

ZARZĄDZENIE Nr 1404/2022
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 alei Rodziny Scheiblerów oraz ulic: Juliana Tuwima, Jana Kilińskiego i Krzysztofa Kieślowskiego.

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 XXXIV/1118/20 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 24 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Rodziny Scheiblerów oraz ulic: Juliana Tuwima, Jana Kilińskiego i Krzysztofa Kieślowskiego

zarządzam, co następuje:

§ 1. Rozpatruję uwagi złożone do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Rodziny Scheiblerów oraz ulic: Juliana Tuwima, Jana Kilińskiego i Krzysztofa Kieślowskiego, 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 złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Rodziny Scheiblerów oraz ulic: Juliana Tuwima, Jana Kilińskiego i Krzysztofa Kieślowskiego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Rodziny Scheiblerów oraz ulic: Juliana Tuwima, Jana Kilińskiego i Krzysztofa Kieślowskiego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 4 maja 2022 r. do 25 maja 2022 r. W terminie wyznaczonym do wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 8 czerwca 2022 r., zostały wniesione 2 uwagi. Ponadto 1 uwaga została wysłana dnia 9 czerwca 2022 r. o godzinie 00:00:51. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji.

Uwaga 1

- wpłynęła dnia 8 czerwca 2022 r.,
- złożona przez ██████████,
- dotyczy terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 2MW/U.

Treść uwagi:

- „1. Całkowite wykreślenie lub ograniczenie do jednej kondygnacji nadwieszzeń na działce 2MW/U. Z jednej strony MPZP tworzy przez działkę 2MW/U osie kompozycyjne, a z drugiej strony zezwala na ich niemal całkowite zasłonięcie. Tym bardziej przy okazji zmiany kubatur poszczególnych budynków tworzy się niepowtarzalna okazja utworzenia jednolitej osi kompozycyjnej na osi wschód-zachód od Bramy Miasta do przyszłego rynku Kobro. Podobnie w przypadku osi północ-południe.
2. Zwiększenie wskaźnika % nakazu lokalizacji usług ogólnodostępnych w parterach od strony terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem 3KDD (ul. Wojciecha Hasa) oraz od strony wschodniej granicy obszaru objętego planem, na odcinkach o łącznej długości minimum 50 % długości elewacji frontowej.
3. W nowo projektowanych budynkach w terenie 2MW/U – nakaz lokalizacji usług ogólnodostępnych w parterach również od strony północno-zachodniej przy granicy placu Bronisława Sałacińskiego o łącznej długości 50%. Place publiczne i okolice najbardziej uczęszczanych przez pieszych terenów powinny być szczególnie wypełnione usługami w parterach.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad. 1.

W obecnie obowiązującym dla przedmiotowego terenu miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonym uchwałą Nr III/41/14 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 grudnia 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2015 r. poz. 259, z 2021 r. poz. 655 oraz z 2022 r. poz. 2048), dopuszczona jest realizacja nadwieszzeń i łączników. Na rysunku tego planu wyznaczone są linie zabudowy wewnątrz terenu przeznaczonego pod

zabudowę (teren oznaczony symbolem 10.5.U). Fragmenty terenu znajdujące się poza liniami zabudowy tworzą wewnętrzne ciągi komunikacyjne, w których dopuszczona jest zabudowa nadwieszeniami i łącznikami. W tym zakresie, w projekcie planu zostały utrzymane możliwości inwestycyjne zagwarantowane w obecnie obowiązującym planie miejscowym, ponieważ nie ma przesłanek wskazujących na potrzebę ich ograniczenia.

Ponadto w projekcie planu teren oznaczony symbolem 2MW/U został objęty strefą ochrony krajobrazu kulturowego, której nie ma w obecnie obowiązującym planie miejscowym. W strefie ustalono nakaz zapewnienia m. in. (§ 8 pkt 2 lit. b i c projektu planu):

- „kompozycyjnych powiązań z dworcem kolejowym Łódź Fabryczna oraz placami i ulicami zlokalizowanymi poza strefą lub poza obszarem objętym planem, z uwzględnieniem osi kompozycyjnych oznaczonych na rysunku planu”,
- „wglądu widokowego z terenu oznaczonego symbolem 2MW/U na zabytki oznaczone na rysunku planu symbolami: E6a, E6b i E6c – budynki z zespołu zabudowy dawnej Elektrowni Łódzkiej”.

W związku z powyższym można stwierdzić, że warunki dla zapewnienia czytelności wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, wyznaczonych na terenie o symbolu 2MW/U wzdłuż osi kompozycyjnych, uległy poprawie w stosunku do ustaleń obecnie obowiązującego planu miejscowego.

