o współczesniające elementy. Zaproponowana linia zabudowy łamie tę zasadę wprowadzając możliwość powstania obiektu nieprzystającego do sąsiadujących zabudowań wpisanych do rejestru zabytków. Można jedynie podejrzewać, że zamiarem autorów projektu było zapobieżenie oddziaływaniu mogącej powstać zabudowy względem już istniejących sąsiadujących współczesnych budynków. W tym zakresie należy jednak wskazać, że przed takimi oddziaływaniami (np. dotyczącymi zacieniania) skutecznie chronią przepisy prawa budowlanego, których zastosowania nie można in abstracto antycypować w toku planowania przestrzennego.

Dotyczy §18

Dla terenów Mwz (§18) postuluje się przyjęcie maksymalnej wysokości na poziomie 16 m.

Dotyczy §19

Dla terenów MU/U (§19) – konsekwentnie do wyżej wskazanych uwag – postuluje się określenie wysokości budynków pomiędzy 16 a 24 m za wyjątkiem pasa wyznaczonego przez linię zabudowy podwójnej (tj. pasa biegnącego równoległe do cmentarza).

Wnoszę o uwzględnienie powyższych uwag.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

W zakresie wyznaczania linii zabudowy podwójnej

Linia zabudowy podwójnej nie określa odległości na jaką może zostać odsunięty budynek lokalizowany poza strefą ochrony sanitarnej, co daje możliwość kształtowania elewacji frontowej w sposób nie bardziej restrykcyjny niż w budynku lokalizowanym w tej strefie.

W zakresie linii zabudowy podwójnej i strefy ochrony od cmentarza na dz. 274/7

Linia zabudowy podwójnej została wyznaczona wyłącznie na obszarze, który objęty został strefą ochrony sanitarnej od cmentarza. Z zasady linie zabudowy wyznacza się w szczególności od strony terenów przestrzeni publicznych w celu kształtowania obudowy tych przestrzeni. W związku z powyższym linia zabudowy podwójnej wyznaczona jest od wszystkich stron, gdzie tereny graniczą z przestrzeniami publicznymi i nie dotyczy wyłącznie tej strony, która jest równoległa do cmentarza, jak wskazano w uwadze.

Projekt planu nakazuje lokalizowanie zabudowy wzdłuż linii podwójnej, jeśli nie jest niezgodna z ograniczeniami strefy ochrony sanitarnej. Z uwagi na to, że nieruchomości zlokalizowane od ul. Solec sięgają głębiej niż strefa ochrony sanitarnej, plan daje również możliwość lokalizowania zabudowy poza tą strefą pod warunkiem utrzymania równoległości do wyznaczonych linii. Z uwagi na ograniczenia wynikające ze strefy ochrony sanitarnej, najlepszym rozwiązaniem dla uzyskania foremnej bryły budynku o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej jest jego lokalizacja na kilku działkach ewidencyjnych. Plan miejscowy umożliwia jednak także wykorzystanie tej jednej nieruchomości do lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

W zakresie definicji wysokości zabudowy

Należy zauważyć, że w przywołanym w uwadze rozporządzeniu w § 6 mowa jest o wysokości budynku, a nie o wysokości zabudowy. Są to dwa różne pojęcia. W projekcie planu miejscowego celowo ustala się pojęcie wysokości zabudowy zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który mówi o obowiązkowym zakresie ustaleń planu miejscowego. W ten sposób jednoznacznie precyzuje się ustalenia planu.

W zakresie zakazu lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych

W wymienionych w uwadze terenach, zakaz tymczasowych obiektów budowlanych został wprowadzony w celu ustanowienia wyłącznie trwałego zagospodarowania obszaru oraz uniknięcia substandardowej zabudowy – szczególnie w sąsiedztwie historycznej tkanki miejskiej.

W zakresie niejednoznaczności nakazu lokalizacji funkcji usługowej

Projekt planu nie określa jednoznacznie, że cała elewacja frontowa powinna być zagospodarowana usługami. Oznacza to nadanie priorytetu dla zagospodarowania usługami tej części budynku, a nie konieczność wypełnienia nimi całej elewacji frontowej. Plan nie zakazuje lokalizacji usług na innych kondygnacjach, jednak – wobec nadania priorytetu ich lokalizowaniu na parterze – będą mogły one być realizowane na wyższych kondygnacjach po wypełnieniu nakazu zawartego w § 5 pkt 4 lit. a.

W zakresie ograniczeń montażu urządzeń technicznych

Proponowana w uwadze zmiana jest tożsama z aktualnymi ustaleniami projektu planu miejscowego. Wg definicji elewacji frontowej jest to elewacja budynku zlokalizowana zgodnie z linią zabudowy od strony przestrzeni publicznej. Uwaga w tym zakresie jest więc bezzasadna.

W zakresie minimalnej liczby miejsc postojowych dla biur i hoteli

Minimalna liczba miejsc postojowych dla obszaru objętego projektem planu została wyznaczona w oparciu o potrzeby i możliwości obszaru. Pod uwagę wzięto bliskość miejsc postojowych w sąsiedztwie parku, bliskość dworca kolejowego oraz możliwość dojazdu komunikacją publiczną. Są to minimalne wielkości, więc przy realizacji inwestycji liczba miejsc postojowych może być zwiększona odpowiednio do zapotrzebowania.

W zakresie ujednoczenia wysokości zabudowy dla terenów 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 3.1, 3.2, 7.10.MW/U oraz w zakresie wysokości dla terenów MW/U

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalone uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., określa maksymalne wysokości zabudowy w poszczególnych jednostkach funkcjonalno-przestrzennych. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Dla jednostki WZ3, w której znajdują się tereny położone na zachód od ulicy Jarzynowej tj. 2.KDL i 9.KDD, maksymalna wysokość ustalona w Studium to nie wyżej niż 15 m. Natomiast teren 7.10.MW/U położony jest w jednostce M1, dla której Studium dopuszcza maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 21 m, z dopuszczeniem przewyższeń ze względów uzasadnionych kompozycyjnie – nie wyżej niż 25 m. Teren ten znajduje się w granicach obszaru stanowiącego zabytek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków nr A/56 – osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstantynowskim. W związku z tym osiedle objęte jest ścisłą ochroną konserwatorską. Zgodnie z ustaleniami Studium „w mpzp można ustalić wysokość

maksymalną zabudowy zgodną z jej stanem istniejącym, nawet jeśli przekracza ona parametry ustalone w kartach dla jednostek funkcjonalno-przestrzennych”. Z tego względu ustalenie wysokości wyższej niż wskazanej w studium może nastąpić wyłącznie w wypadku prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę. Dla tych terenów została ustalona specjalna strefa SWZ24.

W związku z powyższym nie można wprowadzić proponowanej w uwadze zmiany ujednolicenia maksymalnej wysokości zabudowy dla terenów wymienionych w uwadze.

W sprawie zmiany linii zabudowy obowiązującej na linię zabudowy nieprzekraczalną

Wyznaczenie linii zabudowy obowiązującej od ulicy Srebrzyńskiej we wskazanych terenach służy uporządkowaniu przestrzeni, kształtowaniu ładu przestrzennego i stworzeniu obudowy ulicy oraz projektowanego placu. Zmiana na linię nieprzekraczalną, jak wskazano w uwadze, spowoduje zwiększenie chaosu urbanistycznego na tym obszarze.

W sprawie terenu 9.2.MU

Teren 9.2.MU znajduje się w granicach obszarów stanowiących zabytek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków: nr A/56 – osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstantynowskim oraz nr A387 – budynek mieszkalny oraz budynek regulatora gazu dawnej Gazowni Łódzkiej wraz z nieruchomościami gruntowymi. W związku z tym osiedle objęte jest ścisłą ochroną konserwatorską. Wprowadzenie zabudowy zgodnie z projektem planu zostało zaakceptowane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie opiniowania i uzgodnień. Należy podkreślić, że ochronie podlegają istniejące obiekty historyczne i układ zabudowy.

W sprawie zmniejszenia maksymalnej wysokości w terenach MWz

Tereny MWz znajdują się w granicach obszaru stanowiącego zabytek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków nr A/56 – osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstantynowskim. Maksymalna wysokość przyjęta dla terenów MWz została wyznaczona w oparciu o wysokość istniejących budynków, która sięga prawie 17m. Obniżenie wysokości, zgodnie z treścią uwagi o 1 m, nie ma uzasadnienia.

Uwagi nr 25, 26, 27, 41

- wpłynęły: 19 maja 2022 r. (uwagi nr 25, 26, 27), 20 maja 2022 r. (uwaga nr 41)
- dotyczą 9.MU, 10.4.UO, 7.6.UO, 7.10/MW/U, terenów MWz, terenów 7.7.KS/ZP i 7.9.KS/ZP, ulicy Srebrzyńskiej.

składają następującą, jednobrzmiącą uwagę:

„1. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka planu 9. MU - teren po gazowni ul. Srebrzyńska 77

Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko dopuszczeniu nowej zabudowy (o funkcji nie tylko mieszkaniowej i usługowej, ale nawet drobnej wytwórczości produkcyjnej) między blokami mieszkalnymi na terenie po zbiorniku gazu. Kwestionuję także wydzielenie z powyższego terenu nowych działek budowlanych o pow min. 750 m².

Wnioskuje o ustalenie dla terenu nakazu zachowania istniejących obiektów zabytkowych i zakazu zabudowy nowymi obiektami. Proponuję przeznaczenie terenu na zieleni urządzonej dostępną dla mieszkańców, z elementami odtwarzającymi części obiektu dawnej gazowni w celach edukacyjno-poznawczych, prezentujących historię Osiedla kolejnym pokoleniom.

2. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka planu 10.4 UO - teren przedszkola

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję wprowadzenie na teren przedszkola funkcji usług ogólnych w tym: usługi gastronomii, handlu, biur i rzemiosła oraz zamieszkania zbiorowego - hotelu . Protestuję przeciwko powiększeniu dwukrotne powierzchni zabudowy na terenie przedszkola z możliwością wznoszenia obiektów do 16 m wysokości.

Wnioskuje o zachowanie dla terenu funkcji usług nauki i oświaty – przedszkole z możliwością jego przyszłej rozbudowy. Wnioskuje ponadto o udostępnienie części terenu placu zabaw przedszkola, w dni wolne i poza godzinami pracy przedszkola, mieszkańcom na cele rekreacyjne, jako placu zabaw dla dzieci.

3. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka 7.6 UO - teren szkoły podstawowej i liceum

Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko wprowadzeniu w planie na teren szkoły podstawowej i liceum funkcji usług ogólnych w tym: usługi gastronomii, handlu, biur i rzemiosła oraz zamieszkania zbiorowego - hotelu z możliwością wznoszenia nowych obiektów o wysokości do 16 m. Kwestionuję trzykrotne powiększenie powierzchni zabudowy dla nowych obiektów na terenie szkół.

Wnioskuje o zachowanie dla terenu funkcji usług nauki i oświaty – szkoła podstawowa i liceum z terenami sportowymi - w dyspozycji szkół. Wnioskuje o dopuszczenie możliwości rozbudowy istniejącej kubatury obiektami szkolnymi – np. duża sala gimnastyczna, pływalnia, strzelnica itp. Przeznaczenie obiektów powinno umożliwiać korzystanie z nich na zasadach komercyjnych, w dni wolne lub poza godzinami pracy placówek oświatowych, przez mieszkańców w celach sportowo-rekreacyjnych.

4. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka 7.10 MW/U - teren okręgowej komisji edukacyjnej, dawna szkoła gastronomiczna

Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko wprowadzeniu na teren szkolny, i to w ilości kilkakrotnie przekraczającej obecną zabudowę, obiektów o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej, a nawet drobnej wytwórczości produkcyjnej.

Postuluję zachowanie funkcji usług oświaty (okręgowa komisja edukacyjna, szkoła irp.) z możliwością wprowadzenia obiektów infrastruktury w postaci parkingów lub garaży wielopoziomowych dostępnych dla okolicznych mieszkańców, w północnej części działki..

5. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostki planu oznaczone symbolami MWz – teren istniejących budynków mieszkalnych.

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję możliwość wprowadzania nowej zabudowy (w planie o wys. do 17 m), nowych funkcji (w planie propozycja usług) i wydzielania nowych działek budowlanych (w planie o pow. min 900m²) z terenów osiedla z istniejącymi obiektami mieszkalnymi.

Dla zabytkowego terenu osiedla - jednostki planu MWz, wnioskuje o wprowadzenie jednoznacznego nakazu zachowania istniejących obiektów i funkcji (mieszkaniowa wielorodzinna z infrastrukturą techniczną) bez możliwości budowy nowych obiektów i rozbudowy oraz nadbudowy istniejących budynków.

6. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka 7.7 i 7.9 KS/ZP - teren garaży.

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję zapisy planu nieuwzględniające w ustaleniach projektowanego przeznaczenia terenu 7.7 KS/ZP oraz 7.9KS/ZP garaże istniejących wzdłuż ulicy Jarzynowej, o których mowa w uzasadnieniu do projektu uchwały (punkt 1). W związku z tym wnioskuję, o zmianę treści punktu 1 podpunktu a, w ustępie 2 paragrafu 28 Projektu Uchwały Rady Miejskiej w Łodzi na następujący: „teren komunikacji kołowej – istniejące garaże i powierzchniowe parkingi wielostanowiskowe,” przy czym wnioskuję o umieszczenie w Uchwale zapisu uniemożliwiającego docelową możliwość przekształcenia terenu zajętego obecnie przez garaże, stanowiące stały i uporządkowany element Osiedla, w parkingi lub garaże wielopoziomowe i tym podobne.

7. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

§ 8. 2 - podział funkcjonalny układu komunikacyjnego

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję zapis dla ulic: ul. Borowej, ul. Mania ul. Jęczmiennej, ul. Praussa, ul. Perla, ul. Barona, ul. Jarzynowej, o przeznaczeniu ich na cele zaspokojenia potrzeb mieszkańców w zakresie zieleni i wypoczynku. W/w ulice służą zabezpieczeniu obsługi komunikacyjnej mieszkańców osiedla - dojazd i parkowanie, a do wypoczynku w zieleni mamy park i przestrzeń zielone między blokami a nie ulice osiedlowe.

8. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

§ 8. 2 - podział funkcjonalny układu komunikacyjnego

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję zapis że ul Srebrzyńska jest tej samej rangi/klasy co ul Jarzynowa – KDL Wniosek o podniesienie ul. Srebrzyńskiej do klasy „zbiorcza – KDZ”.

9. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Teren o symbolu MWz – placyki pomiędzy blokami

Kwestionuję obecne zapisy §18.1

Wnioskuję o ich uzupełnienie i dodanie w ustaleniach przeznaczenia terenów o symbolu MWz możliwości budowy wielostanowiskowych garaży podziemnych – pod „placykami” znajdującymi się pomiędzy blokami Osiedla – z zachowaniem niezmienionej formy terenu „placyków” pomiędzy blokami i ich wyglądu zewnętrznego (z uwzględnieniem nieeksponowanych i wkomponowanych w układ Osiedla: wjazdów do tak powstałych garaży (z dachem pokrytym trawą) i wejść/wyjść dla użytkowników garaży. Podziemne garaże wielostanowiskowe umożliwią poprawę funkcjonalności Osiedla, jego unowocześnienie, a także zwiększenie wygody mieszkańców oraz przepustowości uliczek osiedlowych.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad 1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalone uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., określa kierunek zmian w przeznaczeniu działek, których dotyczy uwaga na tereny zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Z uwagi na bliskie sąsiedztwo dużych obszarów zieleni, m.in. publiczny Park im. Józefa Piłsudskiego, w projekcie planu wyznaczono tereny zieleni urządzonej na działkach będących we własności

miasta zgodnie z istniejącym użytkowaniem lub funkcją, do której mogą być adaptowane. Na pozostałych terenach umożliwiono uzupełnienie istniejącej struktury zabudowy.

Teren 9.2.MU znajduje się w granicach obszarów stanowiących zabytek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków: nr A/56 – osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstantynowskim oraz nr A387 – budynek mieszkalny oraz budynek regulatora gazu dawnej Gazowni Łódzkiej wraz z nieruchomościami gruntowymi i objęty jest ścisłą ochroną konserwatorską. Wprowadzenie zabudowy zgodnie z projektem planu zostało zaakceptowane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie opiniowania i uzgodnień.

Ustalenie minimalnej powierzchni dla nowej działki budowlanej w wysokości 750 m² ma na celu umożliwić wyodrębnienie z nieruchomości nowej zabudowy proponowanej w tym terenie.

Ad 2 i 3. Wysokość 16 m odpowiada rzeczywistej wysokości budynków wielorodzinnych tworzących zabytkowe osiedle im. Montwiłła-Mireckiego. Dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy do wysokości 16 m w terenach 10.4.UO i 7.6.UO ma na celu zagwarantowanie możliwości rozwoju istniejących obiektów oświaty w związku z powiększającym się osiedlem i zwiększającą się liczbą mieszkańców na obszarze objętym projektem planu oraz w najbliższym sąsiedztwie. Ustalone linie zabudowy kształtują obudowę ulic i podkreślają układ osiedla.

Dopuszczenie realizacji innych funkcji usługowych jako uzupełniających, ma na celu dopasowanie zabudowy do potrzeb mieszkańców oraz dopełnienie funkcji oświatowych, np. umożliwiając utworzenie sklepiku szkolnego. Ustalony w projekcie szeroki zakres przeznaczeń terenu ma na celu zwiększenie elastyczności możliwości zagospodarowania terenu oraz dostosowania funkcji budynku do potrzeb bez konieczności zmiany planu miejscowego.

Ustalenie dotyczące udostępnienia terenów przedszkola i szkoły jest poza zakresem ustaleń planu miejscowego.

Ad 4. W zgodzie ze Studium na obszarach zurbanizowanych dopuszcza się możliwość realizacji nowej zabudowy w celu uzupełnienia istniejącej struktury.

Ustalony w projekcie szeroki zakres przeznaczeń terenu ma na celu zwiększenie elastyczności możliwości zagospodarowania terenu oraz zmiany funkcji budynku bez konieczności zmiany planu miejscowego. Możliwość realizowania usług oświaty została zapewniona w sposób wystarczający na potrzeby osiedla, to jest na nieruchomościach funkcjonujących obecnie obiektów szkolnych i przedszkolnych. Funkcję oświaty można także realizować w ramach przeznaczenia terenu ustalonego w projekcie planu dla terenu 7.10.MW/U. Ponadto w tym terenie jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się również garaże nadziemne i podziemne.

Ad 5. Tereny MWz znajdują się w granicach obszaru stanowiącego zabytek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków nr A/56 – osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstantynowskim. Osiedle objęte jest ścisłą ochroną, a parametry zabudowy w projekcie planu uniemożliwiają ingerencję w istniejącą zabudowę. Linie zabudowy zostały wyznaczone dokładnie po ścianach budynków, co powoduje, że nie może powstać nowa zabudowa, jak również istniejące budynki nie mogą zostać rozbudowane. Ponadto, ustalona w projekcie planu maksymalna wysokość zabudowy – 17 m, oraz ograniczenie maksymalnej

intensywności zabudowy – 1,7, uniemożliwiają nadbudowę. Wysokość istniejących budynków w tych terenach sięga prawie 17 m.

Dopuszczona minimalna powierzchnia działek dla przedmiotowych terenów została dopasowana do wielkości istniejących działek, z których najmniejsze mają 900 m² powierzchni.

W projekcie planu dla terenów MWz dopuszczono przeznaczenie uzupełniające w postaci terenów zabudowy usługowej w celu umożliwienia prowadzenia działalności usługowej w istniejącej zabudowie, takiej jak np. sklepy spożywcze lub kancelarie adwokackie.

Ad 6. W projekcie planu przewidziano utrzymanie funkcji parkingowej umożliwiając przekształcenie substandardowej zabudowy garaży w teren parkingów powierzchniowych o zwiększonym udziale zieleni. Projekt planu nie wyznacza linii zabudowy w tych terenach, co jest jednoznaczne z zakazem realizacji budynków. Dopuszcza się funkcjonowanie obecnego zagospodarowania terenu. Wg projektu planu, §5 pkt 2 c tiret pierwsze, dla istniejących garaży dopuszcza się również remont i przebudowę.

Ad 7. Dla wymienionych w uwadze ulic w § 8 pkt 2 lit. b ustalono, że są to ulice wskazane do prowadzenia, zabezpieczenia i obsługi ruchu drogowego stanowiące elementy systemu przestrzeni publicznych służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkańców w zakresie zieleni i ma na celu określenie ich charakteru jako ulic osiedlowych o uspokojonym ruchu. Mają służyć dojazdowi do nieruchomości, podobnie jak pozostałe ulice, jednak mają podwyższone wymagania co do zagospodarowania zielenią.

Ad 8. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) *prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)*”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „*Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”.

Ustalenie ul. Srebrzyńskiej jako ulicy klasy lokalnej jest zgodne z dokumentem kierunkowym określającym kierunki polityki przestrzennej miasta, tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. W kierunkach dotyczących systemu transportowego ul. Srebrzyńska na tym fragmencie została zakwalifikowana do dróg o klasie niższej niż zbiorcza.

Ad 9. Projekt planu dopuszcza realizację garaży podziemnych w terenach MWz.

Uwaga nr 31

- wpłynęła 19 maja 2022 r.,

- dotyczy terenu 7.2.U, działka o numerze ewid. 337 w obrębie P-6

składa następującą uwagę:

Niniejszym zgłaszam uwagę do projektu MPZP dotyczącego opisanej powyżej działki i wnoszę o zmianę sposobu zagospodarowania tej nieruchomości jako działkę o przeznaczeniu na budownictwo wielorodzinne (MW).

Powyższa nieruchomość znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie zabytkowej zabudowy Osiedla Mireckiego w Łodzi. Jest brzydka i psuje krajobraz. Idealnym rozwiązaniem byłaby możliwość nowej zabudowy wielorodzinnej, stylem nawiązującej do zabytkowego osiedla. Do działki jest bezpośredni dojazd z drogi publicznej, doprowadzone wszystkie media miejskie, a wokół powstały ostatnio również inne inwestycje deweloperskie.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Celem projektu planu dla tego obszaru jest zachowanie istniejącego zabytkowego układu, z tego względu projekt planu zakłada jedynie niewielkie możliwości rozwojowe dla kubatur nie stanowiących integralnej części pierwotnego założenia urbanistycznego. W związku z powyższym zasadne jest kontynuowanie dotychczasowej funkcji usługowej co zminimalizuje potrzebę ingerencji w istniejącą strukturę. Wprowadzenie zabudowy zgodnie z projektem planu zostało zaakceptowane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie opiniowania i uzgodnień projektu planu.

Uwagi nr 32, 33, 34, 35, 37, 38, 39, 42, 43, 44

- wpłynęły: 19 maja 2022 r. (uwaga nr 32), 20 maja (uwagi nr 33, 34, 35, 37, 38, 39, 42, 43, 44)

- dotyczy terenu 9.2.MU, działka o numerze ewid. 355/2 w obrębie P-6

składają następującą, jednobrzmiącą uwagę:

W części rysunkowej planu:

- 1. Wnioskuje o nie wprowadzenie linii nieprzekraczalnej na terenie działki nr 355/2 przy ul. Srebrzyńskiej 77.*
- 2. Wnioskuje o wprowadzenie wytycznych i zapisów nawiązujących do tych określonych w Decyzji o Warunkach Zabudowy nr PPZ.I.5/2009 z dnia 12.01.2009 (nr. Sygn.PPZ.I.AD73310314/07) w zakresie gabarytów, formy i lokalizacji nowej zabudowy*
 - a. Ograniczenia wynikające z przepisów technicznych:*

Z uwagi na liczne ograniczenia, wynikające z ogólnych przepisów technicznych dotyczących projektowania (warunki techniczne dotyczące budynków i ich usytuowania, przepisy dotyczące lokalizacji budynków pod względem ochrony ppoż, w tym również lokalizacji dróg pożarowych, odległości wynikające z analiz dotyczących możliwości przepisowego nasłonecznienia pomieszczeń mieszkalnych, w szczególności oddziaływania obiektów istniejących o wys. Ok. 17 m na planowaną zabudowę), zwraca się uwagę, że nowa zabudowa po spełnieniu wszystkich tych wymagań i tak podlega tak dużej ilości ograniczeń, że jakiegokolwiek dodatkowe warunki w postaci linii zabudowy na działce 355/2 spowodują bardzo dużą minimalizację możliwości zabudowy, a wręcz brak możliwości zaprojektowania przepisowo usytuowanych pomieszczeń mieszkalnych w dopuszczonej bryle zabudowy. Lokalizacja pomieszczeń mieszkalnych w każdym przypadku musi być poparta szczegółową analizą projektową oddziaływania ze strony otoczenia; zbadano, że przy zaproponowanych

w projekcie MPZP liniach zabudowy znaczna część obszaru pozostawionego pod zabudowę jest stracona dla funkcji mieszkalnej przez oddziaływanie wysokiego budynku sąsiedniego, podczas gdy część działki znajdująca się już poza wyznaczonymi liniami zabudowy posiada już odpowiednie możliwości lokalizacji mieszkań z uwagi na zdecydowanie mniejszą zależność od budynków istniejących w otoczeniu.

MPZP nie powinien tworzyć warunków zabudowy niemożliwych do uzyskania w etapie projektowanym, a przez to fikcyjnych.

Dodatkowo wskaźniki urbanistyczne określone w projekcie MPZP dla terenu 9.2MU po wzięciu pod uwagę ograniczeń wynikających z proponowanych linii zabudowy są całkowicie nie do uzyskania (nawet nie biorąc pod uwagę ograniczeń przepisowych opisanych wcześniej),

b. Kontekst historycznej zabudowy oraz obowiązującej decyzji o Warunkach Zabudowy z jej wytycznymi konserwatorskimi:

Należy nadmienić, że historycznie przez wiele dziesiątek lat działka posiadała zabudowę w postaci dużo większej bryły byłego zbiornika gazu (wkomponowanego w założenie osiedla oraz związanego z nim również instalacyjnie), zupełnie w innym miejscu działki, niż wskazują zaproponowane w projekcie MPZP linie nieprzekraczalne.

Kluczową informacją dla przygotowywanego projektu MPZP powinien być fakt wydania dla przedmiotowego terenu Decyzji o Warunkach Zabudowy nr PPZ.I.5/2009 z dnia 12.01.2009 (nr. Sygn.PPZ.I.AD7331-314/07), która bardzo precyzyjnie określiła warunki budowy budynku wielorodzinnego w miejscu zbiornika w oparciu o oczekiwania Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków określone w jego wytycznych do tej Decyzji.

Najbardziej istotną informacją ww dokumencie jest zawarty w niej zapis: linie zabudowy, wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, szerokość elewacji frontowej, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki, geometria dachu – ustala się w oparciu o wytyczne konserwatorskie.

Poniżej przywołane w pkt 3 ww Decyzji warunki dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Początek cytatu: „Przedstawione opracowanie dotyczy nieruchomości położonej w kwartale ulic: Srebrzyńskiej, Al. Unii, Jarzynowa w osiedlu im. Mątwilla Mireckiego objętym wpisem do rejestru zabytków A/56. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Łodzi, pismem znak: WUOZ-641/015/2008 z dnia 28.04.2008 r. oraz pismem znak: WUOZ-641/107/BW/2008 z dnia 11.12.2008 r. określił następujące warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: - budynek mieszkalny dozoru (obecnie własność inwestora) winien zostać poddany kompleksowym pracom konserwatorsko-rekonstrukcyjnym z pieczołowitym odtworzeniem pierwotnego wglądu, w pierwotnych technologiach i materiałach. Dopuszczalna funkcja użytkowa obiektu.

- teren zajmowany pierwotnie przez zbiornik gazu świetlnego miejskiego (koksowniczego), tzw. Gazometr, może zostać zabudowany budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, powtarzającym wymiary i kubaturę dawnego gazometru (spłaszczony walec na planie koła). Zgodnie z pismem znak: WUOZ 641/107/BW/2008 z dnia 11.12.2008 r. w następujący sposób:

- nowy budynek należy usytuować w miejscu dawnego zbiornika gazu z 1909 r.;

- formy architektoniczne oraz rozwiązania materiałowe powinny zdecydowanie nawiązywać do pierwotnego wyglądu zbiornika, w oparciu o zachowane materiały archiwalne i ikonografię;

- określa się następujące gabaryty budynku: średnica 31 m, wysokość elewacji 19 m, maksymalna wysokość 21,5 m. Powyższe wymiary nie dotyczą zewnętrznej konstrukcji kratownicowej;

- Projekt należy uzgodnić z WKZ na etapie projektu budowlanego;

- Realizacja powyższych zaleceń konserwatorskich wymaga, aby nową zabudowę potraktować jako śródmiejską zabudowę uzupełniającą.

Zarówno relacje architektoniczne z pozostałą zabudową, w tym utrzymanie przepisowych odległości i zachowanie możliwości zaprojektowania mieszkań przy odwołaniu się np. do bryły zbiornika w jego dawnej lokalizacji byłoby możliwe do zrealizowania, w przeciwieństwie do obecnie zaproponowanych w MPZP warunków. W związku z tym proszę o odstąpienie od wskazywania ograniczeń w postaci linii zabudowy dla terenu obejmującego działkę nr 335/2 przy ul. Srebrzyńskiej 77.” – koniec cytatu.

Decyzja nie została nigdy wycofana z obrotu i w świetle prawa jej warunki są obowiązujące do momentu wejścia w życie planu miejscowego, dlatego przy braku konkretnych i rzetelnych okoliczności i podstaw do podważania jej zapisów, wnioskujemy, aby je w całości uwzględnić, nie pogarszając w ten sposób warunków zabudowy i szanując tym samym interes Właściciela terenu (pomimo, że jeszcze nie został fizycznie wykorzystany postaci realizacji inwestycji w formie dopuszczonej w obowiązujących Warunkach Zabudowy dla działki przy ul. Srebrzyńskiej 77). Zaproponowane w projekcie MPZP warunki zabudowy w sposób nieuzasadniony pozbawiają teren możliwości zabudowy, zbliżonych do określonych w obowiązującej Decyzji o Warunków Zabudowy.

Należy podkreślić, że Decyzja została wydana na podstawie bardzo wyraźnie określonych przez Wojewódzkiego konserwatora Zabytków oczekiwań co do możliwości realizacji nowej zabudowy na terenie: jedynie pod warunkiem utrzymania dla nowego budynku konkretnych gabarytów i lokalizacji budynku, precyzyjnie określonych w nawiązaniu do dawnego zbiornika gazu.

W obecnym projekcie MPZP dopuszczona zabudowa zupełnie nie odnosi się do tych wytycznych konserwatorskich, co w naszej opinii nie znajduje żadnego uzasadnienia.

Proponowane w projekcie planu linie i parametry zabudowy wprowadzają zupełnie obce dla zagospodarowania kwartału formy, co jest niewłaściwe zarówno z uwagi na brak ochrony kontekstu historycznego miejsca, jak i interes prywatny Właściciela terenu.

c. Zagadnienie ochrony własności prywatnej oraz określenia kontekstu dla nowej zabudowy w odniesieniu do zabudowy historycznej oraz przeważającej skalą w kwartale:

Należy również podkreślić, że argumenty podnoszone podczas dyskusji publicznej na temat wyłożonego projektu MPZP z dnia 05.05.2022 wygłaszane przez strony sąsiadujące z terenem działki 335/2 są niesłuszne, gdyż osoby wypowiadające je jako przeciwnicy inwestycji przywłaszczają sobie prawo do dysponowania funkcją działki (proponowana zieleń lub usługi, np. gastronomiczne) oraz wielkością zabudowy (oczekiwanie całkowitej rezygnacji lub minimalizacji parametrów zabudowy do tych wskazanych w projekcie MPZP) i są zupełnie nieuprawnionym żądaniem, ingerującym w wartość prywatną (co w Państwie prawa nie może mieć miejsca), a także w wartość historyczną miejsca (brak odniesienia do wieloletniej zabudowy zbiornika stanowiącego przez dziesięciolecia część osiedla i tło dla życia jego mieszkańców).

W mojej opinii projekt MPZP nie powinien iść w tym kierunku. Przesłanką do wskazania warunków zabudowy powinno być jedynie odniesienie się do historii miejsca, uszanowanie własności prywatnej oraz ład przestrzenny (odniesienie się do dominujących skalą obiektów na terenie kwartału, ład zaistnieje też przy uszanowaniu gabarytów nawiązujących do zabudowy historycznej, czyli do zbiornika)

d. Podsumowanie:

W podsumowaniu proszę, aby przychylić się do mojej prośby wprowadzenia wytycznych i zapisów nawiązujących do tych określonych w Decyzji o Warunkach Zabudowy nr PPZ.I.5/2009 z dnia 12.01.2009 (nr. Sygn.PPZ.I.AD7331-314/07).

W części tekstowej planu:

- 1. Wnioskuje o przywołanie w treści MPZP zapisów, które wskazał jako wytyczne do wydania Decyzji o Warunkach Zabudowy Wojewódzki Urząd ochrony Zabytków w Łodzi, pismem znak: WUOZ-641/015/2008 r. oraz pismem znak: WUOZ-641/107/BW/2008 z dnia 11.12.2008 r. (przywołane w treści powyżej jako cytaty), przed wszystkim: teren może zostać zabudowany budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, powtarzającym wymiary i kubaturę ssawnego gazometru (spłaszczony walec na planie koła; nowy budynek należy usytuować w miejscu dawnego zbiornika gazu z 1909 r.; określa się następujące gabaryty budynku: średnica 31 m, wysokość elewacji 19m, maksymalna wysokość 21,5 m. Powyższe wymiary nie dotyczą zewnętrznej konstrukcji kratownicowej;).*
- 2. Jako dopuszczalne wnioskuje o zmianę:*
 - §20 pkt.2 – dopuszczenie zabudowy do wysokości sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, czyli do ok. 17 m wysokości.*
 - §20 pkt.a lit. a – dopuszczenie intensywności do 1,7*
- 3. §5 pkt 5 lit.a – dopuszczenie materiałów wykończeniowych dla nowej zabudowy w postaci włókno-cementu oraz ceramiki budowlanej,*
- 4. §9 pkt 2 lit.a – dopuszczenie wskaźnika 1 miejsce postojowe dla rowerów na 2 mieszkania,*

Jako potencjalny nabywca mieszkania na terenie nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Srebrzyńskiej 77 w Łodzi argumentuję swoje prośby i stanowisko dot. zmian w/w zakresie poniższymi aspektami funkcjonalno-przestrzennymi:

a. Kontekst wytycznych ze Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi:

Powołując się na zapisy Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi w części Kierunki rozwoju z sierpnia 2021 r. już w głównych założeniach rozwoju przestrzennego miasta czytamy, że „Na podstawie wniosków wynikających z uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego zostały sformułowane główne założenia dla kształtowania polityki rozwoju przestrzennego miasta. Są nimi: „powrót do miasta”, stop suburbanizacji, rozwój jakościowy, aktywizacja gospodarcza, racjonalizacja rezerw, stop depopulacji.”

Można wnioskować, że głównym kierunkiem polityki przestrzennej staje się kierunek „ku wnętrzu” miasta i ograniczenie rozprzestrzeniania się zagospodarowania na zewnątrz. Jasno określony został proces umożliwiający intensyfikację zabudowy bliżej centrum, a co za tym idzie również zezwolenie na zagospodarowanie terenów niezabudowanych, które znajdują się w ramach większych, zurbanizowanych struktur miasta Łodzi.

Jak czytamy dalej: struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta na I miejscu charakteryzuje się: „utrzymaniem terenów wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej w granicach Strefy Wielkomiejskiej wraz z dopełnianiem istniejących układów urbanistycznych i uzupełnieniem struktury zabudowy na terenach nieużytkowanych”.

Wskazując na powyższe założenia Studium, które jest dokumentem bazowym dla stworzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w rejonie ulic Srebrzyńskiej, Jarzynowej, Solec i Alei Unii Lubelskiej uważam, że te podstawowe założenia polityki miejskiej powinny być nadrzędne.

Działka nr 335/2 zlokalizowana jest na terenie objętym obszarową ochroną konserwatorską nałożoną drogą decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr A-56 –

Osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstancyńskim z dn. 20.01.1971 r., czyli obecnie Osiedlem im. Józefa Montwiłła-Mireckiego. Ponadto na terenie planowanej inwestycji znajduje się również budynek mieszkalny (willa), który został objęty ochroną konserwatorską dzięki decyzji nr A-387 z dn. 12.01.2019 r.

Jednocześnie teren planowanej inwestycji jest jedną z nielicznych przestrzeni w/w założenia, które nie zostały do tej pory zagospodarowane. Biorąc pod uwagę przytoczone powyżej kierunki polityki zagospodarowania przestrzennego Łodzi oraz mając na uwadze najlepsze rozwiązanie przestrzenne dla tego terenu w kontekście uzupełnienia osiedla uważam i wnioskuję o możliwość dowiązania się nową zabudową do gabarytów i wskaźników urbanistycznych osiedla.

b. Zagadnienie określenia kontekstu dla nowej zabudowy w odniesieniu do zabudowy historycznej oraz przeważającej skalą w kwartale:

Obecne propozycje zapisów oraz ograniczeń określających możliwości zabudowy przedmiotowego terenu 9.2.MU nawiązują do dwóch niewielkich budynków mieszkalnych związanych z obecnie nieistniejącą Gazownią Łódzką, których wpływ na ład przestrzenny i charakter zabudowy całego kwartału osiedla jest pomijalny, zwłaszcza w kontekście faktu przez wiele dziesięcioleci teren posiadał zabudowę o dużo większej kubaturze a także wysokości (zbiornik gazu o wymiarach głównej bryły śr.31,0 m i wysokości 19.5-21m, a gabaryty te były w rzeczywistości jeszcze jeszcze większe z uwagi na kratownice na elewacji) Obiekt tej skali był stałym elementem zagospodarowania kwartału osiedla Mątwiłła-Mireckiego, co potwierdzają materiały archiwalne ukazujące życie mieszkańców w jego bezpośrednim sąsiedztwie.

Pomimo faktu, że kubatura zbiornika od jakiegoś czasu nie istnieje z uwagi na brak potrzeb takiej funkcji, nowa zabudowa powstająca na działce zajmowanej przez lata przez zbiornik powinna swoimi gabarytami wynikającymi ze wskaźników urbanistycznych nawiązywać do zabudowy osiedla ($h=ok.17m$), a nie dwóch niewielkich brył budynków pozostałych po terenie byłej Gazowni Łódzkiej.

Tylko w ten sposób możliwe będzie właściwie przestrzenno-funkcjonalne uzupełnienie tkanki Osiedla im. Józefa Montwiłła-Mireckiego.

c. Kontekst wspierania inicjatywy inwestycyjnej poprzez stwarzanie dobrych warunków zabudowy jako narzędzie do rewaloryzacji, kształtowania i ochrony zabytkowych przestrzeni:

Należy nadmienić, że dzięki możliwości zainwestowania w ten teren przez inwestora prywatnego możliwe będzie także uchronienie przed zniszczeniem budynku mieszkalnego (willi), która stanowi zabytek nieruchomy.

d. Kontekst nieścisłości pomiędzy częścią opisową projektu MPZP a jego częścią rysunkową, powodujących niemożliwość wykorzystania wskaźników określonych dla terenu oraz porównanie parametrów dla całego kwartału zabudowy osiedla:

Dodatkowo chciałbym wskazać na kilka nieścisłości w ramach projektu planu, który działa na niekorzyść inwestora. Dotyczy to wskaźnika (1) maksymalnej powierzchni zabudowy oraz (2) intensywności:

- Maksymalna powierzchnia zabudowy w części tekstowej została określona w wysokości 0,45. Jednak uwzględniając nieprzekraczalną linię zabudowy, która zostało określona w rysunku planu współczynnik dla tego terenu wynosi maksymalnie 0,25. Porównanie obu wskaźników jednoznacznie odzwierciedla wielkość ograniczenia możliwości zabudowy dla tego terenu.*

- Wskaźnik intensywności zabudowy w części tekstowej określono od 0,4 do 1,4. Jednak analizując możliwą zabudowę z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz dopuszczalnych wysokości dla tego terenu rzeczywista intensywność wynosi 0,78. Jest to*

prawie dwukrotnie mniejsza wartość iż jest proponowana w zapisach tekstu projektu Planu. Nadmienić należy, że intensywność zabudowy całego osiedla im. Montwiłła-Mireckiego wynosi z terenami przyległymi ok. 1,25.

- *Wskazanie powyższych nieścisłości jest kolejną przesłanką do usunięcia z projektu planu zaproponowanych linii zabudowy dla terenu 9.2.MU na terenie działki 335/2 przy ul. Srebrzyńskiej 77 oraz wprowadzenia korekt w ustaleniu wskaźników dla terenu 9.2.MU.*

e. Podsumowanie

Podsumowując powyższe argumenty oraz wskazane ograniczenia w możliwości zabudowy przedmiotowej muszą stwierdzić, że uchwalenie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla rejonu ulic Srebrzyńskiej, Jarzynowej, Solec i Alei Unii Lubelskiej w jego zaproponowanej obecnie wersji uniemożliwi lub prawie całkowicie ograniczy inwestycję na przedmiotowej działce ze względów ekonomiczno-gospodarczych.

Wnioskuje o przychylenie się do mojej prośby o wskazane zmiany w projekcie MPZP, które umożliwią zainwestowanie oraz zagospodarowanie terenu tak ważnego ze względu na założenia historycznego osiedla na Placu Konstanyńskim z uwzględnieniem zabudowań byłej Gazowni Łódzkiej.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Teren 9.2.MU znajduje się w granicach obszarów stanowiących zabytek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków: nr A/56 – osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstanyńskim oraz nr A387 – budynek mieszkalny oraz budynek regulatora gazu dawnej Gazowni Łódzkiej wraz z nieruchomościami gruntowymi i objęty jest ścisłą ochroną konserwatorską. Wprowadzenie zabudowy zgodnie z projektem planu zostało zaakceptowane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie opiniowania i uzgodnień. Należy podkreślić, że ochronie podlega istniejąca zabudowa i jej układ. Wprowadzenie nowego obiektu o kubaturze i parametrach dawnego zbiornika gazu oraz o odmiennej funkcji zaburzy charakter osiedla. Obiekt o tak dużej intensywności będzie miał wpływ na sposób zagospodarowania terenu.

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku planu miejscowego, uzyskuje się decyzję o warunkach zabudowy. Sama treść decyzji nie rozstrzyga o przeznaczeniu terenu, lecz jedynie jest promesą określającą prawnie dopuszczalny sposób zagospodarowania nieruchomości. Warunki zabudowy mogą się różnić od ustaleń planistycznych, o czym jednoznacznie przesądził ustawodawca w przepisie art. 65 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy, stanowiąc, że stwierdza się wygaśnięcie decyzji, jeżeli dla terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji. Stan taki wynika z dualistycznie ukształtowanego systemu określania zasad zagospodarowania terenu. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe zawsze, jeżeli są spełnione warunki ustawowe oraz przeprowadzono wszystkie czynności proceduralne. Gmina ma obowiązek wydania warunków zabudowy po spełnieniu warunków określonych w art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W zakresie dopuszczenia zabudowy do wysokości 17 m w terenach MU

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalone uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., określa maksymalne wysokości zabudowy

w poszczególnych jednostkach funkcjonalno-przestrzennych. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Dla jednostki WZ3, w której znajdują się tereny 2.6.MU i 2.7.MU, maksymalna wysokość ustalona w Studium to nie wyżej niż 15 m; dla jednostki M1, w której znajduje się teren 9.2.MU – nie wyżej niż 21 m. Proponowana w uwadze wysokość zabudowy do 17 m jest niezgodna ze Studium dla terenów 2.6.MU i 2.7.MU.

W zakresie zwiększenia intensywności zabudowy do 1,7

Intensywność zabudowy została dopasowana do proponowanej w projekcie planu wysokości zabudowy oraz parametru maksymalnej powierzchni zabudowy.

W zakresie dopuszczalnych materiałów wykończeniowych

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w obszarze objętym ścisłą ochroną konserwatorską. Katalog dopuszczalnych materiałów wykończeniowych został zaakceptowany przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie opiniowania i uzgodnień.

W zakresie miejsc postojowych dla rowerzystów

Brak jest uzasadnienia dla proponowanej w uwadze zmiany tj. zmniejszenia liczby miejsc postojowych dla rowerów. Zmiana taka wymusiłaby na mieszkańcach przechowywanie rowerów np. w mieszkaniach, co jest znaczącym obniżeniem standardów nowej zabudowy wprowadzanej w osiedle.

W zakresie nieściśłości pomiędzy częścią opisową projektu planu a częścią rysunkową

Wskaźniki zagospodarowania dla terenu 9.2.MU zostały ustalone tak, aby w przypadku podziału nieruchomości i wyodrębnienia działki pod nową zabudowę, ograniczoną liniami zabudowy nieprzekraczalnej, możliwości inwestycyjne nie zostały pogorszone.

Uwaga nr 36

- wpłynęła 20 maja 2022 r.,
- dotyczy terenów 9.2.MU, 10.4.UO, 7.6.UO, 7.10/MW/U, terenów MWz, terenów 7.7.KS/ZP i 7.9.KS/ZP, ulicy Srebrzyńskiej.

składa następującą uwagę:

„1. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka planu 9. MU - teren po gazowni ul. Srebrzyńska 77

Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko dopuszczeniu nowej zabudowy (o funkcji nie tylko mieszkaniowej i usługowej, ale nawet drobnej wytwórczości produkcyjnej) między blokami mieszkalnymi na terenie po zbiorniku gazu. Kwestionuję także wydzielenie z powyższego terenu nowych działek budowlanych o pow min. 750 m2.

Wnioskuje o ustalenie dla terenu nakazu zachowania istniejących obiektów zabytkowych i zakazu zabudowy nowymi obiektami. Proponuję przeznaczenie terenu na zielenią urządzoną dostępną dla mieszkańców.

2. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka planu 10.4 UO - teren przedszkola

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję wprowadzenie na teren przedszkola funkcji usług ogólnych w tym: usługi gastronomii, handlu, biur i rzemiosła oraz zamieszkania zbiorowego - hotelu . Protestuję

przeciwko powiększeniu dwukrotne powierzchni zabudowy na terenie przedszkola z możliwością wznoszenia obiektów do 16 m wysokości.

Wnioskuje o zachowanie dla terenu funkcji usług nauki i oświaty – przedszkole z możliwością jego niewielkiej rozbudowy do 20 % kubatury.

3. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka 7.6 UO - teren szkoły podstawowej i liceum

Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko wprowadzeniu w planie na teren szkoły podstawowej i liceum funkcji usług ogólnych w tym: usługi gastronomii, handlu, biur i rzemiosła oraz zamieszkania zbiorowego - hotelu z możliwością wznoszenia nowych obiektów o wysokości do 16 m. Kwestionuję trzykrotne powiększenie powierzchni zabudowy dla nowych obiektów na terenie szkół.

Wnioskuje o zachowanie dla terenu funkcji usług nauki i oświaty – szkoła podstawowa i liceum z terenami sportowymi w dyspozycji szkół. Dopuszczenie możliwości rozbudowy do 20 % istniejącej kubatury obiektami szkolnymi – duża sala gimnastyczna, pływalnia, strzelnica itp.

4. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka 7.10 MW/U - teren okręgowej komisji edukacyjnej, dawna szkoła gastronomiczna

Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko wprowadzeniu na teren szkolny, i to w ilości kilkakrotnie przekraczającej obecną zabudowę, obiektów o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej, a nawet drobnej wytwórczości produkcyjnej.

Postuluję zachowanie funkcji usług oświaty (okręgowa komisja edukacyjna) z możliwością wprowadzenia obiektów infrastruktury w postaci parkingów lub garaży wielopoziomowych w północnej części działki.

5. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostki planu oznaczone symbolami MWz – teren istniejących budynków mieszkalnych.

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję możliwość wprowadzania nowej zabudowy (w planie o wys. do 17 m), nowych funkcji (w planie propozycja usług) i wydzielania nowych działek budowlanych (w planie o pow. min 900m²) z terenów osiedla z istniejącymi obiektami mieszkalnymi.

Dla zabytkowego terenu osiedla - jednostki planu MWz, wnioskuje o wprowadzenie jednoznacznego nakazu zachowania istniejących obiektów i funkcji (mieszkaniowa wielorodzinna z infrastrukturą techniczną) bez możliwości budowy nowych obiektów i rozbudowy oraz nadbudowy istniejących budynków.

6. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka 7.7 i 7.9 KS/ZP - teren garaży.

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję zapisy planu uniemożliwiające docelową możliwość przekształcenia terenu garaży w parkingi lub garaże wielopoziomowe.

7. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

§ 8. 2 - podział funkcjonalny układu komunikacyjnego

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję zapis dla ulic: ul. Borowej, ul. Mania ul. Jęczmiennej, ul. Praussa, ul. Perla, ul. Barona, ul. Jarzynowej, o przeznaczeniu ich na cele zaspokojenia potrzeb mieszkańców w zakresie zieleni i wypoczynku. W/w ulice służą zabezpieczeniu obsługi komunikacyjnej

mieszkańców osiedla - dojazd i parkowanie, a do wypoczynku w zieleni mamy park i przestrzenie zielone między blokami a nie ulice osiedlowe.

8. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

§ 8. 2 - podział funkcjonalny układu komunikacyjnego

Przedmiot uwagi:

*Kwestionuję zapis że ul Srebrzyńska jest tej samej rangi/klasy co ul Jarzynowa – KDL
Wniosek o podniesienie ul. Srebrzyńskiej do klasy „zbiorcza - KDZ”*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad 1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalone uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., określa kierunek zmian w przeznaczeniu działek, których dotyczy uwaga na tereny zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Z uwagi na bliskie sąsiedztwo dużych obszarów zieleni, m.in. publiczny Park im. Józefa Piłsudskiego, w projekcie planu wyznaczono tereny zieleni urządzonej na działkach będących we własności miasta zgodnie z istniejącym użytkowaniem lub funkcją, do której mogą być adaptowane. Na pozostałych terenach umożliwiono uzupełnienie istniejącej struktury zabudowy.

Teren 9.2.MU znajduje się w granicach obszarów stanowiących zabytek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków: nr A/56 – osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstanyńskim oraz nr A387 – budynek mieszkalny oraz budynek regulatora gazu dawnej Gazowni Łódzkiej wraz z nieruchomościami gruntowymi, objęty jest ścisłą ochroną konserwatorską. Wprowadzenie zabudowy zgodnie z projektem planu zostało zaakceptowane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie opiniowania i uzgodnień projektu planu.

Ustalenie minimalnej powierzchni dla nowej działki budowlanej w wysokości 750 m² ma na celu umożliwić wyodrębnienie z nieruchomości nowej zabudowy proponowanej w tym terenie.

Ad 2 i 3. Wysokość 16 m odpowiada rzeczywistej wysokości budynków wielorodzinnych tworzących zabytkowe osiedle im. Montwiłła-Mireckiego. Dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy do wysokości 16 m w terenach 10.4.UO i 7.6.UO ma na celu zagwarantowanie możliwości rozwoju istniejących obiektów oświaty w związku z powiększającym się osiedlem i zwiększającą się liczbą mieszkańców na obszarze objętym projektem planu oraz w najbliższym sąsiedztwie. Ustalone linie zabudowy kształtują obudowę ulic i podkreślają układ osiedla.

Dopuszczenie realizacji innych funkcji usługowych jako uzupełniających, ma na celu dopasowanie zabudowy do potrzeb mieszkańców oraz dopełnienie funkcji oświatowych, np. umożliwiając utworzenie sklepiku szkolnego. Ustalony w projekcie szeroki zakres przeznaczeń terenu ma na celu zwiększenie elastyczności możliwości zagospodarowania terenu oraz dostosowania funkcji budynku do potrzeb bez konieczności zmiany planu miejscowego.

Ad 4. W zgodzie ze Studium na obszarach zurbanizowanych dopuszcza się możliwość realizacji nowej zabudowy w celu uzupełnienia istniejącej struktury.

Ustalony w projekcie szeroki zakres przeznaczeń terenu ma na celu zwiększenie elastyczności możliwości zagospodarowania terenu oraz dostosowania funkcji budynku do potrzeb bez konieczności zmiany planu miejscowego. Możliwość realizowania usług oświaty została zapewniona w sposób wystarczający na potrzeby osiedla, to jest na nieruchomościach funkcjonujących obecnie obiektów szkolnych i przedszkolnych. Funkcję oświaty można także realizować w ramach przeznaczenia terenu ustalonego w projekcie planu dla terenu 7.10.MW/U. Ponadto w tym terenie jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się również garaże nadziemne i podziemne.

Ad 5. Tereny MWz znajdują się w granicach obszaru stanowiącego zabytek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków nr A/56 – osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstantynowskim. Osiedle objęte jest ścisłą ochroną, a parametry zabudowy w projekcie planu uniemożliwiają ingerencję w istniejącą zabudowę. Linie zabudowy zostały wyznaczone dokładnie po ścianach budynków, co powoduje, że nie może powstać nowa zabudowa, jak również istniejące budynki nie mogą zostać rozbudowane. Ponadto, ustalona w projekcie planu maksymalna wysokość zabudowy – 17 m, oraz ograniczenie maksymalnej intensywności zabudowy – 1,7, uniemożliwiają nadbudowę. Wysokość istniejących budynków w tych terenach sięga prawie 17 m.

Dopuszczona minimalna powierzchnia działek dla przedmiotowych terenów została dopasowana do wielkości istniejących działek, z których najmniejsze mają 900 m² powierzchni.

W projekcie planu dla terenów MWz dopuszczono przeznaczenie uzupełniające w postaci terenów zabudowy usługowej w celu umożliwienia prowadzenia działalności usługowej w istniejącej zabudowie, takiej jak np. sklepy spożywcze lub kancelarie adwokackie.

Ad 6. Dla terenów 7.7.KS/ZP i 7.9.KS/ZP projekt planu ustala m.in. przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji kołowej – powierzchniowe parkingi wielostanowiskowe. Uniemożliwienie przekształcenia garaży w parkingi jest możliwe wobec czego uwaga w tym zakresie jest bezzasadna.

Odnosząc się do uniemożliwienia przekształcenia istniejących garaży w garaże wielopoziomowe należy zauważyć, że budowa budynków w tym terenie wiązałaby się ze zniszczeniem istniejących drzew zlokalizowanych przy ul. Jarzynowej oraz na granicy z terenami 7.6.UO oraz 7.10.MW/U.

Ad 7. Dla wymienionych w uwadze ulic w § 8 pkt 2 lit. b ustalono, że są to ulice wskazane do prowadzenia, zabezpieczenia i obsługi ruchu drogowego, stanowiące elementy systemu przestrzeni publicznych służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkańców w zakresie zieleni i ma na celu określenie ich charakteru jako ulic osiedlowych o uspokojonym ruchu. Mają służyć dojazdowi do nieruchomości, podobnie jak pozostałe ulice, jednak mają podwyższone wymagania co do zagospodarowania zielenią.

Ad 8. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się

do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”.

Ustalenie ul. Srebrzyńskiej jako ulicy klasy lokalnej jest zgodne z dokumentem kierunkowym określającym kierunki polityki przestrzennej miasta, tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. W kierunkach dotyczących systemu transportowego ul. Srebrzyńska na tym fragmencie została zakwalifikowana do dróg o klasie niższej niż zbiorcza.

Uwaga nr 40

- wpłynęła 20 maja 2022 r.,

- dotyczy działek ewidencyjnych o numerach: 275/43, 275/44, 275/45 w obrębie P-6 oraz działki nr 5/41 w obrębie P-16

składa następującą uwagę:

Uwaga 1 dotyczy:

Dz. 275/43, 275/44, 275/44 Obręby P-6 Srebrzyńska ul. Srebrzyńska

Projekt jest sprzeczny z uzyskanymi przez spółkę warunkami zabudowy dla powyższego terenu (decyzja nr DRPG-UA-VII.1178.2021 w załączeniu). Wydanie warunków zabudowy o określonej treści potwierdziło, że planowane zamierzenie jest zgodne z dotychczasowym sposobem zagospodarowania terenu. Zachowane są zasady ładu urbanistycznego. Dlatego wnoszę o:

- 1) Wprowadzenie dla wskazanych działek maksymalnej wysokości zabudowy wynoszącej co najmniej 22,5 m (dotyczy zabudowy frontowej oraz zabudowy innej niż frontowa),*
- 2) Wprowadzenie linii zabudowy nieprzekraczalnej w miejsce linii zabudowy obowiązującej gdyż zgodnie ze wskazaną decyzją wz przyszły budynek jest cofnięty względem projektowanej linii o ok. 2,8-3,9 m.*
- 3) Wprowadzenie w terenach w terenach oznaczonych symbolem 3.1.MW/U współczynnika intensywności zabudowy wynoszącego minimum 1,0 i maksimum 3,1.*

Uwaga nr 2 dotyczy:

Dz. nr 5/41 obręb P-16 Srebrzyńska ul. Srebrzyńska

Na działce nr 5/41 obręb P-16 Srebrzyńska trwa budowa budynku, który nie jest zgodny z projektem miejscowego planu zagospodarowania. Plan powinien uwzględniać istniejącą lub powstającą zabudowę.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku planu miejscowego, uzyskuje się decyzję o warunkach zabudowy. Sama treść decyzji nie rozstrzyga o przeznaczeniu terenu, lecz jedynie jest promesą określającą prawnie dopuszczalny sposób zagospodarowania nieruchomości. Warunki zabudowy mogą się różnić od ustaleń planistycznych, o czym jednoznacznie przesądził ustawodawca w przepisie art. 65 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy, stanowiąc, że stwierdza się wygaśnięcie decyzji, jeżeli dla terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji. Stan taki wynika z dualistycznie ukształtowanego systemu określania zasad zagospodarowania terenu. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest

możliwe zawsze, jeżeli są spełnione warunki ustawowe oraz przeprowadzono wszystkie czynności proceduralne. Gmina ma obowiązek wydania warunków zabudowy po spełnieniu warunków określonych w art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalone uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., określa maksymalne wysokości zabudowy oraz maksymalne intensywności w poszczególnych jednostkach funkcjonalno-przestrzennych. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Dla jednostki WZ3, w granicach której leżą wskazane w uwadze nieruchomości, maksymalna wysokość ustalona w Studium to nie wyżej niż 15 m. Proponowana w uwadze wysokość 22,5 m jest więc niezgodna z ustaleniami Studium. Dla terenu 3.1.MW/U ustalono wysokość maksymalnie 12 m oraz wyznaczono strefę przewyższeń do 16 m zgodnie z rysunkiem projektu planu. Maksymalna intensywność określana w studium brutto dla całości jednostki, tj. wliczając w to tereny dróg, to 1,5. Zwiększenie maksymalnego wskaźnika intensywności, jak wskazano w uwadze, miałyby wpływ na przekroczenie ustaleń Studium. Ponadto intensywność została dopasowana do innych parametrów, m. in. do maksymalnej wysokości.

Wyznaczenie linii zabudowy obowiązującej od ulicy Srebrzyńskiej służy uporządkowaniu przestrzeni, kształtowaniu ładu przestrzennego i stworzeniu obudowy ulicy oraz projektowanego placu. Zmiana na linię nieprzekraczalną, jak wskazano w uwadze, spowoduje zwiększenie chaosu urbanistycznego na tym obszarze.

W zakresie nieuwzględnienia budowy na działce o nr ewidencyjnym 5/41 w obrębie P-16 uwaga jest nieprecyzyjna. Projekt planu uwzględnia wysokość zabudowy i zagospodarowanie terenu z realizowanego pozwolenia na budowę.

Uwaga nr 45

- wpłynęła 20 maja 2022 r.,
- dotyczy działki nr 335/2, ul. Srebrzyńska 77, Łódź

składa następującą uwagę:

Zwracam się z prośbą o uwzględnienie poniższych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W części rysunkowej planu:

- 1. Wnioskuje o nie wprowadzanie linii nieprzekraczalnej na terenie działki nr 335/2 przy ul. Srebrzyńskiej 77.*
- 2. Wnioskuje o wprowadzenie wytycznych i zapisów nawiązujących do tych określonych w Decyzji o Warunkach Zabudowy nr PPZ.I.5/2009 z dnia 12.01.2009 (nr. Sygn.PPZ.I.AD7331-314/07) w zakresie gabarytów, formy i lokalizacji nowej zabudowy*

a. Ograniczenia wynikające z przepisów technicznych:

Z uwagi na liczne ograniczenia, wynikające z ogólnych przepisów technicznych dotyczących projektowania (warunki techniczne dotyczące budynków i ich usytuowania, przepisy dotyczące lokalizacji budynków pod względem ochrony ppoż, w tym również lokalizacji dróg pożarowych, odległości wynikające z analiz dotyczących możliwości przepisowego nasłonecznienia pomieszczeń mieszkalnych, w szczególności oddziaływania obiektów

istniejących o wys. ok. 17m na planowaną zabudowę), zwraca się uwagę, że nowa zabudowa po spełnieniu wszystkich tych wymagań i tak podlega tak dużej ilości ograniczeń, że jakiegokolwiek dodatkowe warunki w postaci linii zabudowy na działce 335/2 spowodują bardzo dużą minimalizację możliwości zabudowy, a wręcz brak możliwości zaprojektowania przepisowo usytuowanych pomieszczeń mieszkalnych w dopuszczonej bryle zabudowy. Lokalizacja pomieszczeń mieszkalnych w każdym przypadku musi być poparta szczegółową analizą projektową oddziaływania ze strony otoczenia; zbadano, że przy zaproponowanych w projekcie MPZP liniach zabudowy znaczna część obszaru pozostawionego pod zabudowę jest stracona dla funkcji mieszkalnej przez oddziaływanie wysokiego budynku sąsiedniego, podczas gdy część działki znajdująca się już poza wyznaczonymi liniami zabudowy posiada już odpowiednie możliwości lokalizacji mieszkań z uwagi na zdecydowanie mniejszą zależność od budynków istniejących w otoczeniu.

MPZP nie powinien tworzyć warunków zabudowy niemożliwych do uzyskania w etapie projektowym, a przez to fikcyjnych. Dodatkowo wskaźniki urbanistyczne określone w projekcie MPZP dla terenu 9.2MU po wzięciu pod uwagę ograniczeń wynikających z proponowanych linii zabudowy są całkowicie nie do uzyskania (nawet nie biorąc pod uwagę ograniczeń przepisowych opisanych wcześniej),

b. Kontekst historycznej zabudowy oraz obowiązującej Decyzji o Warunkach Zabudowy z jej wytycznymi konserwatorskimi:

Należy nadmienić, że historycznie przez wiele dziesiątek lat działka posiadała zabudowę w postaci dużo większej bryły byłego zbiornika gazu (wkomponowanego w założenie osiedla oraz związanego z nim również instalacyjnie), w zupełnie innym miejscu działki, niż wskazują zaproponowane w projekcie MPZP linie nieprzekraczalne. Kluczową informację dla przygotowywanego projektu MPZP powinien być fakt wydania dla przedmiotowego terenu Decyzji o Warunkach Zabudowy nr PPZ.I.5/2009 z dnia 12.01.2009 (nr. Sygn.PPZ.I.AD7331-314/07), która bardzo precyzyjnie określiła warunki dla budowy budynku wielorodzinnego w miejscu zbiornika w oparciu o oczekiwania Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków określone w jego wytycznych do tej Decyzji.

Najbardziej istotną informacją ww dokumentu jest zawarty w niej zapis: linie zabudowy, wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, szerokość elewacji frontowej, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki, geometria dachu – ustala się w oparciu o wytyczne konserwatorskie. Poniżej przywołane w pkt 3 ww Decyzji warunki dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: początek cytatu: „Przedstawione opracowanie dotyczy nieruchomości położonej w kwartale ulic: Srebrzyńska, Al. Unii, Jarzynowa w osiedlu im. Mątwilla Mireckiego objętym wpisem do rejestru zabytków A/56. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Łodzi, pismem znak: WUOZ-641/015/2008 z dnia 28.04.2008 r. oraz pismem znak: WUOZ-641/107/BW/2008 z dnia 11.12.2008r. określił następujące warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

— Budynek mieszkalny dozoru (obecnie własność inwestora) winien zostać poddany kompleksowym pracom konserwatorsko-rekonstrukcyjnym z pieczołowitym odtworzeniem pierwotnego wyglądu, w pierwotnych technologiach i materiałach. Dopuszczalna funkcja użytkowa obiektu.

— Teren zajmowany pierwotnie przez zbiornik gazu świetlnego miejskiego (koksowniczego), tzw. gazometr, może zostać zabudowany budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, powtarzającym wymiary i kubaturę dawnego gazometru (spłaszczony walec na planie koła). Zgodnie z pismem znak: WUOZ 641/107/BW/2008 z dnia 11.12.2008r. w następujący sposób:

— nowy budynek należy usytuować w miejscu dawnego zbiornika gazu z 1909r.;

— formy architektoniczne oraz rozwiązania materiałowe powinny zdecydowanie nawiązywać do pierwotnego wyglądu zbiornika, w oparciu o zachowane materiały archiwalne i ikonografię;

— określa się następujące gabaryty budynku: średnica 31m, wysokość elewacji 19m, maksymalna wysokość 21,5m. Powyższe wymiary nie dotyczą zewnętrznej konstrukcji kratownicowej;

—Projekt należy uzgodnić z WKZ na etapie projektu budowlanego;

—Realizacja powyższych zaleceń konserwatorskich wymaga, aby nową zabudowę potraktować jako śródmiejską zabudowę uzupełniającą.

Zarówno relacje architektoniczne z pozostałą zabudową, w tym utrzymanie przepisowych odległości i zachowanie możliwości zaprojektowania mieszkań przy odwołaniu się np. do bryły zbiornika w jego dawnej lokalizacji byłoby możliwe do zrealizowania, w przeciwieństwie do obecnie zaproponowanych w MPZP warunków. W związku z tym proszę o odstąpienie od wskazywania ograniczeń w postaci linii zabudowy dla terenu obejmującego działkę nr 335/2 przy ul. Srebrzyńskiej 77.” – koniec cytatu.

Decyzja nie została nigdy wycofana z obrotu i w świetle prawa jej warunki są obowiązujące do momentu wejścia w życie planu miejscowego, dlatego przy braku konkretnych i rzetelnych okoliczności i podstaw do podważania jej zapisów, wnioskujemy, aby je w całości uwzględnić, nie pogarszając w ten sposób warunków zabudowy i szanując tym samym interes Właściciela terenu (pomimo, że jeszcze nie został fizycznie wykorzystany w postaci realizacji inwestycji w formie dopuszczonej w obowiązujących Warunkach Zabudowy dla działki przy ul. Srebrzyńskiej 77). Zaproponowane w projekcie MPZP warunki zabudowy w sposób nieuzasadniony pozbawiają teren możliwości zabudowy, zbliżonych do określonych w obowiązującej Decyzji o Warunków Zabudowy.

Należy podkreślić, że Decyzja została wydana na podstawie bardzo wyraźnie określonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oczekiwań co do możliwości realizacji nowej zabudowy na terenie: jedynie pod warunkiem utrzymania dla nowego budynku konkretnych gabarytów i lokalizacji budynku, precyzyjnie określonych w nawiązaniu do dawnego zbiornika gazu.

W obecnym projekcie MPZP dopuszczona zabudowa zupełnie nie odnosi się do tych wytycznych konserwatorskich, co w naszej opinii nie znajduje żadnego uzasadnienia.

Proponowane w projekcie planu linie i parametry zabudowy wprowadzają zupełnie inne dla zagospodarowania kwartału formy, co jest niewłaściwe zarówno z uwagi na brak ochrony kontekstu historycznego miejsca, jak i interes prywatny Właściciela terenu.

c. Zagadnienie ochrony własności prywatnej oraz określenia kontekstu dla nowej zabudowy w odniesieniu do zabudowy historycznej oraz przeważającej skalą w kwartale:

Należy również podkreślić, że argumenty podnoszone podczas dyskusji publicznej na temat wyłożonego projektu MPZP z dnia 05.05.2022 wygłaszane przez strony sąsiadujące z terenem działki 335/2 są niesłuszne, gdyż osoby wypowiadające je jako przeciwnicy inwestycji przywłaszczają sobie prawo do dysponowania funkcją działki (proponowana zielen lub usługi, np. gastronomiczne) oraz wielkością zabudowy (oczekiwanie całkowitej rezygnacji lub minimalizacji parametrów zabudowy do tych wskazanych w projekcie MPZP) i są zupełnie nieuprawnionym żądaniem, ingerującym w wartość prywatną (co w Państwie prawa nie może mieć miejsca), a także w wartość historyczną miejsca (brak odniesienia

do wieloletniej zabudowy zbiornika stanowiącego przez dziesięciolecia część osiedla i tła dla życia jego mieszkańców).

W naszej opinii projekt MPZP nie powinien iść w tym kierunku. Przesłanką do wskazania warunków zabudowy powinno być jedynie odniesienie się do historii miejsca, uszanowanie własności prywatnej oraz ład przestrzenny (odniesienie się do dominujących skalą obiektów na terenie kwartału, ład zaistnieje też przy uszanowaniu gabarytów nawiązujących do zabudowy historycznej, czyli do zbiornika)

d. Podsumowanie

W podsumowaniu prosimy, aby przychylić się do naszej prośby wprowadzenia wytycznych i zapisów nawiązujących do tych określonych w Decyzji o Warunkach Zabudowy nr PPZ.I.5/2009 z dnia 12.01.2009 (nr. Sygn.PPZ.I.AD7331-314/07).

W części tekstowej planu:

1. Wnioskujemy o przywołanie w treści MPZP zapisów, które wskazał jako wytyczne do wydania Decyzji o Warunkach Zabudowy Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Łodzi, pismem znak: WUOZ-641/015/2008 z dnia 28.04.2008 r. oraz pismem znak: WUOZ-641/107/BW/2008 z dnia 11.12.2008r. (przywołane w treści powyżej jako cytaty), przed wszystkim: teren może zostać zabudowany budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, powtarzającym wymiary i kubaturę dawnego gazometru (spłaszczony walec na planie koła; nowy budynek należy usytuować w miejscu dawnego zbiornika gazu z 1909r.; określa się następujące gabaryty budynku: średnica 31m, wysokość elewacji 19m, maksymalna wysokość 21,5m. Powyższe wymiary nie dotyczą zewnętrznej konstrukcji kratownicowej;).

2. Jako dopuszczalne wnioskujemy o zmianę:

- §20 pkt.2- dopuszczenie zabudowy do wysokości sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, czyli do ok 17 m wysokości.

- §20 pkt. a lit.a – dopuszczenie intensywności do 1,7

3. §5 pkt 5 lit.a – dopuszczenie materiałów wykończeniowych dla nowej zabudowy w postaci włoko-cementu oraz ceramiki budowlanej,

4. §9 pkt 2 lit.a – dopuszczenie wskaźnika 1 miejsce postojowe dla rowerów na 2 mieszkania,

Jako potencjalny Inwestor na terenie nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Srebrzyńskiej 77 w Łodzi argumentuję swoje prośby i stanowisko dot. zmian w/w zakresie poniższymi aspektami funkcjonalno-przestrzennymi:

a. Kontekst wytycznych ze Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi:

Powołując się na zapisy Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi w części Kierunki rozwoju z sierpnia 2021 r. już w głównych założeniach rozwoju przestrzennego miasta czytamy, że „Na podstawie wniosków wynikających z uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego zostały sformułowane główne założenia dla kształtowania polityki rozwoju przestrzennego miasta. Są nimi: „powrót do miasta”, stop suburbanizacji, rozwój jakościowy, aktywizacja gospodarcza, racjonalizacja rezerw, stop depopulacji.”

Można wnioskować, że głównym kierunkiem polityki przestrzennej staje się kierunek „ku wnętrzu” miasta i ograniczenie rozprzestrzeniania się zagospodarowania na zewnątrz. Jasno

określony został proces umożliwiający intensyfikację zabudowy bliżej centrum, a co za tym idzie również zezwlanie na zagospodarowanie terenów niezabudowanych, które znajdują się w ramach większych, zurbanizowanych struktur miasta Łodzi.

Jak czytamy dalej: struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta na I miejscu charakteryzuje się: „utrzymaniem terenów wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej w granicach Strefy Wielkomiejskiej wraz z dopełnianiem istniejących układów urbanistycznych i uzupełnieniem struktury zabudowy na terenach nieużytkowanych”.

Wskazując na powyższe założenia Studium, które jest dokumentem bazowym dla stworzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w rejonie ulic Srebrzyńskiej, Jarzynowej, Solec i Alei Unii Lubelskie uważam, że te podstawowe założenia polityki miejskiej powinny być nadrzędne.

Działka nr 335/2 zlokalizowana jest na terenie objętym obszarową ochroną konserwatorską nałożoną drogą decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr A-56 – Osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstantynowskim z dn. 20.01.1971 r., czyli obecnie Osiedlem im. Józefa Montwiłła-Mireckiego. Ponadto na terenie planowanej inwestycji znajduje się również budynek mieszkalny (willa), który został objęty ochroną konserwatorską dzięki decyzji nr A-387 z dn. 12.01.2019r.

Jednocześnie teren planowanej inwestycji jest jedną z nielicznych przestrzeni w/w założenia, które nie zostały do tej pory zagospodarowane. Biorąc pod uwagę przytoczone powyżej kierunki polityki zagospodarowania przestrzennego Łodzi oraz mając na uwadze najlepsze rozwiązanie przestrzenne dla tego terenu w kontekście uzupełnienia osiedla uważamy i wnioskujemy o możliwość dowiązania się nową zabudową do gabarytów i wskaźników urbanistycznych osiedla.

b. Zagadnienie określenia kontekstu dla nowej zabudowy w odniesieniu do zabudowy historycznej oraz przeważającej skalą w kwartale:

Obecne propozycje zapisów oraz ograniczeń określających możliwości zabudowy przedmiotowego terenu 9.2MU nawiązują do dwóch niewielkich budynków mieszkalnych związanych z obecnie nieistniejącą Gazownią Łódzką, których wpływ na ład przestrzenny i charakter zabudowy całego kwartału osiedla jest pomijalny, zwłaszcza w kontekście faktu przez wiele dziesięcioleci teren posiadał zabudowę o dużo większej kubaturze a także wysokości (zbiornik gazu o wymiarach głównej bryły śr.31,0m i wysokości 19,5-21m, a gabaryty te były w rzeczywistości jeszcze jeszcze większe z uwagi na kratownice na elewacji) Obiekt tej skali był stałym elementem zagospodarowania kwartału osiedla Mątwiłła-Mireckiego, co potwierdzają materiały archiwalne ukazujące życie mieszkańców w jego bezpośrednim sąsiedztwie.

Pomimo faktu, że kubatura zbiornika od jakiegoś czasu nie istnieje z uwagi na brak potrzeb takiej funkcji, nowa zabudowa powstająca na działce zajmowanej przez lata przez zbiornik powinna swoimi gabarytami wynikającymi ze wskaźników urbanistycznych nawiązywać do zabudowy osiedla ($h=ok.17m$), a nie dwóch niewielkich budynków pozostałych po terenie byłej Gazowni Łódzkiej. Tylko w ten sposób możliwe będzie właściwe przestrzenno-funkcjonalne uzupełnienie tkanki Osiedla im. Józefa Montwiłła-Mireckiego.

c. Kontekst wspierania inicjatywy inwestycyjnej poprzez stwarzanie dobrych warunków zabudowy jako narzędzie do rewaloryzacji, kształtowania i ochrony zabytkowych przestrzeni:

Należy nadmienić, że dzięki możliwości zainwestowania w ten teren przez inwestora prywatnego możliwe będzie także uchronienie przed zniszczeniem budynku mieszkalnego (willi), która stanowi zabytek nieruchomy.

d. Kontekst nieścisłości pomiędzy częścią opisową projektu MPZP a jego częścią rysunkową, powodujących niemożliwość wykorzystania wskaźników określonych dla terenu oraz porównanie parametrów dla całego kwartału zabudowy osiedla:

Dodatkowo chcielibyśmy wskazać na kilka nieścisłości w ramach projektu planu, który działa na niekorzyść inwestora. Dotyczy to wskaźnika (1) maksymalnej powierzchni zabudowy oraz (2) intensywności:

- Maksymalna powierzchnia zabudowy w części tekstowej została określona w wysokości 0,45. Jednak uwzględniając nieprzekraczalną linię zabudowy, która zostało określona w rysunku planu współczynnik dla tego terenu wynosi maksymalnie 0,25. Porównanie obu wskaźników jednoznacznie odzwierciedla wielkość ograniczenia możliwości zabudowy dla tego terenu.*
- wskaźnik intensywności zabudowy w części tekstowej określono od 0,4 do 1,4. Jednak analizując możliwą zabudowę z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz dopuszczalnych wysokości dla tego terenu rzeczywista intensywność wynosi 0,78. Jest to prawie dwukrotnie mniejsza wartość niż jest proponowana w zapisach tekstu projektu Planu. Nadmienić należy, że intensywność zabudowy całego osiedla im. Montwiłła-Mireckiego wynosi z terenami przyległymi ok. 1,25.*
- Wskazanie powyższych nieścisłości jest kolejną przesłanką do usunięcia z projektu planu zaproponowanych linii zabudowy dla terenu 9.2MU na terenie działki 335/2 przy ul. Srebrzyńskiej 77 oraz wprowadzenia korekt w ustaleniu wskaźników dla terenu 9.2MU.*

e. Podsumowanie

Podsumowując powyższe argumenty oraz wskazane ograniczenia w możliwości zabudowy przedmiotowej musimy stwierdzić, że uchwalenie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla rejonu ulic Srebrzyńskiej, Jarzynowej, Solec i Alei Unii Lubelskiej w jego zaproponowanej obecnie wersji uniemożliwi lub prawie całkowicie ograniczy inwestycję na przedmiotowej działce ze względów ekonomiczno-gospodarczych.

Wnioskujemy o przychylenie się do naszej prośby o wskazane zmiany w projekcie MPZP, które umożliwią zainwestowanie oraz zagospodarowanie terenu tak ważnego ze względu na założenia historycznego osiedla na Placu Konstantynowskim z uwzględnieniem zabudowań byłej Gazowni Łódzkiej.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Teren 9.2.MU znajduje się w granicach obszarów stanowiących zabytek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków: nr A/56 – osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstantynowskim oraz nr A387 – budynek mieszkalny oraz budynek regulatora gazu dawnej Gazowni Łódzkiej wraz z nieruchomościami gruntowymi i objęty jest ścisłą ochroną konserwatorską. Wprowadzenie zabudowy zgodnie z projektem planu zostało zaakceptowane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie opiniowania i uzgodnień. Należy podkreślić, że ochronie podlega istniejąca zabudowa i jej układ. Wprowadzenie nowego obiektu o kubaturze i parametrach dawnego zbiornika gazu oraz o odmiennej funkcji zaburzy

charakter osiedla. Obiekt o tak dużej intensywności będzie miał wpływ na sposób zagospodarowania terenu.

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku planu miejscowego, uzyskuje się decyzję o warunkach zabudowy. Sama treść decyzji nie rozstrzyga o przeznaczeniu terenu, lecz jedynie jest promesą określającą prawnie dopuszczalny sposób zagospodarowania nieruchomości. Warunki zabudowy mogą się różnić od ustaleń planistycznych, o czym jednoznacznie przesądził ustawodawca w przepisie art. 65 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy, stanowiąc, że stwierdza się wygaśnięcie decyzji, jeżeli dla terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji. Stan taki wynika z dualistycznie ukształtowanego systemu określania zasad zagospodarowania terenu. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe zawsze, jeżeli są spełnione warunki ustawowe oraz przeprowadzono wszystkie czynności proceduralne. Gmina ma obowiązek wydania warunków zabudowy po spełnieniu warunków określonych w art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W zakresie dopuszczenia zabudowy do wysokości 17 m w terenach MU

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalone uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., określa maksymalne wysokości zabudowy w poszczególnych jednostkach funkcjonalno-przestrzennych. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Dla jednostki WZ3, w której znajdują się tereny 2.6.MU i 2.7.MU, maksymalna wysokość ustalona w Studium to nie wyżej niż 15 m; dla jednostki M1, w której znajduje się teren 9.2.MU – nie wyżej niż 21 m. Proponowana w uwadze wysokość zabudowy do 17 m jest niezgodna ze Studium dla terenów 2.6.MU i 2.7.MU.

W zakresie zwiększenia intensywności zabudowy do 1,7

Intensywność zabudowy została dopasowana do proponowanej w projekcie planu wysokości zabudowy oraz parametru maksymalnej powierzchni zabudowy.

W zakresie dopuszczalnych materiałów wykończeniowych

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w obszarze objętym ścisłą ochroną konserwatorską. Katalog dopuszczalnych materiałów wykończeniowych zostało zaakceptowane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie opiniowania i uzgodnień.

W zakresie miejsc postojowych dla rowerzystów

Brak jest uzasadnienia dla proponowanej w uwadze zmiany tj. zmniejszenia liczby miejsc postojowych dla rowerów. Zmiana taka wymusiłaby na mieszkańcach przechowywanie rowerów np. w mieszkaniach, co jest znaczącym obniżeniem standardów nowej zabudowy wprowadzanej w osiedle.

W zakresie nieściśłości pomiędzy częścią opisową projektu planu a częścią rysunkową

Wskaźniki zagospodarowania dla terenu 9.2.MU zostały ustalone tak, aby w przypadku podziału nieruchomości i wyodrębnienia działki pod nową zabudowę, ograniczoną liniami zabudowy nieprzekraczalnej, możliwości inwestycyjne nie zostały pogorszone.

W zakresie nieściśłości pomiędzy częścią opisową projektu planu a częścią rysunkową

Wskaźniki zagospodarowania dla terenu 9.2.MU zostały ustalone tak, aby w przypadku podziału nieruchomości i wyodrębnienia działki pod nową zabudowę, ograniczoną liniami zabudowy nieprzekraczalnej, możliwości inwestycyjne nie zostały pogorszone.

Uwaga nr 47

- wpłynęła 20 maja 2022 r.,
- dotyczy terenu: ul. Jęczmienna 27, działka 313/2, obręb P6

składa następującą uwagę:

Działka niniejsza jest oznaczona jako obszar 4.2 MW/U a więc jest na niej wyznaczona możliwość zabudowy o wysokości do 12 m. jak po drugiej stronie ulicy Mani. Taka wysokość zabudowy uczyni z ulicy tej, wąskiej ulicę o charakterze śródmiejskim. Dla zachowania ładunku działka ta powinna należeć do obszaru 4.3 MN.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Obszar 4.2MW/U został wyodrębniony, aby podkreślić obudowę dla terenu 6.1ZP poprzez stworzenie narożnika między ul. Jęczmienną a ul. Mania, odpowiadającego charakterem przeciwległemu narożnikowi. Jest to też teren przejściowy pomiędzy zabudową wielorodzinną znajdującą się od strony południowej a jednorodziną zlokalizowaną od strony północnej.

Uwaga nr 48

- wpłynęła 20 maja 2022 r.,
- dotyczy terenu: działki wzdłuż ulic Jęczmiennej, Solec, Jarzynowej, obręb P6

składa następującą uwagę:

dla działek tych na obszarach wyznaczonych jako zabudowa jednorodzinna (4.1 MN/U, 4.3 MN, 6.3 MN) ustalono maksymalny kąt nachylenia połaci dachu na 30stopni. Jest to znaczne ograniczenie brył budynku i brak podstaw aby tak ustawić ograniczenie. W zabudowie przedwojennej przeważały dachy płaskie, ale niektóre domy stawiane w ostatnich latach mają większe kąty nachylenia połaci. Należy umożliwić dowolne kształtowanie połaci dachowych.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Określanie dopuszczalnych parametrów zabudowy ma na celu ochronę i kształtowanie ładunku przestrzennego poprzez wskazanie sposobu docelowego zagospodarowania i zabudowy. Dla terenów MN/U i MN w projekcie planu ustalono możliwość realizacji dachów płaskich lub dachów o spadku połaci do 30°, gdyż dachy o większym spadku nie są charakterystyczne dla tego obszaru. Zapisy takie wywołają docelowo ujednoczenie form architektonicznych na osiedlu.

Uwaga nr 49

- wpłynęła 20 maja 2022 r.,
- dotyczy terenu: działki 342/3 342/5, ul Praussa 4, obręb P6

składa następującą uwagę:

Na w/w działkach znajduje się budynek dawnego technikum, obecnie wykorzystywany przez Okręgową Komisję egzaminacyjną. Wyznaczono tu liniami zabudowy równoległej trzy obszary, dla których wyznaczono maksymalną wysokość zabudowy 16 metrów, określając ten teren jako obszar zabudowy wielorodzinnej z możliwością usług. Otwiera to możliwość intensywnej zabudowy tych działek, podczas gdy znajdują się one na obszarze ochrony konserwatorskiej Osiedla im Montwiłła Mireckiego i ich zabudowa zagrażać będzie integralności Osiedla, stanowiącego do tej pory enklawę zabudowy wielorodzinnej, w sposób czytelny wydzieloną w przestrzeni miasta zielenią oraz zabudowaniami o funkcji edukacyjnej. Mimo pozostawienia korytarza widokowego znacznie ograniczona zostanie też dostępność widokowa założenia Osiedla. Należy zdecydowanie zlikwidować przeznaczenie w/w działek pod zabudowę mieszkaniową i pozostawić jedynie istniejącego budynku funkcję edukacyjną, bez możliwości intensyfikacji zabudowy

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Na obszarach zurbanizowanych dopuszcza się możliwość realizacji nowej zabudowy w celu uzupełnienia istniejącej struktury. Co więcej, teren wskazany w uwadze jest położony po drugiej stronie ul. Praussa i jego zagospodarowanie nie ma bezpośredniego wpływu na integralność osiedla. Ponadto wprowadzenie zabudowy zgodnie z projektem planu zostało zaakceptowane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie opiniowania i uzgodnień projektu planu.

Ustalony w projekcie szeroki zakres przeznaczeń terenu ma na celu zwiększenie elastyczności możliwości zagospodarowania terenu oraz zmiany funkcji budynku bez konieczności zmiany planu miejscowego. Możliwość realizowania usług oświaty została zapewniona w sposób wystarczający na potrzeby osiedla, to jest na nieruchomościach funkcjonujących obecnie obiektów szkolnych i przedszkolnych.

Uwaga nr 50

- wpłynęła 20 maja 2022 r.,

- dotyczy terenu: obszary oznaczone jako 4.1 MN/U, 4.3 MN i 6.3 MN (działki wzdłuż ulic Solec i Jęczmiennej), obręb P6

składa następującą uwagę:

Oznaczone na Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego obowiązujące linie zabudowy dla tych działek nie pokrywają się z pierwotnie założoną linią zabudowy, która przebiegała wzdłuż frontowej granicy działek. W taki sposób powstawała pierwotna, przedwojenna zabudowa tych ulic, określając ich charakter. Ta zabudowa nadal dominuje w przestrzeni obu ulic, a nowa zabudowa, powstająca w okresie powojennym nie zachowuje żadnej linii zabudowy (oraz nie znajduje się na nowo wyznaczonej linii). Sposób, w jaki wyznaczono w planie linię zabudowy pogłębi chaos budowlany i uniemożliwi kontynuację przeważającego typu zabudowy tych działek. Nieprzekraczalna linia zabudowy powinna być wyznaczona wzdłuż frontów działek, zgodnie z pierwotnymi założeniami planistycznymi dla w/w ulic.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

W projekcie planu linie zabudowy zostały wyznaczone tak, aby podkreślać obudowę i charakter ulic. Dlatego od strony przestrzeni publicznych ustalono linię zabudowy obowiązującą, bazując na lokalizacji przeważającej liczby budynków frontowych, charakterystycznych dla tej części osiedla. Założenia projektu planu są więc równoznaczne z celami uporządkowania zabudowy wskazanymi w uwadze.

Uwaga nr 51

- wpłynęła 20 maja 2022 r.,

- dotyczy terenu: ul. Srebrzyńska 77, obręb P6, działka 354/2

składa następującą uwagę:

Na niniejszej działce określonej jako obszar zabudowy 9.2 MU wytyczono obrys nieprzekraczalnych linii zabudowy o formie litery L. Jest to działka chroniona wpisem obszarowym do rejestru zabytków, wraz z całym Osiedlem im. Montwilla – Mireckiego. Na działce rej znajduje się budynek mieszkalny dla pracowników gazowni, wpisany do rejestru zabytków, powstały ok. 1912 roku, a więc jeszcze przed zaplanowaniem Osiedla. Według pierwotnych planów Osiedla w miejscu tym miał również stanąć blok mieszkalny, jednak nie doszło do wybudowania wszystkich zaplanowanych bloków na Osiedlu i usunięcia zabudowy gazowni. O ile na działce tej miałyby pojawić się jakakolwiek dodatkowa zabudowa to musiałaby ona odpowiadać w zakresie wysokości, sposobu ukształtowania dachu i wymiarach istniejącej zabudowie Osiedla – a więc albo parterowemu pawilonowi dawnej suszarni (obecnej Izby Pamięci, przy ul. Perla 2) albo sąsiadującym blokom Osiedla. Jedynie w ten sposób – kontynuując zastane formy i wymiary, można zachować integralność Osiedla i jego podstawową wartość, jaką jest kompozycja przestrzenna, pierwotnie gwarantująca ład i estetykę, gdzie wszystkie bloki zachowywały tę samą wysokość i ogólny detal, przy dopuszczeniu pewnej różnorodności planów, przez co Osiedle było z jednej strony spójne, a z drugiej uniknięto nadmiernej monotonii. Podany zakres dozwolonej wysokości budynku – 5 do 10 metrów – wprowadza w obszar Osiedla nowe wysokości, nieodpowiadające zastanym budynkom. Rola Miejscowego Planu jest tu niezwykle istotna, gdyż w tak atrakcyjnym miejscu każda możliwość powiększenia kubatury budynku będzie wykorzystana.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Teren 9.2.MU, w którym położona jest przedmiotowa działka, znajduje się w granicach obszarów stanowiących zabytek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków: nr A/56 – osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstantynowskim oraz nr A387 – budynek mieszkalny oraz budynek regulatora gazu dawnej Gazowni Łódzkiej wraz z nieruchomościami gruntowymi i objęty jest ścisłą ochroną konserwatorską. Możliwości i warunki wprowadzenia nowej zabudowy były dyskutowane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i zaakceptowane na etapie opiniowania i uzgodnień projektu planu. Co do zachowania spójności nowej architektury i jej detali z zabudową istniejącą, należy zwrócić uwagę, że w obszarze objętym ochroną konserwatorską nadzór nad relacją nowych obiektów z tkanką historyczną należy do kompetencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i będzie podlegała ona weryfikacji w toku wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Uwaga nr 52

- wpłynęła 20 maja 2022 r.,

- dotyczy terenu: ul. Srebrzyńska 101, obszar P6, działka 280

składa następującą uwagę:

Budynek mieszkalny oraz gospodarczy znajdujące się na w/w działce, figurujące w Gminnej Ewidencji Zabytków są ostatnią pozostałością założenia fabrycznego Osady Fabrycznej Mania Ludwika Meyera i powstał jako rozbudowa budynku karczmy, figurującego na planach Osady Mania już w 1864 roku. Założona w rozdz. 3 par 19, pkt. 3 dopuszcza się możliwość przebudowy oraz nadbudowy tego budynku co jest zagrożeniem dla wartości historycznej tego obiektu. Zmiana kubatury oraz wysokości a także wszelkie zmiany wyglądu jego elewacji nie będące ścisłym odtworzeniem stanu znanego z ikonografii tego obiektu spowodują, że nie będzie on pełnił swojej roli świadka historii miejsca, a odwołanie do jego funkcji jako domu robotniczego przestanie być zrozumiałe. Ponadto należy uwzględnić, że część tego budynku ma dawniejszą metrykę i stąd jest on tym bardziej cenny. Wnioskuje o wykreślenie w punkcie 3 wspomnianego paragrafu wszelkich określeń umożliwiających prowadzenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, w tym wykonania balkonów, loggi czy tarasów oraz zmianę układu otworów okiennych i drzwiowych i zwiększenie ich liczby.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

W zakresie możliwości przekształcania budynku figurującego w Gminnej Ewidencji Zabytków projekt planu nakazuje dla tego obiektu zachowanie cech historycznych budynku, a określenie cech podlegających zachowaniu leży w kompetencjach Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w ramach procedury uzgadniania przy wydawaniu pozwolenia na budowę. Projekt planu został uzgodniony z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Uwaga nr 53

- wpłynęła 23 maja 2022 r. (data stempla pocztowego 19.05.2022),
- dotyczy terenów 7.7.KS/ZP i 7.9.KS/ZP

składa następującą uwagę:

Kwestionuję zapisy planu umożliwiające przekształcenie garaży na inne cele niż drzewa a w szczególności na parkingi wielostanowiskowe.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

W projekcie planu przewidziano możliwość przekształcenia substandardowej zabudowy garaży w teren parkingów powierzchniowych o zwiększonym udziale zieleni.

Uwaga nr 54

- wpłynęła 20 maja 2022 r.,
- dotyczy terenów 9.2.MU, 10.4.UO, 7.6.UO, 7.10/MW/U, terenów MWz, terenów 7.7.KS/ZP i 7.9.KS/ZP, ulicy Srebrzyńskiej.

składa następującą uwagę:

*„1. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:
Jednostka planu 9. MU - teren po gazowni ul. Srebrzyńska 77
Przedmiot uwagi:*

Protestuję przeciwko dopuszczeniu nowej zabudowy (o funkcji nie tylko mieszkaniowej i usługowej, ale nawet drobnej wytwórczości produkcyjnej) między blokami mieszkalnymi na terenie po zbiorniku gazu. Kwestionuję także wydzielenie z powyższego terenu nowych działek budowlanych o pow. min. 750 m².

Wnoszę o ustalenie dla terenu nakazu zachowania istniejących obiektów zabytkowych i zakazu zabudowy nowymi obiektami. Proponuję przeznaczenie terenu na zieleni urządzonej dostępną dla mieszkańców.

Dodatkowo mam ogólną prośbę o ograniczenie zabudowy mieszkalnej w sensie zwiększania liczby mieszkańców na „jednostkę przestrzeni”. Jest to chyba jeden z głównych powodów tego, że Łódź jest jednym z najbardziej zakorkowanych miast w Europie. Ograniczenie pozwoleń na budowę patodeweloperki, wciskania „kurników” na każdym możliwym skrawku zieleni na pewno ograniczyłoby ten problem. Dodatkowo zmniejszyłby się problem „betonozy”. Kiedyś na przykład atutem Retkini była dość luźna zabudowa, która na pewno zwiększała komfort życia mieszkańców, teraz na wielu placach między blokami wciska się kolejne budynki. Proszę też nie wierzyć deweloperom, czy innym lobbystom, że brakuje ileś milionów mieszkań. Gdzie się wcześniej mieścili wszyscy mieszkańcy Polski, ile osób wyjechało za granicę, i czy demografia Polski nie ma przypadkiem ujemnego wskaźnika, ile domów jednorodzinnych się pobudowało na peryferiach miast? Z własnych obserwacji, na podstawie nieruchomości, które znam wynika, że jakieś 15% mieszkań stoi pustych. Podsumowując patodeweloperka – stop, botonoza – stop, zwiększanie zagęszczenia mieszkańców – stop, modernizacja i poprawa komfortu tego co obecnie istnieje – tak, ogólnie – równowaga.

2. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka planu 10.4 UO - teren przedszkola

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję wprowadzenie na teren przedszkola funkcji usług ogólnych w tym: usługi gastronomii, handlu, biur i rzemiosła oraz zamieszkania zbiorowego - hotelu . Protestuję przeciwko powiększeniu dwukrotnie powierzchni zabudowy na terenie przedszkola z możliwością wznoszenia obiektów do 16 m wysokości.

Wnoszę o zachowanie dla terenu funkcji usług nauki i oświaty – przedszkole z możliwością jego niewielkiej rozbudowy do 20 % kubatury.

3. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka 7.6 UO - teren szkoły podstawowej i liceum

Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko wprowadzeniu w planie na teren szkoły podstawowej i liceum funkcji usług ogólnych w tym: usługi gastronomii, handlu, biur i rzemiosła oraz zamieszkania zbiorowego - hotelu z możliwością wznoszenia nowych obiektów o wysokości do 16 m. Kwestionuję trzykrotne powiększenie powierzchni zabudowy dla nowych obiektów na terenie szkół.

Wnoszę o zachowanie dla terenu funkcji usług nauki i oświaty – szkoła podstawowa i liceum z terenami sportowymi w dyspozycji szkół. Dopuszczenie możliwości rozbudowy do 20 % istniejącej kubatury obiektami szkolnymi – duża sala gimnastyczna, pływalnia , strzelnica itp.

4. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka 7.10 MW/U - teren okręgowej komisji edukacyjnej, dawna szkoła gastronomiczna

Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko wprowadzeniu na teren szkolny, i to w ilości kilkakrotnie przekraczającej obecną zabudowę, obiektów o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej, a nawet drobnej wytwórczości produkcyjnej.

Postuluję zachowanie funkcji usług oświaty (okręgowa komisja edukacyjna) z możliwością wprowadzenia obiektów infrastruktury w postaci parkingów lub garaży wielopoziomowych w południowej części działki.

5. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostki planu oznaczone symbolami MWz – teren istniejących budynków mieszkalnych.

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję możliwość wprowadzania nowej zabudowy (w planie o wys. do 17 m), nowych funkcji (w planie propozycja usług) i wydzielania nowych działek budowlanych (w planie o pow. min 900m²) z terenów osiedla z istniejącymi obiektami mieszkalnymi.

Dla zabytkowego terenu osiedla - jednostki planu MWz, wnioskuję o wprowadzenie jednoznacznego nakazu zachowania istniejących obiektów i funkcji (mieszkania wielorodzinna z infrastrukturą techniczną) bez możliwości budowy nowych obiektów i rozbudowy oraz nadbudowy istniejących budynków.

6. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka 7.7 i 7.9 KS/ZP - teren garaży.

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję zapisy planu uniemożliwiające docelową możliwość przekształcenia terenu garaży w parkingi lub garaże wielopoziomowe.

7. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

§ 8. 2 - podział funkcjonalny układu komunikacyjnego

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję zapis dla ulic: ul. Borowej, ul. Mania ul. Jęczmiennej, ul. Praussa, ul. Perla, ul. Barona, ul. Jarzynowej, o przeznaczeniu ich na cele zaspokojenia potrzeb mieszkańców w zakresie zieleni i wypoczynku. W/w ulice służą zabezpieczeniu obsługi komunikacyjnej mieszkańców osiedla - dojazd i parkowanie, a do wypoczynku w zieleni mamy park i przestrzeń zielone między blokami a nie ulice osiedlowe.

8. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

§ 8. 2 - podział funkcjonalny układu komunikacyjnego

Przedmiot uwagi:

*Kwestionuję zapis że ul Srebrzyńska jest tej samej rangi/klasy co ul Jarzynowa – KDL
Wniosek o podniesienie ul. Srebrzyńskiej do klasy „zbiorcza - KDZ”*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad 1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalone uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., określa kierunek zmian w przeznaczeniu działek, których dotyczy uwaga na tereny zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Z uwagi na bliskie sąsiedztwo dużych obszarów zieleni, m.in. publiczny Park im. Józefa Piłsudskiego, w projekcie planu wyznaczono tereny zieleni urządzonej na działkach będących we własności miasta zgodnie z istniejącym użytkowaniem lub funkcją, do której mogą być adaptowane. Na pozostałych terenach umożliwiono uzupełnienie istniejącej struktury zabudowy.

Teren 9.2.MU znajduje się w granicach obszarów stanowiących zabytek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków: nr A/56 – osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstantynowskim oraz nr A387 – budynek mieszkalny oraz budynek regulatora gazu dawnej Gazowni Łódzkiej wraz z nieruchomościami gruntowymi, objęty jest ścisłą ochroną konserwatorską. Wprowadzenie zabudowy zgodnie z projektem planu zostało zaakceptowane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie opiniowania i uzgodnień projektu planu.

Ustalenie minimalnej powierzchni dla nowej działki budowlanej w wysokości 750 m² ma na celu umożliwić wyodrębnienie z nieruchomości nowej zabudowy proponowanej w tym terenie.

Ad 2 i 3. Wysokość 16 m odpowiada rzeczywistej wysokości budynków wielorodzinnych tworzących zabytkowe osiedle im. Montwiłła-Mireckiego. Dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy do wysokości 16 m w terenach 10.4.UO i 7.6.UO ma na celu zagwarantowanie możliwości rozwoju istniejących obiektów oświaty w związku z powiększającym się osiedlem i zwiększającą się liczbą mieszkańców na obszarze objętym projektem planu oraz w najbliższym sąsiedztwie. Ustalone linie zabudowy kształtują obudowę ulic i podkreślają układ osiedla.

Dopuszczenie realizacji innych funkcji usługowych jako uzupełniających, ma na celu dopasowanie zabudowy do potrzeb mieszkańców oraz dopełnienie funkcji oświatowych, np. umożliwiając utworzenie sklepiku szkolnego. Ustalony w projekcie szeroki zakres przeznaczeń terenu ma na celu zwiększenie elastyczności możliwości zagospodarowania terenu oraz dostosowania funkcji budynku do potrzeb bez konieczności zmiany planu miejscowego.

Ad 4. W zgodzie ze Studium na obszarach zurbanizowanych dopuszcza się możliwość realizacji nowej zabudowy w celu uzupełnienia istniejącej struktury.

Ustalony w projekcie szeroki zakres przeznaczeń terenu ma na celu zwiększenie elastyczności możliwości zagospodarowania terenu oraz dostosowania funkcji budynku do potrzeb bez konieczności zmiany planu miejscowego. Możliwość realizowania usług oświaty została zapewniona w sposób wystarczający na potrzeby osiedla, to jest na nieruchomościach funkcjonujących obecnie obiektów szkolnych i przedszkolnych. Funkcję oświaty można także realizować w ramach przeznaczenia terenu ustalonego w projekcie planu dla terenu 7.10.MW/U. Ponadto w tym terenie jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się również garaże nadziemne i podziemne.

Ad 5. Tereny MWz znajdują się w granicach obszaru stanowiącego zabytek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków nr A/56 – osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstantynowskim. Osiedle objęte jest ścisłą ochroną, a parametry zabudowy w projekcie planu uniemożliwiają ingerencję w istniejącą zabudowę. Linie zabudowy zostały wyznaczone dokładnie po ścianach budynków, co powoduje, że nie może powstać nowa zabudowa, jak również istniejące budynki nie mogą zostać rozbudowane. Ponadto, ustalona w projekcie planu maksymalna wysokość zabudowy – 17 m, oraz ograniczenie maksymalnej intensywności zabudowy – 1,7, uniemożliwiają nadbudowę. Wysokość istniejących budynków w tych terenach sięga prawie 17 m.

Dopuszczona minimalna powierzchnia działek dla przedmiotowych terenów została dopasowana do wielkości istniejących działek, z których najmniejsze mają 900 m² powierzchni.

W projekcie planu dla terenów MWz dopuszczono przeznaczenie uzupełniające w postaci terenów zabudowy usługowej w celu umożliwienia prowadzenia działalności usługowej w istniejącej zabudowie, takiej jak np. sklepy spożywcze lub kancelarie adwokackie.

Ad 6. Dla terenów 7.7.KS/ZP i 7.9.KS/ZP projekt planu ustala m.in. przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji kołowej – powierzchniowe parkingi wielostanowiskowe. Uniemożliwienie przekształcenia garaży w parkingi jest możliwe wobec czego uwaga w tym zakresie jest bezzasadna.

Odnosząc się do uniemożliwienia przekształcenia istniejących garaży w garaże wielopoziomowe należy zauważyć, że budowa budynków w tym terenie wiązałaby się ze zniszczeniem istniejących drzew zlokalizowanych przy ul. Jarzynowej oraz na granicy z terenami 7.6.UO oraz 7.10.MW/U.

Ad 7. Dla wymienionych w uwadze ulic w § 8 pkt 2 lit. b ustalono, że są to ulice wskazane do prowadzenia, zabezpieczenia i obsługi ruchu drogowego, stanowiące elementy systemu przestrzeni publicznych służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkańców w zakresie zieleni i ma na celu określenie ich charakteru jako ulic osiedlowych o uspokojonym ruchu. Mają służyć dojazdowi do nieruchomości, podobnie jak pozostałe ulice, jednak mają podwyższone wymagania co do zagospodarowania zielenią.

Ad 8. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”.

Ustalenie ul. Srebrzyńskiej jako ulicy klasy lokalnej jest zgodne z dokumentem kierunkowym określającym kierunki polityki przestrzennej miasta, tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. W kierunkach dotyczących systemu transportowego ul. Srebrzyńska na tym fragmencie została zakwalifikowana do dróg o klasie niższej niż zbiorcza.

Uwaga nr 55

- wpłynęła 20 maja 2022 r.,
- dotyczy terenów 7.7.KS/ZP i 7.9.KS/ZP

składa następującą uwagę:

*Kwestionuję możliwość przekształcenia terenu garaży na jakiegokolwiek inne cele. Trwa proces przekształcania-uwłaszczania się właścicieli garaży na tym terenie (obecnie ponad 95%).
Nie dopuszcza się innej formy zabudowy*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

W projekcie planu przewidziano utrzymanie funkcji parkingowej, umożliwiając przekształcenie substandardowej zabudowy garaży w teren parkingów powierzchniowych o zwiększonym udziale zieleni. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, możliwe jest funkcjonowanie obecnego zagospodarowania terenu do czasu realizacji ustaleń projektu planu.

Uwaga nr 56

- wpłynęła 20 maja 2022 r
- dotyczy terenu 9.2.MU

[REDAKCYJNA CZĘŚĆ] składają następującą uwagę:

Uprzejmie prosimy o przekształcenie terenu byłej Gazowni Łódzkiej - strefy 9.MU - w strefę zabudowy jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi (lub usługami kultury), zgodnie z ustaleniami, na podstawie których dokonano podziału i sprzedaży części działki nr 355, oraz uszanowanie woli mieszkańców osiedla im. Józefa Montwiłła-Mireckiego w Łodzi stanowczo sprzeciwiających się wprowadzaniu nowej zabudowy na teren zespołu architektoniczno-urbanistycznego objętego ochroną konserwatorską decyzją Ldz. KI. 111-680/56/71 z dnia 20 stycznia 1971 roku.

Uzasadnienie

Jesteśmy właścicielami budynku mieszkalnego przy ul. Srebrzyńskiej 79, budynku dawnego regulatora gazu. Kupiliśmy go, kierując się odruchem serca, nie zważając na to, że jest w fatalnym stanie technicznym i postanowiliśmy go odrestaurować. W ubiegłym roku zdołaliśmy zażegnać zagrożenie katastrofą budowlaną poprzez usunięcie pokrycia dachowego oraz uszkodzonej części komina. Wkrótce przystąpimy do kolejnego etapu prac, których celem jest dokładne odtworzenie zabytkowego obiektu z zachowaniem jak największej liczby oryginalnych elementów. Zależy nam na tym, by jego odbudowa stała się impulsem do renowacji pozostałej części osiedla im. Józefa Montwiłła-Mireckiego, przywrócenia mu dawnej świetności i podkreślenia jego unikatowego charakteru.

Bardzo zaniepokoiły nas ostatnie doniesienia o planowanej budowie siedmiokondygnacyjnego apartamentowca tuż obok naszego domu oraz próby wprowadzenia nowej zabudowy na teren objęty ochroną konserwatorską. Dowiedzieliśmy się o kontrowersyjnej decyzji o warunkach zabudowy nr PPZ.I.5/09 z dnia 12 stycznia 2009 roku sprzecznej z ustaleniami, na podstawie których wyrażono zgodę na sprzedaż działki nr 355/2. Nie możemy beczynninie czekać na dalsze rozstrzygnięcia w tej sprawie z nadzieją, że decyzja nr DPRG-UA.VII.523.2022 o umorzeniu postępowania w sprawie przeniesienia ww. decyzji o warunkach zabudowy na nowego właściciela nieruchomości zostanie utrzymana w mocy przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze oraz Sądy I i II instancji. Liczymy na to, że wcześniej zostanie uchwalony nowy plan, na mocy którego decyzja o warunkach zabudowy, która wywołała ogromne oburzenie wśród mieszkańców osiedla, wygaśnie.

Serdecznie prosimy o uwzględnienie naszych uwag i powrót do wcześniejszych ustaleń, które zobowiązywały właściciela działki nr 355/2 i jego następców prawnych do odrestaurowania willi (od 2019 roku objętej ochroną konserwatorską) oraz znacznie ograniczał) możliwości zabudowy pozostałej części terenu.

Najbliższe otoczenie willi powinno zostać zagospodarowane jako ogród. Wytyczne dopuszczały jedynie wykorzystanie fragmentu działki, na którym znajdują się zabudowania gospodarcze (metalowe garaże) pod zabudowę gabarytami i stylistyką zbliżonymi do willi. W związku z typowo mieszkalnym charakterem zabudowy osiedla nie dopuszczono uciążliwej

działalności gospodarczej (produkcja) lub handlowej (hurtownia, market), wymagających dużej ilości miejsc postojowych i zwiększonego ruchu pojazdów.

Rozwiązania proponowane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy 9.MU są sprzeczne z ww. ustaleniami, a także z historycznym przeznaczeniem tego terenu, zarówno w zakresie funkcji, układu urbanistycznego, jak i parametrów zabudowy.

Na działce nr 355/2, oprócz willi, obecnie znajdują się ruiny parterowych budynków gospodarczych, które zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi mogą zostać zniszczone: kotłowni (we wschodniej części działki) oraz wiaty garażowej (w zachodniej części działki). Wcześniej w centralnej części działki nr 355 (obecnie 355/2) znajdował się ażurowy, teleskopowy zbiornik gazu posadowiony na płytkich fundamentach (0,65 m), który został rozebrany, ponieważ, ze względu na swoją wysokość i funkcję, od początku kolidował z zabudową osiedla. W Archiwum Miejskim zachowały się dokumenty z 1946 roku wskazujące na konieczność jego usunięcia oraz będące wyrazem sprzeciwu wobec dalszej zabudowy terenu gazowni.

Ewentualne wzniesienie budynku mieszkalno-usługowego o gabarytach przypominających wypełniony zbiornik gazu lub innych wielorodzinnych obiektów mieszkalno-usługowych sprawiłoby, że na osiedle powrócą stare problemy. Naszym zdaniem należy temu zapobiec, ponieważ zabytki powinny łączyć, integrować lokalną społeczność, a nie ją dzielić. Presja inwestycyjna, będąca w tym wypadku przejawem działania z niskich pobudek, może sprawić, że zespół architektoniczno-urbanistyczny o ogromnej wartości historycznej na zawsze utraci swoje walory.

Podobnie jak mieszkańcy okolicznych bloków, mamy nadzieję, że teren zielony na działce nr 355/2 (obecnie nieco zdziczały ogród lub las) zostanie zachowany i uporządkowany. Zaniepokoiło nas to, że niedawno zinwentaryzowano rosnące tam drzewa oraz te na naszej działce przy granicy z nieruchomością sąsiednią. Nie chcemy, by na całej szerokości wschodniej granicy naszej działki zamiast drzew znalazły się miejsca parkingowe lub droga dojazdowa i wjazd na parking podziemny, ujęte na niezrealizowanych planach zagospodarowania terenu, które znaleźliśmy w archiwum.

Liczymy na to, że w najbliższym otoczeniu naszego domu nie powstaną wielorodzinne obiekty mieszkalno-usługowe generujące duży ruch ani, co gorsza, zakłady rzemieślnicze czy budynki z dwiema kondygnacjami podziemnymi i garaże.

Wprowadzenie nowej zabudowy na teren osiedla im. Józefa Montwiłła-Mireckiego doprowadzi do konfliktów społecznych, zniweczy starania ludzi, którzy przez wiele lat dbali i dbają o zachowanie zabytkowego układu architektoniczno-urbanistycznego oraz uwydatni brak ładu przestrzennego w okolicy, o którym świadczą chociażby wiszące na balkonach pierwszego apartamentowca, który powstał przy parku im. Józefa Piłsudskiego, ogłoszenia o sprzedaży wykończonych mieszkań, obecnie z widokiem na blokowisko.

Reasumując, serdecznie prosimy o:

- usunięcie z projektu strefy 9.MU obszaru przeznaczonego pod nową zabudowę na działce nr 355/2 i powrót do pierwotnych wytycznych konserwatorskich, które obowiązywały w czasie podziału działki nr 355 i sprzedaży działki nr 355/2. Warto nadmienić, że nawet w kontrowersyjnej decyzji o warunkach zabudowy nr PPZ.1.5/09 z dnia 12 stycznia 2009 roku warunkiem ewentualnego wprowadzenia nowej zabudowy na teren działki nr 355/2 było poddanie budynku dozoru (willi) kompleksowym pracom konserwatorsko-rekonstrukcyjnym z pieczołowitym odtworzeniem pierwotnego wyglądu, w pierwotnych technologiach i materiałach. Podobne wytyczne dotyczyły również obiektu, który obecnie jest naszą własnością. Powyższych warunków nie spełniono.
- niewydziałanie na terenie strefy 9.MU nowych działek budowlanych o powierzchni min. 750 m². Kwestia podziału działki nr 355 została rozstrzygnięta decyzją Wojewódzkiego

Konserwatora Zabytków Ldz. WUOZ-640/15/2005 z dnia 19 stycznia 2005 roku wydaną na wniosek Gminy m. Łódź.

- zmianę zapisów dopuszczających budowę obiektów o kondygnacjach podziemnych oraz takich, które wymagają wielu miejsc parkingowych.
- usunięcie rzemiosła z listy dopuszczalnych funkcji terenu strefy 9.MU. Niestety wiemy z doświadczenia, że sąsiedztwo zakładów rzemieślniczych na terenie zabudowy mieszkalnej jest bardzo uciążliwe.
- ograniczenie dopuszczalnych usług do usług nieuciążliwych oraz ewentualne podkreślenie usług kultury. Po odbudowie zamierzamy przekształcić część naszej nieruchomości w galerię sztuki, mini muzeum lub kawiarnię.
- zmianę strefy 9.MU ze strefy zabudowy w wielorodzinnej w strefę zabudowy jednorodzinnej 9.Mn-U lub 9.Mn-UK. Wiemy, że willa była kiedyś budynkiem wielorodzinnym, jednak według dzisiejszych standardów bardziej przypomina budynek jednorodzinny z dużym ogrodem. Mamy nadzieję, że wkrótce zostanie odrestaurowana i będzie pełniła właśnie taką funkcję.

Uprzejmie prosimy również o spełnienie postulatów mieszkańców oraz Rady Osiedla im. Józefa Montwilla-Mireckiego w Łodzi dotyczących planów wprowadzania nowej zabudowy nie tylko w strefie 9.MU, ale i w strefach: 10.4 UO, 7.6 UO, 7.10 MW/U, MWz oraz 7.7 i 7.9 KS/ZP na terenie zespołu architektoniczno-urbanistycznego objętego ochroną konserwatorską decyzją Ldz. KI. 111-680/56/71 z dnia 20 stycznia 1971 roku.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

W terenie 9.2.MU projekt planu dopuszcza zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Z uwagi na bliskie sąsiedztwo dużych obszarów zieleni, m.in. publiczny Park im. Józefa Piłsudskiego, w projekcie planu wyznaczono tereny zieleni urządzonej na działkach będących we własności miasta, zgodnie z istniejącym użytkowaniem lub funkcją, do której mogą być adaptowane. Na pozostałych terenach umożliwiono uzupełnienie istniejącej struktury zabudowy.

Konsekwencją dopuszczenia realizacji nowej zabudowy w tym terenie jest ustalenie minimalnej powierzchni dla nowej działki budowlanej w wysokości 750 m², dzięki czemu będzie możliwe wyodrębnienie jej z nieruchomości.

Teren 9.2.MU znajduje się w granicach obszarów stanowiących zabytek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków: nr A/56 – osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstantynowskim oraz nr A387 – budynek mieszkalny oraz budynek regulatora gazu dawnej Gazowni Łódzkiej wraz z nieruchomościami gruntowymi i objęty jest ścisłą ochroną konserwatorską. Wprowadzenie zabudowy zgodnie z projektem planu zostało zaakceptowane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie opiniowania i uzgodnień.

Projekt planu dopuszcza realizację kondygnacji podziemnych ze względu na dużą potrzebę realizacji miejsc parkingowych dla mieszkańców osiedla oraz potrzebę zachowania jak największej powierzchni terenów biologicznie czynnych. Dla terenu 9.2.MU projekt planu nie dopuszcza samodzielnych budynków garażowych, nie związanych funkcjonalnie z przeznaczeniem ustalonym w projekcie. Projekt planu ustala minimalną liczbę miejsc postojowych zależną od funkcji, jaka zostanie wprowadzona na dany teren. Z uwagi na aktualny brak wystarczającej liczby miejsc parkingowych na osiedlu, nie ustala się górnej granicy limitu tych miejsc.

W terenie 9.2.MU dopuszczono usługi wyłącznie nieuciążliwe, w tym m.in. usługi kultury oraz drobną wytwórczość niekolidująca z zabudową mieszkaniową. Usunięcie rzemiosła

z listy dopuszczalnych funkcji uniemożliwiłoby prowadzenie drobnej działalności produkcyjnej (jak np. rękodzieło artystyczne), która może odbywać się w mieszkaniach.

W zakresie lokalizacji nowej zabudowy w terenach 10.4.UO, 7.6.UO i 7.10.MW/U projekt planu dopuszcza możliwość rozwoju usług zlokalizowanych na tych terenach oraz uzupełnienie struktury zabudowy budownictwem wielorodzinnym (w przypadku terenu 7.10.MW/U), zgodnie z potrzebami rozwijającego się osiedla.

W zakresie lokalizacji nowej zabudowy w terenach MWz oraz 7.7.KS/ZP i 7.9.KS/ZP projekt planu nie dopuszcza możliwości lokalizacji nowej zabudowy, uwaga jest w tym zakresie bezzasadna.

Uwaga nr 57

- wpłynęła 20 maja 2022 r.,
- dotyczy terenów 7.7.KS/ZP i 7.9.KS/ZP

składa następującą uwagę:

Kwestionuję zapisy planu umożliwiające docelowo przekształcenie terenu garaży na inne cele niż obecnie wykorzystywane.

Trwa proces uwłaszczenia się właścicieli garaży na tym terenie.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

W projekcie planu przewidziano utrzymanie funkcji parkingowej, umożliwiając przekształcenie substandardowej zabudowy garaży w teren parkingów powierzchniowych o zwiększonym udziale zieleni. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, możliwe jest funkcjonowanie obecnego zagospodarowania terenu do czasu realizacji ustaleń projektu planu.

Uwagi nr 58, 59, 66, 67

- wpłynęły 20 maja 2022 r.
- dotyczy terenów 7.7.KS/ZP i 7.9.KS/ZP

składają następującą, jednobrzmiącą uwagę:

Nie wyrażam zgody na inną formę zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Kwestionuje możliwość przekształcenia obecnych garaży na jakiegokolwiek inne cele

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

W projekcie planu przewidziano utrzymanie funkcji parkingowej, umożliwiając przekształcenie substandardowej zabudowy garaży w teren parkingów powierzchniowych o zwiększonym udziale zieleni. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, możliwe jest funkcjonowanie obecnego zagospodarowania terenu do czasu realizacji ustaleń projektu planu.

Uwagi nr 60, 69

- wpłynęły 20 maja 2022 r.,

- dotyczy terenów 7.7.KS/ZP i 7.9.KS/ZP

składają następującą, jednobrzmiącą uwagę:

Nie dopuszcza się żadnej formy zabudowy. Kwestionuję możliwość przekształcenia terenu garaży na jakiegokolwiek inne cele. Trwa proces uwłaszczania się właścicieli garaży na tym terenie (obecnie powyżej 90%)

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

W projekcie planu przewidziano utrzymanie funkcji parkingowej, umożliwiając przekształcenie substandardowej zabudowy garaży w teren parkingów powierzchniowych o zwiększonym udziale zieleni. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, możliwe jest funkcjonowanie obecnego zagospodarowania terenu do czasu realizacji ustaleń projektu planu.

Uwaga nr 61, 70, 71, 72, 73

- wpłynęły 20 maja 2022 r.,

- dotyczy terenów 9.2.MU, 10.4.UO, 7.6.UO, 7.10/MW/U, terenów MWz.

składają następującą, jednobrzmiącą uwagę:

„1. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka planu 9. MU - teren po gazowni ul. Srebrzyńska 77

Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko dopuszczeniu nowej zabudowy (o funkcji nie tylko mieszkaniowej i usługowej, ale nawet drobnej wytwórczości produkcyjnej) między blokami mieszkalnymi na terenie po zbiorniku gazu. Kwestionuję także wydzielenie z powyższego terenu nowych działek budowlanych o pow min. 750 m².

Wnioskuję o ustalenie dla terenu nakazu zachowania istniejących obiektów zabytkowych i zakazu zabudowy nowymi obiektami. Proponuję przeznaczenie terenu na zielenią urządzonej dostępną dla mieszkańców.

2. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka planu 10.4 UO - teren przedszkola

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję wprowadzenie na teren przedszkola funkcji usług ogólnych w tym: usługi gastronomii, handlu, biur i rzemiosła oraz zamieszkania zbiorowego - hotelu . Protestuję przeciwko powiększeniu dwukrotne powierzchni zabudowy na terenie przedszkola z możliwością wznoszenia obiektów do 16 m wysokości.

Wnioskuję o zachowanie dla terenu funkcji usług nauki i oświaty – przedszkole z możliwością jego niewielkiej rozbudowy do 20 % kubatury.

3. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka 7.6 UO - teren szkoły podstawowej i liceum

Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko wprowadzeniu w planie na teren szkoły podstawowej i liceum funkcji usług ogólnych w tym: usługi gastronomii, handlu, biur i rzemiosła oraz zamieszkania zbiorowego - hotelu z możliwością wznoszenia nowych obiektów o wysokości do 16 m.

Kwestionuję trzykrotne powiększenie powierzchni zabudowy dla nowych obiektów na terenie szkół.

Wnioskuje o zachowanie dla terenu funkcji usług nauki i oświaty – szkoła podstawowa i liceum z terenami sportowymi w dyspozycji szkół. Dopuszczam możliwość rozbudowy do 20 % istniejącej kubatury obiektami szkolnymi – duża sala gimnastyczna, pływalnia, strzelnica itp.

4. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka 7.10 MW/U - teren okręgowej komisji edukacyjnej, dawna szkoła gastronomiczna
Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko wprowadzeniu na teren szkolny, i to w ilości kilkakrotnie przekraczającej obecną zabudowę, obiektów o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej, a nawet drobnej wytwórczości produkcyjnej.

Postuluję zachowanie funkcji usług oświaty (okręgowa komisja edukacyjna) z możliwością wprowadzenia obiektów infrastruktury w postaci parkingów lub garaży wielopoziomowych w południowej części działki.

5. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostki planu oznaczone symbolami MWz – teren istniejących budynków mieszkalnych.

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję możliwość wprowadzania nowej zabudowy (w planie o wys. do 17 m), nowych funkcji (w planie propozycja usług) i wydzielania nowych działek budowlanych (w planie o pow. min 900m²) z terenów osiedla z istniejącymi obiektami mieszkalnymi.

Dla zażytkowego terenu osiedla - jednostki planu MWz, wnioskuję o wprowadzenie jednoznacznego nakazu zachowania istniejących obiektów i funkcji (mieszkaniowa wielorodzinna z infrastrukturą techniczną) bez możliwości budowy nowych obiektów i rozbudowy oraz nadbudowy istniejących budynków.

7. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

§ 8. 2 - podział funkcjonalny układu komunikacyjnego

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję zapis dla ulic: ul. Borowej, ul. Mania ul. Jęczmiennej, ul. Praussa, ul. Perla, ul. Barona, ul. Jarzynowej, o przeznaczeniu ich na cele zaspokojenia potrzeb mieszkańców w zakresie zieleni i wypoczynku. W/w ulice służą zabezpieczeniu obsługi komunikacyjnej mieszkańców osiedla - dojazd i parkowanie, a do wypoczynku w zieleni mamy park i przestrzeń zieloną między blokami a nie ulice osiedlowe.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad 1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalone uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., określa kierunek zmian w przeznaczeniu działek, których dotyczy uwaga na tereny zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Z uwagi na bliskie sąsiedztwo dużych obszarów zieleni, m.in. publiczny Park im. Józefa Piłsudskiego, w projekcie planu wyznaczono tereny zieleni urządzonej na działkach będących we własności miasta zgodnie z istniejącym użytkowaniem lub funkcją, do której mogą być adaptowane. Na pozostałych terenach umożliwiono uzupełnienie istniejącej struktury zabudowy.

Teren 9.2.MU znajduje się w granicach obszarów stanowiących zabytek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków: nr A/56 – osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstantynowskim oraz nr A387 – budynek mieszkalny oraz budynek regulatora gazu dawnej Gazowni Łódzkiej wraz z nieruchomościami gruntowymi, objęty jest ścisłą ochroną konserwatorską. Wprowadzenie zabudowy zgodnie z projektem planu zostało zaakceptowane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie opiniowania i uzgodnień projektu planu.

Ustalenie minimalnej powierzchni dla nowej działki budowlanej w wysokości 750 m² ma na celu umożliwić wyodrębnienie z nieruchomości nowej zabudowy proponowanej w tym terenie.

Ad 2 i 3. Wysokość 16 m odpowiada rzeczywistej wysokości budynków wielorodzinnych tworzących zabytkowe osiedle im. Montwiłła-Mireckiego. Dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy do wysokości 16 m w terenach 10.4.UO i 7.6.UO ma na celu zagwarantowanie możliwości rozwoju istniejących obiektów oświaty w związku z powiększającym się osiedlem i zwiększającą się liczbą mieszkańców na obszarze objętym projektem planu oraz w najbliższym sąsiedztwie. Ustalone linie zabudowy kształtują obudowę ulic i podkreślają układ osiedla.

Dopuszczenie realizacji innych funkcji usługowych jako uzupełniających, ma na celu dopasowanie zabudowy do potrzeb mieszkańców oraz dopełnienie funkcji oświatowych, np. umożliwiając utworzenie sklepiku szkolnego. Ustalony w projekcie szeroki zakres przeznaczeń terenu ma na celu zwiększenie elastyczności możliwości zagospodarowania terenu oraz dostosowania funkcji budynku do potrzeb bez konieczności zmiany planu miejscowego.

Ad 4. W zgodzie ze Studium na obszarach zurbanizowanych dopuszcza się możliwość realizacji nowej zabudowy w celu uzupełnienia istniejącej struktury.

Ustalony w projekcie szeroki zakres przeznaczeń terenu ma na celu zwiększenie elastyczności możliwości zagospodarowania terenu oraz dostosowania funkcji budynku do potrzeb bez konieczności zmiany planu miejscowego. Możliwość realizowania usług oświaty została zapewniona w sposób wystarczający na potrzeby osiedla, to jest na nieruchomościach funkcjonujących obecnie obiektów szkolnych i przedszkolnych. Funkcję oświaty można także realizować w ramach przeznaczenia terenu ustalonego w projekcie planu dla terenu 7.10.MW/U. Ponadto w tym terenie jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się również garaże nadziemne i podziemne.

Ad 5. Tereny MWz znajdują się w granicach obszaru stanowiącego zabytek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków nr A/56 – osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstantynowskim. Osiedle objęte jest ścisłą ochroną, a parametry zabudowy w projekcie planu uniemożliwiają ingerencję w istniejącą zabudowę. Linie zabudowy zostały wyznaczone dokładnie po ścianach budynków, co powoduje, że nie może powstać nowa zabudowa, jak również istniejące budynki nie mogą zostać rozbudowane. Ponadto, ustalona w projekcie planu maksymalna wysokość zabudowy – 17 m, oraz ograniczenie maksymalnej intensywności zabudowy – 1,7, uniemożliwiają nadbudowę. Wysokość istniejących budynków w tych terenach sięga prawie 17 m.

Dopuszczona minimalna powierzchnia działek dla przedmiotowych terenów została dopasowana do wielkości istniejących działek, z których najmniejsze mają 900 m² powierzchni.

W projekcie planu dla terenów MWz dopuszczono przeznaczenie uzupełniające w postaci terenów zabudowy usługowej w celu umożliwienia prowadzenia działalności usługowej w istniejącej zabudowie, takiej jak np. sklepy spożywcze lub kancelarie adwokackie.

Ad 7. Dla wymienionych w uwadze ulic w § 8 pkt 2 lit. b ustalono, że są to ulice wskazane do prowadzenia, zabezpieczenia i obsługi ruchu drogowego, stanowiące elementy systemu przestrzeni publicznych służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkańców w zakresie zieleni i ma na celu określenie ich charakteru jako ulic osiedlowych o uspokojonym ruchu. Mają służyć dojazdowi do nieruchomości, podobnie jak pozostałe ulice, jednak mają podwyższone wymagania co do zagospodarowania zielenią.

Uwaga nr 62

- wpłynęła 20 maja 2022r.,

- dotyczy terenów 9.2.MU, 10.4.UO, 7.6.UO, 7.10/MW/U, terenów MWz, terenów 7.7.KS/ZP i 7.9.KS/ZP.

składa następującą uwagę:

„1. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka planu 9. MU - teren po gazowni ul. Srebrzyńska 77

Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko dopuszczeniu nowej zabudowy (o funkcji nie tylko mieszkaniowej i usługowej, ale nawet drobnej wytwórczości produkcyjnej) między blokami mieszkalnymi na terenie po zbiorniku gazu. Kwestionuję także wydzielenie z powyższego terenu nowych działek budowlanych o pow min. 750 m².

Wnioskuje o ustalenie dla terenu nakazu zachowania istniejących obiektów zabytkowych i zakazu zabudowy nowymi obiektami. Proponuję przeznaczenie terenu na zielenią urządzonej dostępną dla mieszkańców.

2. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka planu 10.4 UO - teren przedszkola

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję wprowadzenie na teren przedszkola funkcji usług ogólnych w tym: usługi gastronomii, handlu, biur i rzemiosła oraz zamieszkania zbiorowego - hotelu . Protestuję przeciwko powiększeniu dwukrotne powierzchni zabudowy na terenie przedszkola z możliwością wznoszenia obiektów do 16 m wysokości.

Wnioskuje o zachowanie dla terenu funkcji usług nauki i oświaty – przedszkole z możliwością jego niewielkiej rozbudowy do 20 % kubatury.

3. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka 7.6 UO - teren szkoły podstawowej i liceum

Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko wprowadzeniu w planie na teren szkoły podstawowej i liceum funkcji usług ogólnych w tym: usługi gastronomii, handlu, biur i rzemiosła oraz zamieszkania zbiorowego - hotelu z możliwością wznoszenia nowych obiektów o wysokości do 16 m. Kwestionuję trzykrotne powiększenie powierzchni zabudowy dla nowych obiektów na terenie szkół.

Wnioskuje o zachowanie dla terenu funkcji usług nauki i oświaty – szkoła podstawowa i liceum z terenami sportowymi w dyspozycji szkół Dopuszczenie możliwości rozbudowy do 20 % istniejącej kubatury obiektami szkolnymi – duża sala gimnastyczna, pływalnia , strzelnica itp.

4. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka 7.10 MW/U - teren okręgowej komisji edukacyjnej, dawna szkoła gastronomiczna
Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko wprowadzeniu na teren szkolny, i to w ilości kilkakrotnie przekraczającej obecną zabudowę, obiektów o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej, a nawet drobnej wytwórczości produkcyjnej.

Postuluję zachowanie funkcji usług oświaty (okręgowa komisja edukacyjna) z możliwością wprowadzenia obiektów infrastruktury w postaci parkingów lub garaży wielopoziomowych w południowej części działki.

5. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostki planu oznaczone symbolami MWz – teren istniejących budynków mieszkalnych.

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję możliwość wprowadzania nowej zabudowy (w planie o wys. do 17 m), nowych funkcji (w planie propozycja usług) i wydzielania nowych działek budowlanych (w planie o pow. min 900m²) z terenów osiedla z istniejącymi obiektami mieszkalnymi.

Dla zabytkowego terenu osiedla - jednostki planu MWz, wnioskuję o wprowadzenie jednoznacznego nakazu zachowania istniejących obiektów i funkcji (mieszkaniowa wielorodzinna z infrastrukturą techniczną) bez możliwości budowy nowych obiektów i rozbudowy oraz nadbudowy istniejących budynków.

6. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka 7.7 i 7.9 KS/ZP - teren garaży.

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję zapisy planu uniemożliwiające docelową możliwość przekształcenia terenu garaży w parkingi lub garaże wielopoziomowe.

7. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

§ 8. 2 - podział funkcjonalny układu komunikacyjnego

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję zapis dla ulic: ul. Borowej, ul. Mania ul. Jęczmiennej, ul. Praussa, ul. Perla, ul. Barona, ul. Jarzynowej, o przeznaczeniu ich na cele zaspokojenia potrzeb mieszkańców w zakresie zieleni i wypoczynku. W/w ulice służą zabezpieczeniu obsługi komunikacyjnej mieszkańców osiedla - dojazd i parkowanie, a do wypoczynku w zieleni mamy park i przestrzeń zielone między blokami a nie ulice osiedlowe.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad 1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalone uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., określa kierunek zmian w przeznaczeniu działek, których dotyczy uwaga na tereny zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Z uwagi na bliskie

sąsiedztwo dużych obszarów zieleni, m.in. publiczny Park im. Józefa Piłsudskiego, w projekcie planu wyznaczono tereny zieleni urządzonej na działkach będących we własności miasta zgodnie z istniejącym użytkowaniem lub funkcją, do której mogą być adaptowane. Na pozostałych terenach umożliwiono uzupełnienie istniejącej struktury zabudowy.

Teren 9.2.MU znajduje się w granicach obszarów stanowiących zabytek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków: nr A/56 – osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstantynowskim oraz nr A387 – budynek mieszkalny oraz budynek regulatora gazu dawnej Gazowni Łódzkiej wraz z nieruchomościami gruntowymi, objęty jest ścisłą ochroną konserwatorską. Wprowadzenie zabudowy zgodnie z projektem planu zostało zaakceptowane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie opiniowania i uzgodnień projektu planu.

Ustalenie minimalnej powierzchni dla nowej działki budowlanej w wysokości 750 m² ma na celu umożliwić wyodrębnienie z nieruchomości nowej zabudowy proponowanej w tym terenie.

Ad 2 i 3. Wysokość 16 m odpowiada rzeczywistej wysokości budynków wielorodzinnych tworzących zabytkowe osiedle im. Montwiłła-Mireckiego. Dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy do wysokości 16 m w terenach 10.4.UO i 7.6.UO ma na celu zagwarantowanie możliwości rozwoju istniejących obiektów oświaty w związku z powiększającym się osiedlem i zwiększającą się liczbą mieszkańców na obszarze objętym projektem planu oraz w najbliższym sąsiedztwie. Ustalone linie zabudowy kształtują obudowę ulic i podkreślają układ osiedla.

Dopuszczenie realizacji innych funkcji usługowych jako uzupełniających, ma na celu dopasowanie zabudowy do potrzeb mieszkańców oraz dopełnienie funkcji oświatowych, np. umożliwiając utworzenie sklepiku szkolnego. Ustalony w projekcie szeroki zakres przeznaczeń terenu ma na celu zwiększenie elastyczności możliwości zagospodarowania terenu oraz dostosowania funkcji budynku do potrzeb bez konieczności zmiany planu miejscowego.

Ad 4. W zgodzie ze Studium na obszarach zurbanizowanych dopuszcza się możliwość realizacji nowej zabudowy w celu uzupełnienia istniejącej struktury.

Ustalony w projekcie szeroki zakres przeznaczeń terenu ma na celu zwiększenie elastyczności możliwości zagospodarowania terenu oraz dostosowania funkcji budynku do potrzeb bez konieczności zmiany planu miejscowego. Możliwość realizowania usług oświaty została zapewniona w sposób wystarczający na potrzeby osiedla, to jest na nieruchomościach funkcjonujących obecnie obiektów szkolnych i przedszkolnych. Funkcję oświaty można także realizować w ramach przeznaczenia terenu ustalonego w projekcie planu dla terenu 7.10.MW/U. Ponadto w tym terenie jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się również garaże nadziemne i podziemne.

Ad 5. Tereny MWz znajdują się w granicach obszaru stanowiącego zabytek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków nr A/56 – osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstantynowskim. Osiedle objęte jest ścisłą ochroną, a parametry zabudowy w projekcie planu uniemożliwiają ingerencję w istniejącą zabudowę. Linie zabudowy zostały wyznaczone dokładnie po ścianach budynków, co powoduje, że nie może powstać nowa zabudowa, jak również istniejące budynki nie mogą zostać rozbudowane. Ponadto, ustalona w projekcie planu maksymalna wysokość zabudowy – 17 m, oraz ograniczenie maksymalnej

intensywności zabudowy – 1,7, uniemożliwiają nadbudowę. Wysokość istniejących budynków w tych terenach sięga prawie 17 m.

Dopuszczona minimalna powierzchnia działek dla przedmiotowych terenów została dopasowana do wielkości istniejących działek, z których najmniejsze mają 900 m² powierzchni.

W projekcie planu dla terenów MWz dopuszczono przeznaczenie uzupełniające w postaci terenów zabudowy usługowej w celu umożliwienia prowadzenia działalności usługowej w istniejącej zabudowie, takiej jak np. sklepy spożywcze lub kancelarie adwokackie.

Ad 6. Dla terenów 7.7.KS/ZP i 7.9.KS/ZP projekt planu ustala m.in. przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji kołowej – powierzchniowe parkingi wielostanowiskowe. Uniemożliwienie przekształcenia garaży w parkingi jest możliwe wobec czego uwaga w tym zakresie jest bezzasadna.

Odnosząc się do uniemożliwienia przekształcenia istniejących garaży w garaże wielopoziomowe należy zauważyć, że budowa budynków w tym terenie wiązałaby się ze zniszczeniem istniejących drzew zlokalizowanych przy ul. Jarzynowej oraz na granicy z terenami 7.6.UO oraz 7.10.MW/U.

Ad 7. Dla wymienionych w uwadze ulic w § 8 pkt 2 lit. b ustalono, że są to ulice wskazane do prowadzenia, zabezpieczenia i obsługi ruchu drogowego, stanowiące elementy systemu przestrzeni publicznych służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkańców w zakresie zieleni i ma na celu określenie ich charakteru jako ulic osiedlowych o uspokojonym ruchu. Mają służyć dojazdowi do nieruchomości, podobnie jak pozostałe ulice, jednak mają podwyższone wymagania co do zagospodarowania zielenią.

Uwaga nr 63

- wpłynęła 20 maja 2022 r.,
- dotyczy terenów 7.7.KS/ZP i 7.9.KS/ZP

składa następującą uwagę:

Kwestionuje możliwość przekształcenia terenu garaży przy ul. Jarzynowej na jakiegokolwiek cele. Trwa proces uwłaszczania się właścicieli na tym terenie (obecnie ponad 90%).

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

W projekcie planu przewidziano utrzymanie funkcji parkingowej, umożliwiając przekształcenie substandardowej zabudowy garaży w teren parkingów powierzchniowych o zwiększonym udziale zieleni. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, możliwe jest funkcjonowanie obecnego zagospodarowania terenu do czasu realizacji ustaleń projektu planu.

Uwaga nr 64

- wpłynęła 20 maja 2022 r.
- dotyczy terenów 7.7.KS/ZP i 7.9.KS/ZP

składa następującą uwagę:

Nie wyrażam zgody na zmianę formy zabudowy i zagospodarowania terenu. Kwestionuje możliwość przekształcenia obecnych garaży na jakiegokolwiek inne cele

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

W projekcie planu przewidziano utrzymanie funkcji parkingowej, umożliwiając przekształcenie substandardowej zabudowy garaży w teren parkingów powierzchniowych o zwiększonym udziale zieleni. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, możliwe jest funkcjonowanie obecnego zagospodarowania terenu do czasu realizacji ustaleń projektu planu.

Uwaga nr 65

- wpłynęła 23 maja 2022 r. (data stempla pocztowego 19.05.2022),
- dotyczy terenów 7.7.KS/ZP i 7.9.KS/ZP

składa następującą uwagę:

Kwestionuję zapisy planu umożliwiające docelowo przekształcenie garaży na inne cele niż obecnie.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

W projekcie planu przewidziano utrzymanie funkcji parkingowej, umożliwiając przekształcenie substandardowej zabudowy garaży w teren parkingów powierzchniowych o zwiększonym udziale zieleni. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, możliwe jest funkcjonowanie obecnego zagospodarowania terenu do czasu realizacji ustaleń projektu planu.

Uwaga nr 68

- wpłynęła 20 maja 2022 r.,
- dotyczy terenów 7.7.KS/ZP i 7.9.KS/ZP

składa następującą uwagę:

Nie zgadzam się na zabudowę i zagospodarowanie terenu na jakiegokolwiek inne cele niż garaże aktualnie istniejące na tym terenie.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

W projekcie planu przewidziano utrzymanie funkcji parkingowej, umożliwiając przekształcenie substandardowej zabudowy garaży w teren parkingów powierzchniowych o zwiększonym udziale zieleni. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, możliwe jest funkcjonowanie obecnego zagospodarowania terenu do czasu realizacji ustaleń projektu planu.

Uwaga nr 74

- wpłynęła 20 maja 2022 r.

- dotyczy terenów 7.7.KS/ZP i 7.9.KS/ZP

składa następującą uwagę:

Kwestionuję możliwość przekształcenia terenu garaży na jakiegokolwiek inne cele. Trwa proces uwłaszczania się właścicieli garaży na tym terenie (obecnie powyżej 90%)

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

W projekcie planu przewidziano utrzymanie funkcji parkingowej, umożliwiając przekształcenie substandardowej zabudowy garaży w teren parkingów powierzchniowych o zwiększonym udziale zieleni. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, możliwe jest funkcjonowanie obecnego zagospodarowania terenu do czasu realizacji ustaleń projektu planu.

Uwaga nr 75

- wpłynęła 20 maja 2022 r.
- dotyczy terenów 7.7.KS/ZP i 7.9.KS/ZP

składa następującą uwagę:

Kwestionuję możliwość przekształcenia terenu garaży na w/w terenie, przy ul. Jarzynowej w Łodzi na jakiegokolwiek inne cele niż istniejące garaże. Teren garaży znajduje się przy zabytkowym os. Montwiła-Mireckiego i stanowi swoistą lokalną, specyficzną tkankę wrośniętą w w/w osiedle. Od lat mieszkańcy okolicy są przyzwyczajeni do nich i z tego, co się orientuję nie chcą w tym temacie zmian. Jeśli chodzi o inne cele np. o tereny zielone, to w okolicy jest już wystarczająco dużo zieleni i park czy skwer w/w nadmienionych terenach nie jest potrzebny. Mieszkańcy os. Montwiła-Mireckiego bardzo cenią sobie osiedle takie jakie jest.

Na ul. Jarzynowej rosną od lat piękne, stare drzewa wzdłuż w/w garaży i osobiście uważam, iż miasto by o nie dobrze dbać nadal, ponieważ z punktu widzenia ekologii oraz korzyści wynikających ze starego drzewostanu stare drzewa daje tych korzyści o wiele więcej niż młode (nowo nasadzone).

Ponadto uważam, iż urządzenia/ tereny sportu i rekreacji w tym miejscu nie są zbyt dobrym wyborem. Uważam, jako mieszkanka okolicy, iż na osiedlu są tereny zielone, (np. przy ul. Jarzynowa a teren szkoły), które można z powodzeniem, mniejszym kosztem ekonomicznym i ekologicznym rozdysponować jako rekreacyjne.

Nadmienię ponadto, iż mieszkańcy bloku mieszkalnego znajdującego się na przeciwko w/w terenów, z rozmów, także nie chcą tam zmian.

Jako pomysł na przyszłość poddaję zagospodarowanie ciągu wolnego/ terenu rzeki łódzki od ul. Mania do torów kolejowych bądź dalej na ciąg pieszo-rowerowy.

Nadmienię również iż garaże na ul. jarzynowej a właściwie grunty pod nim są w formie uwłaszczania.

Bardzo prosimy jako mieszkańcy o osobiste konsultacje społeczne w razie jakichkolwiek zmian na tym terenie w celu zawiadomienia wszystkich zainteresowanych stron.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

W projekcie planu przewidziano utrzymanie funkcji parkingowej, umożliwiając przekształcenie substandardowej zabudowy garaży w teren parkingów powierzchniowych o zwiększonym udziale zieleni. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, możliwe jest funkcjonowanie obecnego zagospodarowania terenu do czasu realizacji ustaleń projektu planu.

W zakresie realizacji ciągu pieszo–rowerowego wzdłuż rzeki Łódki, w związku z wystarczającym wyposażeniem osiedla w ciągi komunikacyjne, w tym także kameralne, sprzyjające ruchowi pieszemu i rowerowemu, oraz w ogólnodostępne tereny zieleni, projekt planu nie przewiduje dodatkowej ingerencji w grunty prywatne.

Uwaga nr 76

- wpłynęła 24 maja 2022 r. (data stempla pocztowego 20.05.2022)

- dotyczy terenów 2.7.MU, 2.6.MU, 2.8.MU

składa następującą uwagę:

1. Postuluję objęcie nakazem określonym w §11 ust. 5 pkt a) przedmiotowej uchwały również drzewostanu znajdującego się na terenie 2.7.MU i 2.6.MU i 2.8.MU. Na tym obszarze rośnie wiele drzew ponad trzydziestoletnich, a drzewostan ten tworzy spójną kompozycję przestrzenną z sąsiadującymi bezpośrednio parkiem um. Marszałka Józefa Piłsudskiego. Postulowana zmiana uchroni tereny przylegające do parku przed nadmierną urbanizacją i pozytywnie wpłynie na zachowanie ład przestrzennego okolicy.

2. Zasadnym byłaby zmiana treści §20 ust. 2 pkt 1 tir. 1 przedmiotowej uchwały poprzez ustalenie przeznaczenia terenu pod zabudowę jednorodzinną. Ustalenie przeznaczenia przedmiotowego terenu pod zabudowę jednorodzinną odpowiada nie tylko sposobowi zagospodarowania tego terenu w przeszłości, ale także obecnie. Aktualnie istniejąca zabudowa wkomponowuje się w przestrzeń sąsiedniego parku i wraz z istniejącym na tym terenie drzewostanem tworzą spójną urbanistyczną całość. Posadowienie na tym terenie zabudowy wielorodzinnej zaburzy istniejącą równowagę między przestrzenią zabytkowego Parku im. Marszałka Józefa Piłsudskiego, a aktualną jednorodzinną (o niewielkiej kubaturze) zabudową mieszkaniową i spowoduje nadmierną urbanizację terenu bezpośrednio przylegającego do tego parku.

3. W §20 ust. 2 pkt 1 tir 2 przedmiotowej uchwały, biorąc pod uwagę potrzeby związane z ochroną przyrody, krajobrazu i przeznaczenia aktualnego przedmiotowego obszaru, zasadnym byłoby wprowadzenie następujących ograniczeń:

- ustalenie funkcji usługowej jako dodatkowej (uzupełniającej) w stosunku do zabudowy mieszkaniowej;

- wprowadzenie ograniczenia powierzchni zabudowy dla funkcji usług lokalnych do 70 m².

Brak takiego ograniczenia może skutkować powstaniem na tym terenie dużego obiektu handlowego czy usługowego w bezpośrednim sąsiedztwie Parku wpisanego do rejestru zabytków. Biorąc zaś pod uwagę uciążliwości generowane przez tego typu obiekty (np. ruch samochodowy i pieszy, zaśmiecanie terenu), oczywistym jest, iż skutki te dotkną nie tylko mieszkańców, ale też nie zostaną bez wpływu na sąsiedni zabytkowy park.

4. Odnośnie §20 ust. 3 pkt 1 przedmiotowej uchwały – z uwagi na fakt, że Park im. Marszałka Józefa Piłsudskiego stanowi wyjątkowy i unikalny w skali miasta i regionu walor przyrodniczy i kulturowy postuluję aby tereny które posiadają możliwość zabudowy i bezpośrednio przylegają do granicy parku w maksymalnym stopniu chronić przed przekształceniami i tym samym określić maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 30% oraz wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na minimum 60%. Uchroni to tereny przylegające do parku przed nadmierną urbanizacją i pozytywnie wpłyną na zachowanie ład przestrzennego tej okolicy.

5. W §20 ust. 3 pkt 2 ppkt a) tir 1 przedmiotowej uchwały sugeruję zmianę dopuszczalnej wysokości zabudowy z 10 do 8 m. Powyższe uzasadnione jest aktualnym i historycznym stanem zabudowy na przedmiotowym terenie. Dominuje tam zabudowa niska (ok. 6 m), a wysokość żadnego z budynków nie przekracza 8 m w szczycie. Zasadnym jest zachowanie istniejącego poziomu ingerencji urbanistycznej w przestrzeń bezpośrednio sąsiadującą z unikalnym w skali kraju parkiem miejskim i wpływającą na jego krajobraz.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad 1. Plan miejscowy reguluje ilość terenu biologicznie czynnego na działkach przeznaczonych pod zabudowę. Drzewa na nich rosnące, niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, są chronione regulacjami zawartymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

Ad 2. Dla wskazanych terenów projekt planu dopuszcza realizację zabudowy jednorodzinnej. W tym kwartale zabudowy zaczęła już powstawać nowa zabudowa wielorodzinna. W projekcie planu ograniczono parametry nowej zabudowy i dopuszczono jej powstanie na tych samych zasadach jak dla zabudowy jednorodzinnej. Gabaryty i intensywność zabudowy jedno- i wielorodzinnej pozostaną takie same. W celu uporządkowania relacji pomiędzy zabudową a przestrzenią parku wprowadzono w projekcie planu linie zabudowy eksponowanej, która kształtuje zabudowę na styku z granicą parku wymagając zakomponowania elewacji otworami okiennymi.

Ad 3. Projekt planu ustala przeznaczenie usługowe jako równorzędne z przeznaczeniem mieszkaniowym z uwagi na potrzebę zapewnienia lepszej dostępności usług dla mieszkańców osiedla. Ograniczenie powierzchni usługowej znacznie zawęzi rodzaje działalności, jakie będą mogły się tam znajdować. Projekt planu zakłada dążenie do kompaktowości osiedla w celu zmniejszenia liczby podróży mieszkańców dla realizacji podstawowych potrzeb.

Ad 4. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalone uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., określa minimalne i maksymalne wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Wskazany w uwadze obszar objęty jest granicami jednostki WZ3, dla której minimalna powierzchnia biologicznie czynna to 15%. Ponadto ustalone w projekcie planu parametry zabudowy dopasowane są do charakterystyki tego fragmentu osiedla.

Ad 5. W przedmiotowym terenie występują budynki o wysokości do 9 m. Z uwagi na to, że w najbliższym sąsiedztwie powstaje zabudowa w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy znacznie przewyższająca istniejącą, w projekcie planu zaproponowano takie wysokości, aby następowała płynna zmiana typologii zabudowy.

Uwaga nr 78

- wpłynęła 24 maja 2022 r. (data stempla pocztowego 19.05.2022)
- dotyczy terenów 9.MU, 10.4.UO, 7.6.UO, 7.10/MW/U, terenów MWz, terenów 7.7.KS/ZP i 7.9.KS/ZP.

„1. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka planu 9. MU - teren po gazowni ul. Srebrzyńska 77

Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko dopuszczeniu nowej zabudowy (o funkcji nie tylko mieszkaniowej i usługowej, ale nawet drobnej wytwórczości produkcyjnej) między blokami mieszkalnymi na terenie po zbiorniku gazu. Kwestionuję także wydzielenie z powyższego terenu nowych działek budowlanych o pow. min. 750 m².

Wnoszę o ustalenie dla terenu nakazu zachowania istniejących obiektów zabytkowych i zakazu zabudowy nowymi obiektami. Proponuję przeznaczenie terenu na zieleni urządzonej dostępnej dla mieszkańców.

2. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka planu 10.4 UO - teren przedszkola

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję wprowadzenie na teren przedszkola funkcji usług ogólnych w tym: usługi gastronomii, handlu, biur i rzemiosła oraz zamieszkania zbiorowego - hotelu . Protestuję przeciwko powiększeniu dwukrotnie powierzchni zabudowy na terenie przedszkola z możliwością wznoszenia obiektów do 16 m wysokości.

Wnoszę o zachowanie dla terenu funkcji usług nauki i oświaty – przedszkole z możliwością jego niewielkiej rozbudowy do 20 % kubatury.

3. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka 7.6 UO - teren szkoły podstawowej i liceum

Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko wprowadzeniu w planie na teren szkoły podstawowej i liceum funkcji usług ogólnych w tym: usługi gastronomii, handlu, biur i rzemiosła oraz zamieszkania zbiorowego - hotelu z możliwością wznoszenia nowych obiektów o wysokości do 16 m. Kwestionuję trzykrotne powiększenie powierzchni zabudowy dla nowych obiektów na terenie szkół.

Wnoszę o zachowanie dla terenu funkcji usług nauki i oświaty – szkoła podstawowa i liceum z terenami sportowymi w dyspozycji szkół. Dopuszczam możliwość rozbudowy do 20 % istniejącej kubatury obiektami szkolnymi – duża sala gimnastyczna, pływalnia , strzelnica itp.

4. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka 7.10 MW/U - teren okręgowej komisji edukacyjnej, dawna szkoła gastronomiczna

Przedmiot uwagi:

Protestuję przeciwko wprowadzeniu na teren szkolny, i to w ilości kilkakrotnie przekraczającej obecną zabudowę, obiektów o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej, a nawet drobnej wytwórczości produkcyjnej.

Postuluję zachowanie funkcji usług oświaty (okręgowa komisja edukacyjna) z możliwością wprowadzenia obiektów infrastruktury w postaci parkingów lub garaży wielopoziomowych w południowej części działki.

5. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostki planu oznaczone symbolami MWz – teren istniejących budynków mieszkalnych.

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję możliwość wprowadzania nowej zabudowy (w planie o wys. do 17 m), nowych funkcji (w planie propozycja usług) i wydzielania nowych działek budowlanych (w planie o pow. min 900m²) z terenów osiedla z istniejącymi obiektami mieszkalnymi.

Dla zabytkowego terenu osiedla - jednostki planu MWz, wnoszę o wprowadzenie jednoznacznego nakazu zachowania istniejących obiektów i funkcji (mieszkaniowa wielorodzinna z infrastrukturą techniczną) bez możliwości budowy nowych obiektów i rozbudowy oraz nadbudowy istniejących budynków.

6. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Jednostka 7.7 i 7.9 KS/ZP - teren garaży.

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję zapisy planu uniemożliwiające docelową możliwość przekształcenia terenu garaży w parkingi lub garaże wielopiętrowe.

7. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

§ 8. 2 - podział funkcjonalny układu komunikacyjnego

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję zapis dla ulic: ul. Borowej, ul. Mania ul. Jęczmiennej, ul. Praussa, ul. Perla, ul. Barona, ul. Jarzynowej, o przeznaczeniu ich na cele zaspokojenia potrzeb mieszkańców w zakresie zieleni i wypoczynku. W/w ulice służą zabezpieczeniu obsługi komunikacyjnej mieszkańców osiedla - dojazd i parkowanie, a do wypoczynku w zieleni mamy park i przestrzeń zieloną między blokami a nie ulice osiedlowe.

8. Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

§ 8. 2 - podział funkcjonalny układu komunikacyjnego

Przedmiot uwagi:

Kwestionuję zapis że ul Srebrzyńska jest tej samej rangi/klasy co ul Jarzynowa – KDL
Wniosek o podniesienie ul. Srebrzyńskiej do klasy „zbiorcza – KDZ”

Korzystając z okazji parę słów dodam od siebie. Proszę zostawcie to osiedle w spokoju. Osiedle, które jest wpisane do Woj. Rej. Zabytków. Kiedyś piękne, zadbane mające swój niepowtarzalny klimat chcecie za wszelką cenę zbużyć. Dlaczego? Wepchnąć na samym froncie osiedla blok mieszkalny. Może najpierw trzeba zadbać o to co jest. To osiedle ma tyle lat, cały czas jest, ma swoją piękną historię i cieszę się, że jest takie właśnie. Żadne nowości nie są nam tu potrzebne. Bloki, punkty gastronomiczne, hotel? Dla kogo to? Szanujmy i dbajmy o to co jest. Nowe nie znaczy dobre i piękne, od momentu kiedy to urząd miasta się tym osiedlem zajmuje, popada w ruinę. O wszystko trzeba walczyć krzewy drzewa, trawniki. Nie wiadomo do kogo się zwracać. Krzewy jesienią były przycięte po 3 latach. Zarosło wszystko drzewa (do zieleni miejskiej na ul. Konstantynowską dzwoniłam 74 razy bez efektu. Posadzono drzewa jedno obok drugiego tak blisko że wrastają jedno w drugie. Lipy mają takie odrosty od pnia że są większe od korony. Kto to ma wyciąć?

Z ul. Praussa na Srebrzyńską nie można wyjechać. Może jak będzie wypadek to ktoś się tym zajmie. Dziury w ulicach takie że chodzić nie można co dopiero jeździć. Walka o bankomat na osiedlu trwa już od lat też bez efektu. Najbliższy jest albo na pl. Hallera albo na Złotnie. Może o tym ktoś by pomyślał. Samochodu nie ma gdzie zaparkować bo nie ma miejsca. Wybudowaliście bloki w parku. Na Jarzynowej obok cmentarza. Chociaż między Al. Unii a Jarzynową dajcie ludziom żyć spokojnie. Zastanawiam się gdzie jest konserwator zabytków. Kto wydaje zgody na takie pomysły. Między starymi blokami chcecie blok wstawić? Trzeba być naprawdę wizjonerem. Tylko pieniądze są ważne? Może znajdzie się ktoś mądry i powie nie! Stawiacie mieszkańców przed faktem prawie dokonanym. Dlaczego?

Chcemy żeby osiedle nasze było piękne to podobno perła łódzkiego modernizmu i niech takie zostanie. Dajcie żyć ludziom którzy tu mieszkają od lat. Popsuć jest bardzo łatwo gorzej naprawić. Macie tyle innego miejsca zostawcie to osiedle i niech ono zostanie miejscem wyjątkowym na mapie w Łodzi.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad 1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalone uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., określa kierunek zmian w przeznaczeniu działek, których dotyczy uwaga na tereny zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Z uwagi na bliskie sąsiedztwo dużych obszarów zieleni, m.in. publiczny Park im. Józefa Piłsudskiego, w projekcie planu wyznaczono tereny zieleni urządzonej na działkach będących we własności miasta zgodnie z istniejącym użytkowaniem lub funkcją, do której mogą być adaptowane. Na pozostałych terenach umożliwiono uzupełnienie istniejącej struktury zabudowy.

Teren 9.2.MU znajduje się w granicach obszarów stanowiących zabytek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków: nr A/56 – osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstantynowskim oraz nr A387 – budynek mieszkalny oraz budynek regulatora gazu dawnej Gazowni Łódzkiej wraz z nieruchomościami gruntowymi, objęty jest ścisłą ochroną konserwatorską. Wprowadzenie zabudowy zgodnie z projektem planu zostało zaakceptowane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie opiniowania i uzgodnień projektu planu.

Ustalenie minimalnej powierzchni dla nowej działki budowlanej w wysokości 750 m² ma na celu umożliwić wyodrębnienie z nieruchomości nowej zabudowy proponowanej w tym terenie.

Ad 2 i 3. Wysokość 16 m odpowiada rzeczywistej wysokości budynków wielorodzinnych tworzących zabytkowe osiedle im. Montwiłła-Mireckiego. Dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy do wysokości 16 m w terenach 10.4.UO i 7.6.UO ma na celu zagwarantowanie możliwości rozwoju istniejących obiektów oświaty w związku z powiększającym się osiedlem i zwiększającą się liczbą mieszkańców na obszarze objętym projektem planu oraz w najbliższym sąsiedztwie. Ustalone linie zabudowy kształtują obudowę ulic i podkreślają układ osiedla. Dopuszczenie realizacji innych funkcji usługowych jako uzupełniających, ma na celu dopasowanie zabudowy do potrzeb mieszkańców oraz dopełnienie funkcji oświatowych, np. umożliwiając utworzenie sklepiku szkolnego. Ustalony w projekcie szeroki zakres przeznaczeń terenu ma na celu zwiększenie elastyczności możliwości zagospodarowania terenu oraz dostosowania funkcji budynku do potrzeb bez konieczności zmiany planu miejscowego.

Ad 4. W zgodzie ze Studium na obszarach zurbanizowanych dopuszcza się możliwość realizacji nowej zabudowy w celu uzupełnienia istniejącej struktury.

Ustalony w projekcie szeroki zakres przeznaczeń terenu ma na celu zwiększenie elastyczności możliwości zagospodarowania terenu oraz dostosowania funkcji budynku do potrzeb bez konieczności zmiany planu miejscowego. Możliwość realizowania usług oświaty została zapewniona w sposób wystarczający na potrzeby osiedla, to jest na nieruchomościach funkcjonujących obecnie obiektów szkolnych i przedszkolnych. Funkcję oświaty można także realizować w ramach przeznaczenia terenu ustalonego w projekcie planu dla terenu 7.10.MW/U. Ponadto w tym terenie jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się również garaże nadziemne i podziemne.

Ad 5. Tereny MWz znajdują się w granicach obszaru stanowiącego zabytek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków nr A/56 – osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstantynowskim. Osiedle objęte jest ścisłą ochroną, a parametry zabudowy w projekcie planu uniemożliwiają ingerencję w istniejącą zabudowę. Linie zabudowy zostały wyznaczone dokładnie po ścianach budynków, co powoduje, że nie może powstać nowa zabudowa, jak również istniejące budynki nie mogą zostać rozbudowane. Ponadto, ustalona w projekcie planu maksymalna wysokość zabudowy – 17 m, oraz ograniczenie maksymalnej intensywności zabudowy – 1,7, uniemożliwiają nadbudowę. Wysokość istniejących budynków w tych terenach sięga prawie 17 m.

Dopuszczona minimalna powierzchnia działek dla przedmiotowych terenów została dopasowana do wielkości istniejących działek, z których najmniejsze mają 900 m² powierzchni.

W projekcie planu dla terenów MWz dopuszczono przeznaczenie uzupełniające w postaci terenów zabudowy usługowej w celu umożliwienia prowadzenia działalności usługowej w istniejącej zabudowie, takiej jak np. sklepy spożywcze lub kancelarie adwokackie.

Ad 6. Dla terenów 7.7.KS/ZP i 7.9.KS/ZP projekt planu ustala m.in. przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji kołowej – powierzchniowe parkingi wielostanowiskowe. Uniemożliwienie przekształcenia garaży w parkingi jest możliwe wobec czego uwaga w tym zakresie jest bezzasadna.

Odnosząc się do uniemożliwienia przekształcenia istniejących garaży w garaże wielopoziomowe należy zauważyć, że budowa budynków w tym terenie wiązałaby się ze zniszczeniem istniejących drzew zlokalizowanych przy ul. Jarzynowej oraz na granicy z terenami 7.6.UO oraz 7.10.MW/U.

Ad 7. Dla wymienionych w uwadze ulic w § 8 pkt 2 lit. b ustalono, że są to ulice wskazane do prowadzenia, zabezpieczenia i obsługi ruchu drogowego, stanowiące elementy systemu przestrzeni publicznych służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkańców w zakresie zieleni i ma na celu określenie ich charakteru jako ulic osiedlowych o uspokojonym ruchu. Mają służyć dojazdowi do nieruchomości, podobnie jak pozostałe ulice, jednak mają podwyższone wymagania co do zagospodarowania zielenią.

Ad 8. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) *prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)*”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „*Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”.

Ustalenie ul. Srebrzyńskiej jako ulicy klasy lokalnej jest zgodne z dokumentem kierunkowym określającym kierunki polityki przestrzennej miasta, tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. W kierunkach dotyczących systemu transportowego ul. Srebrzyńska na tym fragmencie została zakwalifikowana do dróg o klasie niższej niż zbiorcza.

Pozostałe kwestie poruszone w uwadze tj. dotyczące przycinania krzewów i drzew, bankomatów oraz stanu dróg, są poza zakresem ustaleń planu miejscowego.

Uwagi nr 79, 80

- wpłynęły 26 maja 2022 r. (data stempla pocztowego 20.05.2022)

- dotyczy terenów 2.7.MU, 2.6.MU

██████████ ██████████ składają następującą, jednobrzmiącą uwagę:

1. Postuluję objęcie nakazem określonym w §11 ust. 5 pkt a) przedmiotowej uchwały również drzewostanu znajdującego się na terenie 2.7.MU i 2.6.MU. Na tym obszarze rośnie wiele drzew ponad trzydziestoletnich, a drzewostan ten tworzy spójną kompozycję przestrzenną z sąsiadującymi bezpośrednio parkiem im. Marszałka Józefa Piłsudskiego. Postulowana zmiana uchroni tereny przylegające do parku przed nadmierną urbanizacją i pozytywnie wpłynie na zachowanie ładu przestrzennego okolicy.

2. Zasadnym byłaby zmiana treści §20 ust. 2 pkt 1 tir. 1 przedmiotowej uchwały poprzez ustalenie przeznaczenia terenu pod zabudowę jednorodzinną. Ustalenie przeznaczenia przedmiotowego terenu pod zabudowę jednorodzinną odpowiada nie tylko sposobowi zagospodarowania tego terenu w przeszłości, ale także obecnie. Aktualnie istniejąca zabudowa wkomponowuje się w przestrzeń sąsiedniego parku i wraz z istniejącym na tym terenie drzewostanem tworzą spójną urbanistyczną całość. Posadowienie na tym terenie zabudowy wielorodzinnej zaburzy istniejącą równowagę między przestrzenią zabytkowego Parku im. Marszałka Józefa Piłsudskiego, a aktualną jednorodzinną (o niewielkiej kubaturze) zabudową mieszkaniową i spowoduje nadmierną urbanizację terenu bezpośrednio przylegającego do tego parku.

3. W §20 ust. 2 pkt 1 tir 2 przedmiotowej uchwały, biorąc pod uwagę potrzeby związane z ochroną przyrody, krajobrazu i przeznaczenia aktualnego przedmiotowego obszaru, zasadnym byłoby wprowadzenie następujących ograniczeń:

- ustalenie funkcji usługowej jako dodatkowej (uzupełniającej) w stosunku do zabudowy mieszkaniowej;

- wprowadzenie ograniczenia powierzchni zabudowy dla funkcji usług lokalnych do 70 m².

Brak takiego ograniczenia może skutkować powstaniem na tym terenie dużego obiektu handlowego czy usługowego w bezpośrednim sąsiedztwie Parku wpisanego do rejestru zabytków. Biorąc zaś pod uwagę uciążliwości generowane przez tego typu obiekty (np. ruch samochodowy i pieszy, zaśmiecanie terenu), oczywistym jest, iż skutki te dotkną nie tylko mieszkańców, ale też nie zostaną bez wpływu na sąsiedni zabytkowy park.

4. Odnośnie §20 ust. 3 pkt 1 przedmiotowej uchwały – z uwagi na fakt, że Park im. Marszałka Józefa Piłsudskiego stanowi wyjątkowy i unikalny w skali miasta i regionu walor przyrodniczy i kulturowy postuluję aby tereny które posiadają możliwość zabudowy i bezpośrednio przylegają do granicy parku w maksymalnym stopniu chronić przed przekształceniami i tym samym określić maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 30% oraz wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na minimum 60%. Uchroni to tereny przylegające do parku przed nadmierną urbanizacją i pozytywnie wpłyną na zachowanie ładu przestrzennego tej okolicy.

5. W §20 ust. 3 pkt 2 ppkt a) tir 1 przedmiotowej uchwały sugeruję zmianę dopuszczalnej wysokości zabudowy z 10 do 8 m. Powyższe uzasadnione jest aktualnym i historycznym stanem zabudowy na przedmiotowym terenie. Dominuje tam zabudowa niska (ok. 6 m), a wysokość żadnego z budynków nie przekracza 8 m w szczycie. Zasadnym jest zachowanie istniejącego poziomu ingerencji urbanistycznej w przestrzeń bezpośrednio sąsiadującą z unikalnym w skali kraju parkiem miejskim i wpływającą na jego krajobraz.

6. W odniesieniu do rysunku planu i wrysowanej na nim linii zabudowy dla terenu 2.7.MU postuluje przesunięcie tej linii w głąb działki do linii obecnie istniejącej zabudowy na odcinku graniczącym z terenem 2.8.PP. Umożliwi to ochronę drzewostanu znajdującego się na działkach 7/3 oraz 7/4 które stanowią dużą wartość przyrodniczą na tym terenie.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad 1. Plan miejscowy reguluje ilość terenu biologicznie czynnego na działkach przeznaczonych pod zabudowę. Drzewa na nich rosnące, niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, są chronione regulacjami zawartymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

Ad 2. Dla wskazanych terenów projekt planu dopuszcza realizację zabudowy jednorodzinnej. W tym kwartale zabudowy zaczęła już powstawać nowa zabudowa wielorodzinna. W projekcie planu ograniczono parametry nowej zabudowy i dopuszczono jej powstanie na tych samych zasadach jak dla zabudowy jednorodzinnej. Gabaryty i intensywność zabudowy jedno- i wielorodzinnej pozostaną takie same. W celu uporządkowania relacji pomiędzy zabudową a przestrzenią parku wprowadzono w projekcie planu linie zabudowy eksponowanej, która kształtuje zabudowę na styku z granicą parku wymagając zakomponowania elewacji otworami okiennymi.

Ad 3. Projekt planu ustala przeznaczenie usługowe jako równorzędne z przeznaczeniem mieszkaniowym z uwagi na potrzebę zapewnienia lepszej dostępności usług dla mieszkańców osiedla. Ograniczenie powierzchni usługowej znacznie zawęzi rodzaje działalności, jakie będą mogły się tam znajdować. Projekt planu zakłada dążenie do kompaktowości osiedla w celu zmniejszenia liczby podróży mieszkańców dla realizacji podstawowych potrzeb.

Ad 4. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalone uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., określa minimalne i maksymalne wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Wskazany w uwadze obszar objęty jest granicami jednostki WZ3, dla której minimalna powierzchnia biologicznie czynna to 15%. Ponadto ustalone w projekcie planu parametry zabudowy dopasowane są do charakterystyki tego fragmentu osiedla.

Ad 5. W przedmiotowym terenie występują budynki o wysokości do 9 m. Z uwagi na to, że w najbliższym sąsiedztwie powstaje zabudowa w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy znacznie przewyższająca istniejącą, w projekcie planu zaproponowano takie wysokości, aby następowała płynna zmiana typologii zabudowy.

PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA