

ZARZĄDZENIE Nr 1555/2022
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 08 lipca 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 Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Targowej, Fabrycznej, Edwarda Abramowskiego i Henryka Sienkiewicza.

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 LXXII/1911/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Targowej, Fabrycznej, Edwarda Abramowskiego i Henryka Sienkiewicza

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 Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Targowej, Fabrycznej, Edwarda Abramowskiego i Henryka Sienkiewicza, 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.

wz. PREZYDENTA MIASTA

Adam PUSTELNIK
Pierwszy Wiceprezydent Miasta

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 Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Targowej, Fabrycznej, Edwarda Abramowskiego i Henryka Sienkiewicza.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Targowej, Fabrycznej, Edwarda Abramowskiego i Henryka Sienkiewicza został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 5 do 27 maja 2022 r. Termin składania uwag upłynął dnia 10 czerwca 2022 r. W ustawowym terminie wpłynęły 3 uwagi. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji.

Uwaga 1

- wpłynęła dnia 22 maja 2022 r.,
- złożona przez ██████████
- dotyczy terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 2.7.MW/U oraz nieruchomości zlokalizowanych przy ulicy Jana Kilińskiego 155 i 157.

Treść uwagi:

„Proszę o zmianę ukształtowania pierzejowej linii zabudowy w obszarze 2.7.MW/U tak, aby uchronić przed niepożądaną ekspozycją południową ścianę szczytową kamienicy znajdującej pod adresem Jana Kilińskiego 153. Takie elementy budynków nigdy nie były budowane z myślą o byciu odsłoniętymi na widok mieszkańców i pełnią funkcję czysto techniczną, będąc przy tym nieestetycznymi. Nowa zabudowa powstająca na działce przy ulicy Kilińskiego 155 powinna zostać w taki sposób zaprojektowana, aby zamiast pozbawionej okien i architektonicznej formy ściany o kilkunastu metrach wysokości, na widok mieszkańców eksponowana była miejska zabudowa posiadająca wyżej wymienione cechy, w szczególności ze względu na przymykanie od strony południowej perspektywy w tym miejscu przy proponowanych zapisach planu. Zapis o rekompozycji ściany nie jest tutaj alternatywą. Linia może się przelamywać z wyrównaniem do istniejącej pierzei w obszarze działki 122/1 lub na przestrzeni dwóch sąsiadujących ze sobą działek (numery ulicy 155, 157).”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Wschodnia linia rozgraniczająca terenu oznaczonego symbolem 2.7.MW/U oraz pokrywająca się z nią linia zabudowy pierzejowej, wytyczone na działce nr ewid. 122/1, obr. S-7, zostały ukształtowane w taki sposób, aby umożliwić w przyszłości poszerzenie ulicy Jana Kilińskiego na odcinku od ulicy Orlej w kierunku południowym, w związku z funkcją, jaką ma pełnić przedmiotowa ulica w przyszłości. Odcinek ulicy Jana Kilińskiego oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ+T zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwalonego uchwałą Nr LXIX/1753/18

Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.) ma pełnić funkcję ulicy klasy zbiorczej z tramwajem. Ulica ta stanowić będzie istotny element w systemie komunikacyjnym miasta współtworząc układ rusztowy (razem z ulicą Targową – zlokalizowaną poza obszarem objętym planem, oraz nowoprojektowaną ulicą Orlą – oznaczoną w projekcie planu symbolem 2KDZ) prowadzący ruch kołowy o kierunku północ – południe i odciążający komunikacyjnie centrum miasta. Zabezpieczenie odpowiedniej szerokości przestrzeni pod przedmiotową drogę pozwoli również na stworzenie komfortowej przestrzeni dla pieszych oraz ruchu rowerowego (zieleń, szerokie chodniki oraz ścieżka rowerowa), co niewątpliwie zwiększy standard przestrzeni publicznej.

W związku z powyższym, biorąc pod uwagę przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące relacji ustaleń studium i projektu planu miejscowego (art. 9 ust. 4, art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1), w przedmiotowym projekcie planu zabezpieczono odpowiedni korytarz drogowy pod realizację ulicy zbiorczej, jaką będzie w przyszłości wskazany fragment ulicy Jana Kilińskiego. Wprowadzenie na wskazanych nieruchomościach zaproponowanych w uwadze wariantów przebiegu linii zabudowy pierzejowej, a w przyszłości realizacja potencjalnej zabudowy, mogłyby uniemożliwić na tym fragmencie poszerzenie ulicy Jana Kilińskiego do odpowiednich parametrów ulicy zbiorczej.

Uwaga 2

- wpłynęła dnia 10 czerwca 2022 r.,
- złożona przez Zarząd ROD Sielanka w Łodzi (podpisana przez ██████████),
- dotyczy terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 3.7.ZP.

Treść uwagi:

„Zarząd ROD Sielanka zdecydowanie opowiada się za pozostawieniem Rodzinnych Ogrodów Działkowych Sielanka (ul. Sienkiewicza 98) w dotychczasowej lokalizacji jako ogrodów działkowych. Tym samym Zarząd ROD Sielanka wyraża sprzeciw wobec koncepcji likwidacji ROD Sielanka i przekształcenia terenu ogrodów w park. Należy podkreślić, że miejskich zieleńców/parków mamy w Śródmieściu kilka, natomiast ogród działkowy tylko jeden. ROD Sielanka został założony w pierwszej połowie lat 50-tych. Jest to jedyny ogród działkowy położony w centrum Łodzi i choćby z tego powodu zasługuje na ochronę i wsparcie magistratu łódzkiego czy miejskich jednostek organizacyjnych. ROD Sielanka wypełnia wiele pozytywnych ról dla mieszkańców, które warunkują funkcjonowanie Łodzi jako miasta zaprzyjaźnionego mieszkańcom, miasta zrównoważonego rozwoju. Funkcje owe realizowane są przez ROD w sposób, w jaki nie mogą zostać spełnione przez miejskie parki i zieleńce. W związku z tym istnienie i funkcjonowanie ROD Sielanka w centrum oraz wzajemna koegzystencja ROD Sielanka z miejskimi parkami/zieleńcami jest uzasadniona i celowa. Zarząd ROD Sielanka podkreśla, iż wart rozważenia jest pomysł aby teren ROD szerzej udostępnić dla mieszkańców przy jednoczesnym zachowaniu charakteru poszczególnych działek z ich unikalną roślinnością i fauną (kilkudziesięcioletnie drzewa, krzewy, kwiaty, inne nasadzenia – hodowane bez użycia pestycydów, jeże, dzięcioły, pszczoły, mnogość owadów, etc). Wcześniej owa koncepcja była dyskutowana z Panią Z-cą Dyrektora MPU ds. Projektowania A. Tomczak i spotkała się z pozytywnym odzewem. Stąd dziwi fakt upierania się przy pomysle zastąpienia ROD kolejnym miniparkiem. Likwidacja ROD i zagospodarowanie tego terenu jako park jest całkowicie niecelowe i destrukcyjne dla i tak ubogiej śródmiejskiej roślinności. Tuż obok ROD Sielanka funkcjonuje Pasaż Abramowskiego. Likwidacja ogrodów działkowych (czyli de facto kilkudziesięcioletniej, wypielęgnowanej roślinności) po to żeby zrobić mniejszy duplikat Pasażu Abramowskiego nie znajduje uzasadnienia. Teren ROD jest to pas o szerokości około 35 metrów – dużo węższy niż

jakikolwiek park i nieużyteczny jako ewentualny park. Należy również zauważyć, że w ogrodach działkowych zieleń utrzymują sami działkowcy, a park utrzymywany jest z kasy Miasta. Uzyskanie tak różnorodnej roślinności jak ROD Sielanka na terenie jakiegokolwiek parku nie jest możliwe albo wymaga bardzo dużych nakładów finansowych Miasta. Ewentualny wzrost nowo posadzonych drzew też zajmie kilkadziesiąt lat – więc przez kilkadziesiąt lat ten teren będzie de facto „martwy” jeżeli chodzi o aktualny stan flory (w porównaniu do zieleni w ROD Sielanka). Zarząd ROD Sielanka deklaruje pełną współpracę co do koncepcji udostępnienia terenu ROD dla mieszkańców przy jednoczesnym zachowaniu unikanego charakteru poszczególnych działek, tj.: wydzielenie terenów wspólnych na place zabaw, zewnętrzne siłownie , etc.; ujednoczenie przyszłej zabudowy działek zgodnie z przyjętymi wytycznymi urządzenie alei przez całą długość ROD od ul. Sienkiewicza do ul. Kilińskiego (lampy, ławki, etc); zorganizowanie alei od strony ul. Abramowskiego i Wigury prowadzących do terenu ROD.

Mając na uwadze powyższe Zarząd ROD Sielanka wnosi o rezygnację z koncepcji likwidacji ROD Sielanka i przeznaczenia tego terenu na park oraz pozostawienie ROD Sielanka w aktualnej lokalizacji z uwzględnieniem powyższych wniosków.

Niniejsze uwagi składamy w imieniu działkowców, ich rodzin oraz mieszkańców Śródmieścia korzystających z ROD Sielanka.

Ponadto, chcielibyśmy nadmienić, że działkowcy i ich rodziny są bardzo zdeterminowani i pojawią się bardzo realne koncepcje podjęcia bardziej zorganizowanych akcji wspól z innymi ogrodami działkowymi z terenu Łodzi, organizacjami społecznymi i mediami (wśród działkowców Sielanki są osoby zawodowo związane z TVP i Łódzkim środowiskiem akademickim)”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Jednym z celów projektu planu jest zwiększenie potencjału inwestycyjnego całego obszaru objętego projektem, a w szczególności zagospodarowanie terenów aktualnie zdegradowanych i niezainwestowanych, wymagających rewitalizacji (należą do tej grupy m.in. tereny zlokalizowane po północnej stronie ogrodów działkowych). Niewątpliwym elementem zwiększającym ich atrakcyjność oraz przyspieszającym aktywizację jest wprowadzenie w bezpośrednim sąsiedztwie wewnątrzkwartałowego terenu zieleni publicznej urządzonej oznaczonego w projekcie planu symbolem 3.7.ZP. Wprowadzenie takich ogólnodostępnych przestrzeni ma wpływ na podniesienie jakości życia większej liczby mieszkańców miasta, natomiast utrzymanie istniejącego przeznaczenia terenu w postaci ogrodów działkowych pozwala na korzystanie z tej przestrzeni jedynie ograniczonej grupie społeczeństwa.

Ponadto zalecenie przekształcenia istniejących ogrodów działkowych w tereny zieleni publicznej urządzonej wynika z kierunków rozwoju przyjętych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwalonego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.). Teren ogrodów działkowych „Sielanka” zlokalizowany w granicach obszaru zdegradowanego i rewitalizacji, wyznaczonego odrębną uchwałą Nr XXV/589/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 lutego 2016 r., został wskazany w Studium jako obszar wymagający rekultywacji i przekształceń. Zgodnie z przyjętym kierunkiem działań, razem z innymi ogrodami działkowymi zlokalizowanymi w obszarze zdegradowanym i rewitalizacji, został on wskazany do upublicznienia i włączenia w ogólnomiejski system otwartych terenów publicznie dostępnych. Z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 9 ust. 4, art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1) wynika, że: ustalenia studium są wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych, projekt sporządza się zgodnie z zapisami studium, a uchwała się po stwierdzeniu, że nie narusza jego ustaleń.

Należy również podkreślić, że zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo „przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania”, a także „wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych”. Nie jest zatem możliwe wprowadzenie do ustaleń projektu planu terenu pełniącego jednocześnie funkcje publiczne – teren zieleni publicznej urządzonej, jak i funkcje prywatne – ogrody działkowe, których połączenie zostało zaproponowane w uwadze (poprzez udostępnienie fragmentu ogrodów działkowych „Sielanka” dla wszystkich mieszkańców miasta). Natomiast ustalenie przeznaczenia terenu jako ogrodów działkowych nie daje gwarancji dostępu dla mieszkańców miasta.

W związku z powyższym, podtrzymane zostaje stanowisko zawarte w zarządzeniu Nr 980/VIII/19 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 16 kwietnia 2019 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 alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Targowej, Fabrycznej, Edwarda Abramowskiego i Henryka Sienkiewicza, dotyczące przekształcenia w projekcie planu istniejących ogródków działkowych „ROD Sielanka w Łodzi” na tereny zieleni publicznej urządzonej.

Jednocześnie należy podkreślić, że zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem (...)”, co oznacza, że do czasu realizacji zieleni publicznej teren może być użytkowany w formie ogrodów działkowych.

Uwaga 3

- wpłynęła dnia 10 czerwca 2022 r.,
- złożona przez ██████████, reprezentowaną przez adwokata ██████████,
- dotyczy terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 3.11.MW/U.

Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi, „by dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.11.MW/U w zakresie objętym uwagami ustalone zostały następujące parametry:

- 1) intensywność zabudowy: minimum 2,0, maksimum 3,6;
- 2) wysokość zabudowy: minimum 24,0 m, maksimum 26,0 m.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Teren oznaczony w projekcie planu miejscowego symbolem 3.11.MW/U znajduje się w granicach obszaru wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, stanowiącego fragment historycznego układu urbanistycznego i krajobrazu kulturowego pod nazwą „Osada Prządaków”, który wymaga szczególnej ochrony prawnej w zakresie środowiska kulturowego. Dopuszczalna w projekcie planu skala nowej zabudowy nie powinna zatem zaburzać proporcji wysokościowych sąsiadującej zabudowy historycznej, a tym samym obniżać jej

wartości zabytkowej (wysokości istniejących budynków, zlokalizowanych w projektowanym kwartale pomiędzy ulicami: Henryka Sienkiewicza, Edwarda Abramowskiego, Jana Kilińskiego oraz terenem zieleni publicznej oznaczonym symbolem 3.7.ZP, nie przekraczają 18 m). Ponadto należy zwrócić uwagę na fakt, że na przedmiotowym terenie zlokalizowane są trzy obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone symbolami: E20a (dla którego projekt planu ustala zakaz nadbudowy), E20b oraz E21 o wysokościach nieprzekraczających 16 m (za wyjątkiem zabytkowego komina). W związku z powyższym dla całego obszaru zlokalizowanego na południe od projektowanego terenu zieleni publicznej, oznaczonego

w projekcie planu symbolem 3.7.ZP, ustalono maksymalną wysokość zabudowy 18 m (tereny oznaczone symbolami: 3.9.MW/U, 3.10.MW/U i 3.12.MW/U).

Przyjęcie dla przedmiotowego terenu maksymalnej wysokości zabudowy wskazanej w uwadze tj. 26 m wprowadziłoby dysonans z istniejącą i planowaną zabudową zlokalizowaną w bezpośrednim sąsiedztwie, w tym z obiektami o wartościach kulturowych. Ponadto wskazane w uwadze obiekty, takie jak: Galeria Łódzka, budynek tzw. Łódzkiego Manhattanu czy Hotel Ambasador, zlokalizowane są w znacznie oddalonych kwartałach o zupełnie odmiennej strukturze przestrzennej czy funkcjonalnej.

Postulowana maksymalna wysokość zabudowy byłaby również niezgodna z wartościami przyjętymi w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.). Zgodnie z ustaleniami Studium dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej, w której granicach położona jest przedmiotowa nieruchomość (W2a), wysokość zabudowy w pierzejach ulic i placów wynosi maksymalnie 21 m, natomiast wewnątrz kwartałów – nie wyżej niż wysokość w pierzejach. Z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 9 ust. 4, art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1) wynika, że: ustalenia studium są wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych, projekt sporządza się zgodnie z zapisami studium, a uchwała się po stwierdzeniu, że nie narusza jego ustaleń.

Wartość maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy w terenie została ustalona na poziomie uwzględniającym zarówno możliwości inwestycyjne, jak i ochronę krajobrazu kulturowego, w tym obiektów objętych ochroną konserwatorską. Jego wysokość uzależniona jest przede wszystkim od ustalonej w terenie maksymalnej powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy oraz parametrów działki. Przy ustalaniu maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy dla przedmiotowego terenu, wzięto pod uwagę, że projektowane budynki będą stanowić dopełnienie istniejącej na działce zabudowy, a także uwzględniono możliwości nadbudowy obiektu zabytkowego oznaczonego symbolem E20b.

wz. PREZYDENTA MIASTA

Adam PUSTELNIK
Pierwszy Wiceprezydent Miasta