Ad. 2 i 3.

Nakaz lokalizacji usług ogólnodostępnych w parterach nowo projektowanych budynków od strony przestrzeni publicznych został w projekcie planu ustalony w zakresie:

- odcinków o łącznej długości minimum 30 % długości elewacji frontowej,
- lokalizacji od strony ul. Wojciecha Hasa (teren oznaczonego symbolem 3KDD) i od strony tzw. Rynku Kobro (wschodnia granica obszaru objętego projektem planu).

Wymogi w tym zakresie powinny być ograniczone do niezbędnego minimum. Ich zwiększenie jest bezzasadne w obliczu dużego zasobu pustych lokali usługowych w parterach budynków w centrum Łodzi.

Według zapisów projektu planu obowiązuje realizacja lokali usługowych na odcinkach elewacji frontowych o minimalnej długości: ok. 54,5 mb. wzdłuż ul. Wojciecha Hasa i ok. 16,0 mb. przy Rynku Kobro, które uznano za najbardziej kluczowe przestrzenie publiczne Nowego Centrum Łodzi. Projekt planu nie ogranicza realizacji usług w większej ilości i w innych lokalizacjach. Jeżeli pozostałe przestrzenie publiczne będą uczęszczane przez pieszych, z pewnością wpłynie to na pojawienie się przy nich lokali usługowych niezależnie od ustaleń planu miejscowego w tym zakresie, gdyż będzie to uzasadnione ekonomicznie. Również brak korzystnych uwarunkowań dla realizacji mieszkań w parterach budynków, np. w północnej części terenu o symbolu 2MW/U, będzie sprzyjać zagospodarowaniu ich funkcją usługową.

Ponadto usługi wymagane są w parterach nowo projektowanych budynków zlokalizowanych w najbliższym otoczeniu przedmiotowego terenu, poza obszarem objętym granicami niniejszego projektu planu, np. w przeciwległej pierzei Rynku Kobro. Wymóg taki zapisany jest w obowiązującym planie miejscowym (wymienionym powyżej w wyjaśnieniu do pkt 1).

Uwaga nr 2

- wpłynęła dnia 11 czerwca 2022 r. (data nadania: 8 czerwca 2022 r.),
- złożona przez Enkev Polska S.A.,
- dotyczy działki nr 2/20, obręb W-24, ul. Wodna bn.

Treść uwagi:

„1. Wnioskuje się o zapis umożliwiający budowę wykuszy i balkonów od strony drogi 7KDD.

2. *Wnioskuje się o podniesienie maksymalnej wysokości zabudowy od strony ul. Wodnej, drogi 7KDD i al. Scheiblerów do wysokości 35 metrów podobnie jak to wyznaczono dla obiektów w ostatnio przyjętym planie dla potrzeb Nowego ratusza Łodzi. Pozwoli to na zrealizowanie maksymalnej intensywności zapisanej w Planie (3.3) i optymalizację "straty" wynikającej z niemożności rozbudowy magazynu wpisanego do rejestru zabytków.*
3. *Wydaje się godnym ponownego rozpatrzenia potrzeba budowy drogi 7KDD. Droga ta prowadzi znikąd donikąd. Nie ma żadnego uzasadnienia komunikacyjnego ani kompozycyjnego. Racjonalniejsze byłoby z punktu widzenia interesu ekonomicznego miasta połączenie jednostek 9MW/U i 10/WM/U i wspólne ich zagospodarowanie.*
4. *Jak zgłaszaliśmy we wnioskach - co jest po za tym planem - zmiana zapisu dotyczącego północno-zachodniego narożnika naszej działki włączonego do jednostki 7KDZ (al. Rodziny Grohmanów) i włączenie do jednostki 9MW/U wraz z określeniem parametrów jej zabudowy."*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad. 1.

Od strony drogi oznaczonej symbolem 7KDD projekt planu ustala linię zabudowy równoległej, która zgodnie z definicją (§ 4 ust. 1 pkt 12 projektu planu) jest szczególnym rodzajem linii zabudowy nieprzekraczalnej. Zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 9 lit. b projektu planu zakaz przekraczania linii zabudowy nie dotyczy elementów nadwieszonych takich jak m. in. balkon i wykusz. Ponadto linia zabudowy równoległej umożliwia odsunięcie ściany budynku od linii we wskazanej na rysunku planu strefie, w której również mogą zostać zlokalizowane wykusze i balkony. W związku z powyższym projekt planu dopuszcza realizację ww. elementów budynku od strony drogi 7KDD, a wprowadzenie wnioskowanego zapisu do projektu planu jest bezzasadne.

Ad. 2.

Zaproponowane w uwadze rozwiązanie nie jest możliwe do wprowadzenia do projektu planu, ponieważ naruszyłyby to ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjętego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Zgodnie z przepisami ustawy w dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4), projekt planu miejscowego sporządza się zgodnie z zapisami studium (art. 15 ust. 1), a rada gminy uchwała plan po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium (art. 20 ust. 1).

Od strony ul. Wodnej i projektowanej drogi 7KDD Studium pozwala na zabudowę o wysokości nawiązującej do zabudowy historycznej, nie wyższą niż 25 m. Podany w uwadze przykład podwyższenia maksymalnej wysokości zabudowy w ustaleniach uchwały Nr LVII/1722/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 marca 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Prezydenta Gabriela Narutowicza, Williama Lindleya, Wodnej, Juliana Tuwima i Henryka Sienkiewicza dotyczy terenu zlokalizowanego w bezpośrednim otoczeniu dworca multimodalnego Łódź-Fabryczna. Studium dopuszcza wysokość nowej zabudowy w otoczeniu węzła multimodalnego – nie więcej niż 35 m, zatem podany przykład jest nieadekwatny do działki, której dotyczy uwaga.

Ponadto brak jest uzasadnienia dla podniesienia maksymalnej wysokości zabudowy od strony przestrzeni publicznych do 35 m ze względu na potrzebę ochrony zabytku zlokalizowanego na przedmiotowej nieruchomości – dawnego składu towarów Spółki Akcyjnej Składów Towarowych „Warrant” – wpisanego do rejestru zabytków. Obiekt zabytkowy nie powinien być zdominowany przez nową zabudowę. Jednocześnie projekt planu nie przesądza o braku możliwości rozbudowy lub prowadzenia innych robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru. Ustalona w projekcie planu maksymalna wartość intensywności może zostać wykorzystana przy realizacji określonych parametrów zabudowy, w tym działań inwestycyjnych przy zabytku.

Należy zaznaczyć, że przyjęcie zaproponowanej wartości maksymalnej wysokości zabudowy pozwoliłoby na znaczne zwiększenie możliwej do osiągnięcia na podstawie ustaleń obecnie obowiązującego planu miejscowego wartości powierzchni całkowitej zabudowy, co jest sprzeczne z założonym celem sporządzenia nowego planu miejscowego dla terenu, na którym plan już obowiązuje. Projekt planu dla działki nr 2/20 przyjmuje rozwiązania spójne z obowiązującym planem miejscowym dopuszczając zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy wyłącznie w określonych przypadkach, tj.:

„- dopuszcza się zwiększenie wysokości maksymalnej o 3,80 m wyłącznie dla zabudowy typu penthouse,

- dla inwestycji obejmujących obszar większy niż 5000 m² dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości o wielkość równą odległości zabudowy od najbliższej położonej linii rozgraniczającej, nie więcej jednak niż do 35 m”.

Ad. 3.

Projektowana droga oznaczona symbolem 7KDD wpisuje się w zakładany system przestrzeni publicznych i połączeń komunikacyjnych obszaru. Stanowi fragment ciągu komunikacyjnego wschód-zachód łączącego projektowane place publiczne zlokalizowane przy ul. Targowej i ul. Wysokiej. Relacje przestrzenne podkreślone liniami zabudowy i szpalerami drzew wzbogacają kompozycyjnie obszar objęty projektem planu. Ponadto projektowana droga publiczna 7KDD daje możliwość realizacji zabudowy frontowej, a także kształtuje prawidłową wielkość kwartałów zabudowy. Lokalizacja ww. drogi dojazdowej służy również ograniczeniu ilości zjazdów z dróg klas zbiorczych (al. Rodziny Scheiblerów i al. Rodziny Grohmanów) kształtując tym samym prawidłowy system obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Zgodnie z zarządzeniem Nr 208/2022 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 10 lutego 2022 r. w sprawie rozpatrzenia wniosków złożonych w związku z ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie al. Rodziny Scheiblerów oraz ulic: Juliana Tuwima, Jana Kilińskiego i Krzysztofa Kieślowskiego uwzględniony został wniosek firmy Enkev Polska S.A. dotyczący przesunięcia projektowanej drogi 7KDD w kierunku północnym, tak aby jej północna granica, była tożsama z południową granicą działki nr 2/20, a także ustalenia linii zabudowy w południowej granicy tej działki. Należy podkreślić, że zmiana przebiegu drogi względem obowiązującego planu miejscowego (przesunięcie jej na północ o ok. 8,7 m) umożliwi zagospodarowanie działki nr 2/20, sąsiadującej z drogą 7KDD od północy, budynkiem stanowiącym zabudowę frontową przy tej drodze.

Ad. 4.

Północno-zachodnia część działki nr 2/20 znajduje się poza granicami obszaru objętego planem miejscowym. Ustalenia planu nie mogą wykraczać poza granice jego opracowania. Granice te zostały określone na podstawie m. in. położenia linii rozgraniczających tereny w obecnie obowiązującym planie miejscowym zatwierdzonym uchwałą Nr III/41/14 Rady

Miejskiej w Łodzi z dnia 29 grudnia 2014 r. Przebieg linii rozgraniczającej teren oznaczony w obowiązującym planie symbolem 16.1.MW/U (a w projekcie planu symbolem 9MW/U) od strony północnej i zachodniej zapewnia ekspozycję zabytku wpisanego do rejestru zabytków. Ponadto projekt planu dostosowuje zachodnią linię rozgraniczającą teren 9MW/U do faktycznej lokalizacji pasa drogowego al. Rodziny Scheiblerów, powiększając tym samym teren od strony zachodniej względem planu obowiązującego. Rozwiązanie to wynika z rozpatrzenia wniosków zarządzeniem Nr 208/2022 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 10 lutego 2022 r.

Uwaga 3

- wpłynęła dnia 9 czerwca 2022 r. (zarejestrowany czas wysłania wiadomości elektronicznej: 9 czerwca 2022 r. o godzinie 00:00:51)
- złożona przez ██████████,
- dotyczy terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami 7KDD i 10MW/U.

Treść uwagi:

„Wnoszę o zmianę lokalizacji 7KDD, tj. przesunięcie jej na południe w taki sposób aby przyszłe zagospodarowanie tego terenu pasa drogowego mogło wykorzystać cenną istniejącą zielen jako szpalery zieleni (zamiast projektować nowe szpalery drzew i skazywać na usunięcie istniejące drzewa). Drzewa o których mowa to świerki o obwodach pni 95, 93, 113, 116 cm, kasztanowiec biały 116 cm, lipa szerokolistna 2 pnie po ponad 150 cm, topole czarne lub mieszańcowe o obwodach 127, 180, 130, 200 cm, modrzew europejski o obwodzie 145 cm.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

W obecnie obowiązującym dla przedmiotowego terenu miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonym uchwałą Nr III/41/14 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 grudnia 2014 r., wyznaczony jest teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczony symbolem 12KDY. W projekcie planu ów ciąg komunikacyjny został zaklasyfikowany jako teren drogi publicznej oznaczony symbolem 7KDD. Do projektu planu został złożony wniosek o przesunięcie projektowanej drogi w kierunku północnym. Wniosek został rozpatrzony zarządzeniem Nr 208/2022 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 10 lutego 2022 r. poprzez jego uwzględnienie w projekcie planu.

Przesłankami do podjęcia takiej decyzji były względy przestrzenne takie jak:

- poprawa parametrów działki, która powstanie po wydzieleniu terenu drogi publicznej,
- umożliwienie zagospodarowania działki sąsiadującej z drogą 7KDD od północy budynkiem stanowiącym zabudowę frontową przy tej drodze,
- poprawa powiązań kompozycyjnych z projektowanymi po drugiej stronie al. Rodziny Scheiblerów przestrzeniami publicznymi (teren placu publicznego 3PP),
- włączenie w linie rozgraniczające projektowanej drogi istniejącego ciepłociągu.

Ponadto wymienione w uwadze drzewa rozmieszczone są w taki sposób, że nie jest możliwe objęcie ich liniami rozgraniczającymi teren projektowanej drogi wyłącznie poprzez jego przesunięcie, bez znaczącego poszerzenia tego terenu. Część wymienionych drzew zlokalizowana jest w terenie o symbolu 7KDD. Natomiast ustalenia dotyczące projektowanego szpaleru drzew pozwalają na dużą swobodę w zakresie doboru miejsca sadzenia, ilości, rozstawu i gatunku nowych drzew. Istnieje zatem możliwość wkomponowania istniejących drzew w zagospodarowanie terenu 7KDD, w tym w projektowany szpaler. Dodatkowo drzewa zlokalizowane w terenie oznaczonym symbolem

10MW/U objęte są obowiązującą linią zabudowy, która nie wymaga jej całkowitego wypełnienia budynkami. Przerwy w zabudowie mogą zostać zastosowane np. w miejscach, gdzie rosną drzewa. Wymienione powyżej możliwości kształtowania zagospodarowania świadczą o tym, że rozwiązania przyjęte w projekcie planu miejscowego nie skazują istniejących drzew na usunięcie.

PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA