

ZARZĄDZENIE Nr 2080/2023
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 20 września 2023 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: Północnej, Źródłowej, Pomorskiej, Stefana Banacha, dr. Stefana Kopcińskiego, Stefana Jaracza, Uniwersyteckiej i Wierzbowej oraz ronda Solidarności.

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688 i 1762), w wykonaniu uchwały Nr LXXII/1916/18 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 ulic: Północnej, Źródłowej, Pomorskiej, Stefana Banacha, dr. Stefana Kopcińskiego, Stefana Jaracza, Uniwersyteckiej i Wierzbowej oraz ronda Solidarności

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: Północnej, Źródłowej, Pomorskiej, Stefana Banacha, dr. Stefana Kopcińskiego, Stefana Jaracza, Uniwersyteckiej i Wierzbowej oraz ronda Solidarności, zgodnie z rozstrzygnięciem, stanowiącym załącznik do niniejszego zarządzenia.

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

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.

PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA

Załącznik
do zarządzenia Nr 2080/2023
Prezydenta Miasta Łodzi

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Północnej, Źródłowej, Pomorskiej, Stefana Banacha, dr. Stefana Kopcińskiego, Stefana Jaracza, Uniwersyteckiej i Wierzbowej oraz ronda Solidarności.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Północnej, Źródłowej, Pomorskiej, Stefana Banacha, dr. Stefana Kopcińskiego, Stefana Jaracza, Uniwersyteckiej i Wierzbowej oraz ronda Solidarności został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 27 marca 2023 r. do 17 kwietnia 2023 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 2 maja 2023 r., **wpłynęło 13 uwag**. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji. Po terminie wpłynęły 2 uwagi.

Uwaga nr 1

1. wpłynęła 27 kwietnia 2023 r.,
2. złożona przez Wspólnotę Mieszkaniową Pomorska 115,
3. dotyczy działki nr 129/35 w obrębie S-2.

Składający uwagę wnioskuję o:

1. przeznaczenie działki na tereny zielone-rekreacyjne z miejscem na budowę pergoli śmietnikowej i wyznaczenie zielonych miejsc postojowych dla aut;
2. pozostawienie istniejącego układu dróg wewnętrznych i rezygnację z projektowania wjazdu od ul. Uniwersyteckiej (2.6.KDW) pomiędzy blokami Pomorska 115 i Uniwersytecka 46/48;
3. wykluczenie możliwości przeznaczenia działki pod "zabudowę budynkową".

W uzasadnieniu składający uwagę informuje, że „*zastąpienie drogi wewnętrznej drogą przejazdową pomiędzy ul. Pomorską i Uniwersytecką spowoduje zwiększenie natężenia ruchu samochodów omijających Rondo Solidarności i stanie się ulicą przejazdową. Pomysł ten jest absolutnie nie do przyjęcia dla mieszkańców 6 bloków posadowionych wokół w/w działki, w których znajduje się kilkaset mieszkań. Ulice Pomorska i Uniwersytecka oraz sąsiedztwo Ronda Solidarności o bardzo dużym natężeniu ruchu jest już wystarczającym elementem uciążliwości dla okolicznych mieszkańców. Ponadto w związku z planowaniem przez Zarząd Lokali Miejskich wyburzeniem budynku dawnej administracji, mieszkańcy WM Pomorska 115 podjęli uchwały nr 6/2023 z dnia 15 marca 2023 roku (w zał.) w zakresie pozyskania w użyczenie części działki 129/35 i upoważnienia Zarządu WM do złożenia stosownego wniosku.*” Dodaje, że „*aktualnie na części działki w obszarze oznaczonym 2.3.ZP została już wybudowana droga pożarowa dla budynku deweloperskiego, którego budowa dobiega do końca.*”

Do uwagi dołączono skany dwóch uchwał wspólnoty mieszkaniowej.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił częściowo uwzględnić uwagę.

Wyjaśnienie:

Ad 1. Uwaga nieuwzględniona.

Północna i północno-wschodnia część działki stanowi przedpole istniejących budynków i jest wykorzystywana jako chodniki w ramach funkcjonujących już przestrzeni publicznych (ul. Pomorska oraz Rondo Solidarności). Z przestrzennego punktu widzenia istotne jest również zabezpieczenie terenów przyległych do budynków mieszkalnych od strony wnętrza kwartału oraz umożliwienie ich zagospodarowania w formie niezbędnych dojazdów do budynków oraz miejsc parkingowych, co z kolei przyczyni się do prawidłowego funkcjonowania nieruchomości.

Jednocześnie elementy, takie jak: zieleń, miejsca postojowe dla samochodów, urządzenia rekreacyjne i pergole śmietnikowe, które stanowią całość funkcjonalną terenu, mogą pojawić się w ramach wyznaczonych terenów MW/U, zgodnie z definicją przeznaczenia terenu zawartą w § 4 uchwały. Plan miejscowy nie ogranicza możliwości realizacji ww. elementów.

Ad 2. Uwaga uwzględniona w części dotyczącej rezygnacji z przeznaczenia terenu pod drogę wewnętrzną 2.6.KDW.

Do projektu planu zostanie wprowadzona zmiana polegająca na zmianie przeznaczenia terenu z drogi wewnętrznej na ciąg pieszo-rowerowy.

Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej pozostawienia istniejącego układu dróg wewnętrznych.

Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków, prowadzoną przez Łódzki Ośrodek Geodezji, w kwartale ulic Jaracza-Pomorska-Uniwersytecka nie ma gruntów zakwalifikowanych jako drogi. Funkcjonujące na obszarze dojazdu do nieruchomości stanowią zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną terenu. Projekt planu umożliwia zarówno pozostawienie istniejących dojazdów w aktualnym przebiegu, jak i poprowadzenie ich w innym miejscu w zależności od zapotrzebowania. Daje również możliwość wydzielenia dróg wewnętrznych w granicach terenu 2.3.ZP i zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów MW/U.

Ad 3. Uwaga uwzględniona w zakresie wykluczenia możliwości realizacji budynków na części działki nr 129/35, zlokalizowanej w terenie 2.5.MW/U, w miejscu usytuowania budynku dawnej administracji.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie wykluczenia możliwości realizacji budynków na pozostałej części działki nr 129/35.

Wykluczenie możliwości realizacji budynków na całości działki nr 129/35 jest nieuzasadnione, ponieważ mogłoby spowodować ograniczenia w funkcjonowaniu istniejącej zabudowy.

Uwaga nr 2

1. wpłynęła 27 kwietnia 2023 r.,
2. złożona przez Pana ██████████,

3. dotyczy działki nr 222/1 w obrębie S-2.

Składający uwagę wnioskuję o:

1. „poszanowanie (...) przepisów prawa własności, wytycznych do kierunków rozwojowych miasta Łodzi oraz zapisów zawartych w Rozdziale 2 projektu MPZP § 5 p. 1 w stosunku do kwartału 4.9.U/M, co spowoduje adekwatną korektę wszystkich wskaźników / parametrów zagospodarowania uwzględniającą nadal obowiązujące zapisy w prawomocnej Decyzji o WZ i Analizie Urbanistycznej dla tej nieruchomości.”

Uzasadnienie:

„W Rozdziale 2 projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (dalej, MPZP) podano: Ustalenia dla całego obszaru objętego planem, § 5 - ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: 1) Kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów z uwzględnieniem: ... b) tworzenia możliwości rozwoju nowej zabudowy w układach o charakterze śródmiejskim. Przywołane wyżej ustalenia, które powinny stanowić jedną z podstaw tworzenia projektu MPZP, w mojej ocenie, nie były przestrzegane przy ustalaniu wskaźników/parametrów zagospodarowania nieruchomości nr 222/1 (S-2) oznaczonej w projekcie MPZP 4.9.U/M (dalej 4.9.). Nie sposób stwierdzić, iż wytyczne zawarte w ppkt b), były respektowane w procesie planowania, ponieważ proponowane wskaźniki/parametry zagospodarowania przedmiotowego kwartału, które szczegółowo analizowane są poniżej nie spełniają warunków zabudowy śródmiejskiej (zabudowa śródmiejska - zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze śródmieścia), nie gwarantują kontynuacji funkcji zabudowy występującej na sąsiadujących terenach objętych planem, nie tworzą, a wręcz dramatycznie degradują możliwości rozwoju nowej zabudowy, niszcząc potencjał inwestycyjny tego kwartału. Są diametralnie różne od parametrów określonych w prawomocnej, wydanej w dniu 9 stycznia 2019 r. Decyzji Prezydenta Miasta Łodzi nr (...) o warunkach zabudowy, a następnie przeniesionej na firmę (...) Decyzją nr (...) z dn. 10.06.2022 r. (dalej Decyzja o WZ), na podstawie której został już wykonany projekt budynku z uwzględnieniem wytycznych konserwatorskich i uzyskał akceptację Konserwatora Zabytków (załącznik 3). Do tych dokumentów nie wpłynęły żadne wnioski, uwagi, protesty.

Analizując wyżej wymienione dokumenty (projekt MPZP i Decyzję o WZ dla działki 222/1 - kwartał 4.9.), pod kątem wyznaczonych parametrów zagospodarowania, można odnieść, błędne wrażenie, iż dotyczą dwóch zupełnie różnych obszarów. Czy to dobrze świadczy o instytucjach podległych i działających w imieniu Prezydenta Miasta Łodzi, bazujących na tych samych przepisach, wytycznych, uchwałach itp., a wydających tak różniące się merytorycznie przedmiotowe dokumenty?

Takie potraktowanie kwartału 4.9. w projekcie MPZP poprzez niezrozumiałe ustalenie zawartych w nim wskaźników/parametrów zagospodarowania, w sposób oczywisty nie tylko marginalizują potencjał inwestycyjny tej działki, ale również wykazują brak poszanowania przepisów prawa własności określonych w art. 46 Konstytucji RP oraz § 140 KC.

Planujący nie uwzględnili zupełnie przywołanych przepisów ani wytycznych do kierunków rozwojowych miasta Łodzi. Uchwalenie parametrów zagospodarowania kwartału 4.9. jak w projekcie MPZP spowoduje znaczące obniżenie atrakcyjności działki, jej potencjału inwestycyjnego, a co za tym idzie, jej wartości w stosunku do wartości obecnej, określonej w umowie przedwstępnej sprzedaży - Akt Notarialny (...). Narazi również właścicieli nieruchomości i dewelopera na znaczące straty

finansowe związane z dotychczasową realizacją inwestycji prowadzoną na podstawie nadal obowiązującej, prawomocnej Decyzji o WZ.

W wyniku przeprowadzonej analizy wszystkich parametrów zagospodarowania kwartału 4.9. (działki 222/1) oraz uzyskanych informacji, stwierdzam, że projekt MPZP w sposób tendencyjny nie szanuje prawa do decydowania o własności prywatnej, ogranicza możliwości rozwoju i zabudowy mojej działki, zabezpieczając tym samym interesy kilkoro mieszkańców budynków sąsiedniego kwartału 4.8. (od strony północnej i zachodniej), którzy wykorzystując swoje znajomości i pozycję zawodową postanowili za wszelką cenę nie dopuścić do realizacji inwestycji na podstawie Decyzji o WZ. Osobom tym nie podoba się, że w ich polu widzenia powstanie nowa zabudowa mimo, że jej zaprojektowane parametry są zgodne z obowiązującymi przepisami.”

- 2. „obniżenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla kwartału 4.9. do poziomu jak w sąsiednich kwartałach tj. 25% oraz usunięcie z kwartału 4.9. planowanych stref zwiększonego udziału terenu biologicznie czynnego”*
- 3. „objęcie planem zagospodarowania nieruchomości nr 223/22”*
- 4. „wyznaczenie strefy zwiększonego udziału terenu biologicznie czynnego w części południowej działki 223/27 oraz części zachodniej działki 223/26, obie z kwartału 4.8”*

Uzasadnienie:

„Mając na uwadze wytyczne zawarte w treści Rozdziału 2 §5.1.b) „tworzenie możliwości rozwoju nowej zabudowy w układach o charakterze śródmiejskim” oraz §7.2 - ustalenia dotyczące stref zwiększonego udziału terenu biologicznie czynnego i zakazu realizacji kondygnacji podziemnych budynków, pragnę zauważyć co następuje:

Wyznaczone dla kwartału 4.9. wyjątkowo wysokie wskaźniki: powierzchni biologicznie czynnej minimum 50% lub 60%, udziału terenu biologicznie czynnego w powierzchni strefy minimum 70% i symboliczny wskaźnik intensywności zabudowy kondygnacji podziemnych (0,03 -> ok. 67 m²) pozostają w sprzeczności z założeniami planistycznymi zawartymi w §5.1.b, traktują wyjątkowo niesprawiedliwie moją działkę w porównaniu z innymi kwartałami i zdecydowanie ograniczają jej potencjał inwestycyjny. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wyznaczony dla kwartału 4.9. na poziomie minimum 50% - 60% jest daleko odbiegający od takich wskaźników pozostałych, otaczających kwartałów nr „4”, dla których minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi do 40%, a niektórych nawet 0%. Niesprawiedliwe potraktowanie pod tym względem kwartału 4.9. doskonale ilustruje załącznik do projektu MPZP (prognoza rysunek) oznaczony symbolem 210_1W_Rprog1, gdzie odcieniami zieleni zaznaczono minimalne wielkości wskaźników powierzchni biologicznie czynnej. Nawet zadrzewiona działka zielona nr 223/22, sąsiadująca od wschodu bezpośrednio z kwartałem 4.9., została objęta minimalnym wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej min. 30% lub 40%. Kwartał 4.9.U/M został potraktowany jak tereny zieleni urzędzonej publicznej ZP, a nie prywatna działka inwestycyjna. W całym obszarze objętym planem znajdują się tylko cztery kwartały, którym wyznaczono minimalną powierzchnię biologicznie czynną w zakresie 50% - 60%. W tym 3 kwartały: 1.2.ZP, 2.3-ZP, 4.4.ZP - jak widać z przypisaną funkcją ZP i ... prywatny kwartał 4.9.U/M.

W przywołanym wyżej załączniku do projektu MPZP na uwagę zasługuje również otoczenie linią w kolorze fioletowym obszaru zdefiniowanego jako „tereny w strefie śródmiejskiej i zabudowie

śródmiejskiej”, do którego należą kwartały 4.8., 4.9., 4.11. oraz teren zielony - działka nr 223/22 (nie objęta planowaniem). Obszar ten ograniczony jest od północy drogą 4.KDD, od zachodu ulicą Wierzbową 3.KDD, od południa ulicą Jaracza 1.KDL, od wschodu drogą 4.10.KDX. Niezrozumiałym jest więc fakt potraktowania kwartału 4.9. na równi z kwartałami oznaczonymi jako ZP, a nie jako kwartał o zabudowie śródmiejskiej (zał. 1).

W północno-zachodniej i południowej części kwartału 4.9. wyznaczono duże obszary zwiększonego udziału terenu biologicznie czynnego (minimum 70%). Część północno-zachodnia kwartału 4.9. jest najmniej nasłoneczniona, osłonięta przez bliskie sąsiedztwo (odl. ok. 6 m), dwoma, ponad 17-to metrowej wysokości budynkami kwartału 4.8. Oba budynki posiadają kondygnację podziemną. Przez tę część kwartału 4.9. przebiega gazociąg do posadowionego na nieruchomości budynku. W moim przekonaniu, ustanowienie w tej części kwartału 4.9. dużej powierzchni zwiększonego udziału terenu biologicznie czynnego potwierdza jedynie tendencyjne działanie planujących w interesie mieszkańców budynku kwartału 4.8., o czym wspominałem wyżej, uniemożliwiając mi realizację zaplanowanej inwestycji. Natomiast w południowej części kwartału 4.9. wyznaczona strefa zwiększonego udziału terenu biologicznie czynnego pokrywa się z wewnętrzną drogą wjazdową dla pojazdów na teren nieruchomości, w której to drodze przebiega instalacja wodno-kanalizacyjna i kable elektryczne. W tym miejscu należy również przypomnieć, że od wschodu kwartału 4.9. znajduje się zadrzewiony teren zielony (działka 223/22) o powierzchni porównywalnej z powierzchnią kwartału 4.9., która stanowi teren zielony dla mieszkańców działek sąsiednich. Mając na uwadze powyższe, rodzi się pytanie, dlaczego nie ustalono dla działki 223/22 żadnych parametrów zagospodarowania, skoro działka znajduje się w obszarze objętym planowaniem? Działka ta stanowi znakomite miejsce do wyznaczenia wysokiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, czy strefy zwiększonego udziału terenu biologicznie czynnego. Dodatkowo należy wziąć pod uwagę, że w odległości kilkudziesięciu metrów od kwartałów 4.8, 4.9, 4.11 w kierunku południowo-zachodnim znajduje się park im. Staszica. Tak więc w najbliższym otoczeniu kwartałów 4.8., 4.9., 4.11. terenów zielonych nie brakuje. Niesprawiedliwe obciążanie taką funkcją kwartału 4.8. z wygórowanymi wskaźnikami jest marnotrawstwem jego potencjału inwestycyjnego.

Powyższe znajduje potwierdzenie w prognozie oddziaływania na środowisko (załącznik do projektu MPZP 210_1W_Tprog.), gdzie stwierdzono: „Ocenia się, że udział terenów biologicznie czynnych jak na warunki śródmiejskie jest dość duży”.

W planie nie uwzględniono aktualnego stanu roślinności i zadrzewienia kwartału 4.9., na obszarze którego w ostatnich latach obumarło pięć drzew: dwie kilkudziesięcioletnie brzozy, kilkudziesięcioletnia lipa, dwa kilkunastoletnie świerki, a stan kilku innych drzew oceniono podczas inwentaryzacji przeprowadzonej w listopadzie 2022 r. jako niezadowalający lub zły. Świadczy to, że stan roślinności i zadrzewienia kwartału 4.9. może zmieniać się w najbliższym czasie. Nie powinien więc być główną podstawą do planowania, które będzie obowiązywało na długie lata. Poza tym ok. 90% drzew rośnie w bezpośrednim sąsiedztwie granic kwartału.

Gleba na obszarze kwartału 4.9. zawiera pokłady gliny, co w sposób oczywisty utrudnia penetrację wody i powietrza w głębsze warstwy. Wymiana części gruntu przy planowanej inwestycji oraz nowe nasadzenia drzew w sposób znakomity poprawią warunki do wegetacji drzew i krzewów na terenie kwartału 4.9., a ich systemy korzeniowe dostosują się do nowych warunków.

Biorąc pod uwagę znany ogólnie fakt obniżenia poziomu wód gruntowych, pochylenie terenu w kierunku zachodnim (ul. Wierzbowej), bliskie sąsiedztwo budynków kwartału 4.8. i 4.11. z kondygnacjami podziemnymi, można stwierdzić, że planowana inwestycja z kondygnacją podziemną dla kwartału 4.9., zgodnie z decyzją o WZ nie będzie miała negatywnego wpływu na retencję wody i wegetację drzew i krzewów.

Powyższe potwierdza się w prognozie oddziaływania na środowisko (załącznik do projektu MPZP_210_1W_Tprog): „Warunki glebowe obszaru objętego opracowaniem są, zatem, bardzo niekorzystne dla wegetacji roślin, nie stanowią zaś przeszkody dla realizacji inwestycji budowlanych”

oraz stwierdza: „Teren opracowania nie stanowi ważnego obszaru dla zachowania drożności korytarzy ekologicznych - brak oddziaływania”.

Analizując powyższe oraz projekt MPZP, odnosi się wrażenie, że planujący chcąc utrzymać tereny zieleni obciążyli tym problemem głównie kwartał 4.9. wyznaczając wszystkie najmniej korzystne dla inwestorów wskaźniki.

W tej sytuacji rodzi się kolejne pytanie, dlaczego w projekcie MPZP nie wyznaczono strefy zwiększonego udziału terenu biologicznie czynnego w zachodniej części kwartału 4.8. - działka nr 223/26 (kilkunastometrowej szerokości zadrzewiony pas zieleni równoległy do ul. Wierzbowej - oznaczenie nr 1 na załączniku 2) oraz południowej części kwartału 4.8 - działka nr 223/27 (kilkumetrowej szerokości pas zieleni sąsiadujący bezpośrednio z północną granicą kwartału 4.9., na którym wyznaczono strefę zwiększonego udziału terenu biologicznie czynnego - oznaczenie nr 2 na załączniku 2), co zapewniłoby mieszkańcom budynków kwartału 4.8. gwarancję zachowania terenów zielonych.

Brak wyznaczenia w projekcie MPZP odpowiednich parametrów zagospodarowania wymienionych, zadrzewionych terenów zielonych, rodzi wątpliwości co do sprawiedliwego i równego traktowania obszaru objętego planem oraz powoduje domniemanie, że planujący, niestety stronniczo, ograniczyli możliwości inwestycyjne kwartału 4.9 wyłącznie w interesie mieszkańców budynku na terenie kwartału 4.8.”

5. „identyczną, maksymalną intensywność zabudowy dla kondygnacji podziemnych kwartału 4.9.U/M jak dla pozostałego terenu objętego planem tj. 2,0”

Uzasadnienie:

„W Rozdziale 2 projektu MPZP przedstawia się „Ustalenia dla całego obszaru objętego planem: §5.5.a ... dla kondygnacji podziemnych dopuszczenie maksymalnej intensywności zabudowy 2,0, z zastrzeżeniem terenu 4.9.U/M, dla którego ustala się maksymalną intensywność zabudowy dla kondygnacji podziemnych 0,03”.

Budynki wielomieszkaniowe kwartałów 4.8. i 4.11. posadowione są w bezpośrednim sąsiedztwie kwartału 4.9. (odległość od granicy działki ok. 6-10 m), otaczając ten kwartał od północy, wschodu i południa. Budynki te, których gabaryty zabudowy powierzchni kwartałów są nieporównywalnie większe od gabarytów planowanej inwestycji w kwartale 4.9. posiadają kondygnacje podziemne, co nie przeszkadza wegetacji drzew i krzewów w bezpośrednim sąsiedztwie tych budynków. Zrozumiałym jest, że w przypadku realizacji inwestycji w kwartale 4.9. zostaną wykonane nowe nasadzenia

odpowiednich drzew, których system korzeniowy również dostosuje się do nowych warunków, a kondygnacja podziemna nie będzie miała ujemnego wpływu na wegetację tych drzew. Dodatkowo planowana wymiana części gruntu przy realizacji inwestycji w kwartale 4.9. znacząco poprawi warunki wegetacji roślin w porównaniu z obecnymi ze względu na stan i skład gleby.

Biorąc pod uwagę fakt występowania kondygnacji podziemnych w budynkach sąsiednich kwartałów 4.8. i 4.11., aktualny rodzaj gleby, umiejscowienie drzew na terenie kwartału 4.9., i powtórnie przywołane stwierdzenia zawarte w Prognozie oddziaływania na środowisko: „Warunki glebowe obszaru objętego opracowaniem są zatem bardzo niekorzystne dla wegetacji roślin, nie stanowią zaś przeszkody dla realizacji inwestycji budowlanych” oraz „Teren opracowania nie stanowi ważnego obszaru dla zachowania drożności korytarzy ekologicznych - brak oddziaływania” trudno przyjąć jako sprawiedliwe ustalenie w projekcie MPZP tak niskiego, symbolicznego współczynnika intensywności zabudowy dla kondygnacji podziemnych 0,03 (ok. 67 m²) wyłącznie dla terenu 4.9., czyli działki nr 222/1.

Mając na uwadze powyższe, pragnę zauważyć, że jednocześnie w projekcie MPZP wytycza się w południowo-wschodniej części działki 223/27 kwartału 4.8. (oznaczenie nr 4 na załączniku 2) nieprzekraczalną linię zabudowy tego kwartału bezpośrednio na granicy z zadrzewionym terenem zielonym - działka nr 223/22 i w styczności z granicą kwartału 4.9. Umożliwia to znaczące powiększenie powierzchni zabudowy oraz kondygnacji podziemnej w stosunku do istniejącej, w bezpośrednim sąsiedztwie zadrzewionej działki 223/22 na odcinku ok. 35 m oraz na styku z kwartałem 4.9, dla którego, jak wspomniałem wyżej, praktycznie nie planuje się takiej kondygnacji i ogranicza powierzchnię zabudowy.”

6. *„ustalenie dla kwartału 4.9.U/M: dla samochodów osobowych - minimum 0,5 stanowiska parkingowego na 1 mieszkanie; dla usług 5 stanowisk parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej; dla rowerów minimum 1 stanowisko na 10 mieszkań; dla usług 6 stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej”*

Uzasadnienie:

„Nawiązując do zapisów Rozdziału 2 §12.3) trudno zrozumieć dlaczego w projekcie MPZP nie zaplanowano możliwości wykonania miejsc parkingowych oraz garażowych dla jedyne go kwartału 4.9.? Wyłączono zabytek - dom Wiesława Lisowskiego E-13 posadowiony na terenie kwartału 4.9. z grupy innych zabytków i ustalono minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i rowerów - 0. Dodatkowo, jak wspomniałem wyżej, wyznaczono bardzo niski, symboliczny wskaźnik intensywności zabudowy kondygnacji podziemnej, co przy ogromnych problemach z parkowaniem samochodów w najbliższej okolicy tylko pogarsza tę sytuację. Sugerowane usytuowanie garażu na poziomie 1 dopuszczalnej przez projekt MPZP zabudowy kwartału 4.9. byłoby marnotrawstwem powierzchni mieszkaniowych, których ilość od wielu lat jest wciąż deficytowa.”

7. *„zmianę wskaźnika powierzchni zabudowy dla kwartału 4.9.U/M z maksimum 25% na maksimum 45%, porównywalnie do innych działek kwartałów nr 4, dla których określono ten wskaźnik w zakresie 45% - 65%”*

Uzasadnienie:

„W §20.4.1.a projektu MPZP „ustala się wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu 4.9.U/M - maksimum 25%”.

To kolejny wyznaczony parametr dla kwartału 4.9., który niesprawiedliwie degraduje jego potencjał i jest sprzeczny nie tylko z założeniami do planowania zawartymi w Rozdziale 2 projektu MPZP § 5 p.1b. (mówiącym o zabudowie w układach o charakterze śródmiejskim), ale także z strategią rozwoju miasta. Poza tym zaburza kontynuację funkcji występującej na sąsiednich, otaczających kwartałach. Żaden kwartał w planie nie otrzymał tak niskiego wskaźnika zabudowy, a wskaźnik ten dla innych kwartałów oznaczonych nr „4” zawiera się w przedziale 45%-65%. Planujący z jednej strony ograniczają powierzchnię zabudowy kwartału 4.9. i oddalają granice zabudowy tego kwartału o ok. 15 m od granicy z działką 223/27 kwartału 4.8., a z drugiej strony wyznaczają nieprzekraczalną linię zabudowy w południowej części działki 223/27 na granicy z działką zieloną 223/22 i w styczności z granicą działki 222/21 umożliwiając tym samym powiększenie powierzchni zabudowy z kondygnacją podziemną. W mojej ocenie to już kolejny element projektowania świadczący o braku poszanowania własności prywatnej i tendencyjnym działaniu w interesie mieszkańców budynku położonego na działce 223/27 kwartału 4.8.”

8. *„ustalenie wskaźnika intensywności zabudowy dla terenu 4.9.U/M maksimum 2,8 porównywalnie do innych działek kwartałów nr „4”, dla których określono ten wskaźnik w zakresie 0,5 -3,3”*
9. *„usunięcie z projektu MPZP linii zabudowy nieprzekraczalnej dla tego kwartału”*

Uzasadnienie:

„Wyznaczona w projekcie MPZP linia zabudowy nieprzekraczalna dla kwartału 4.9. (oznaczenie nr 5 na załączniku 2) wskazuje jednoznacznie na konsekwencję w dążeniu do maksymalnego ograniczenia możliwości inwestycyjnych, To jedyne racjonalne wytłumaczenie takiej decyzji zważywszy na zupełnie odmienną opinię zawartą w Decyzji o WZ i Analizie urbanistycznej dla zaplanowanej inwestycji na działce 222/1 (kwartał 4.9.), cyt.: „Planowana inwestycja dotyczy lokalizacji budynku wewnątrz kwartału, zatem linii zabudowy nie ustala się. Usytuowanie obiektu na działce uwarunkowane jest przepisami Prawa budowlanego, dotyczącymi m.in. wymaganych odległości pomiędzy budynkami oraz warunków naświetlenia i nasłonecznienia pomieszczeń w tych budynkach, a także wytycznymi konserwatorskimi, z uwagi na relację z istniejącym budynkiem, objętym ochroną konserwatorską.”.

Natomiast zupełnie inaczej odniesiono się w projekcie MPZP w stosunku do sąsiednich kwartałów. Nie wprowadzono żadnych ograniczeń zabudowy w kwartałach 4.8. i 4.11. w stosunku do granic z kwartałem 4.9. umożliwiając tym samym, bez żadnych ograniczeń przybliżenie się ze swoją zabudową bezpośrednio do granicy z kwartałem 4.9.

Aktualna odległość budynków posadowionych na terenie kwartału 4.8. od granicy z kwartałem 4.9. to ok. 6m. Nierozumiałym więc jest narzucenie w projekcie MPZP linii zabudowy nieprzekraczalnej wewnątrz kwartału 4.9, w odległości kilkunastu metrów od granic z kwartałami 4.8. i 4.11. co pozostaje w sprzeczności z przepisami zawartymi w prawie budowlanym.”

10. „wyznaczenie w projekcie MPZP dla kwartału 4.9. wysokości zabudowy frontowej i innej niż frontowa, identycznej jak dla sąsiednich kwartałów 4.8. i 4.11. tj. maksymalnie do 21 m.”
11. „zakaz zabudowy sąsiednich kwartałów 4.8. i 4.11. bezpośrednio przy granicy kwartału 4.9. z zachowaniem przepisów prawa budowlanego”

Uzasadnienie:

„Kolejnymi parametrami planistycznymi ograniczającymi znacząco potencjał inwestycyjny kwartału 4.9. oraz różnicującymi w stosunku do sąsiednich, zabudowanych kwartałów są parametry kształtowania zabudowy frontowej i innej niż frontowa. W projekcie MPZP ustala się maksymalną wysokość zabudowy frontowej dla kwartałów 4.8. i 4.11. (bezpośrednio sąsiadujących z kwartałem 4.9.) 9 m - 21 m przy obecnej wysokości posadowionych na tych kwartałach budynków pięciokondygnacyjnych ok. 17 m, natomiast wysokość zabudowy innej niż frontowa 21 m, a przy granicy kwartału 11 m.

Na tym tle wyznaczone parametry dla kwartału 4.9.: wysokość zabudowy frontowej 6m - 13 m, zabudowy inna niż frontowa maksimum 13 m są wyjątkowo niesprawiedliwe i jak wspomniałem wyżej - tendencyjnie ograniczają jego potencjał inwestycyjny.

W tej sytuacji zwracam uwagę, że w obowiązującej i prawomocnej decyzji o WZ, parametry dotyczące wysokości zabudowy działki 222/1 (kwartał 4.9.) zostały określone w następujący sposób: „- wysokość górnych krawędzi elewacji, ich gzymsów lub attyk dla nowej zabudowy od wysokości odpowiadających im elementów budynku istniejącego na terenie objętym wnioskiem do wysokości odpowiadających im elementów budynku przy ul. Wierzbowej 24/26 (ok. 17 m);”.

W projekcie MPZP umożliwia się zwiększenie wysokości zabudowy frontowej i innej niż frontowa dla kwartałów 4.8. i 4.11. o ok. 4 m oraz zbliżenie się z zabudową do samej granicy kwartału 4.9. Realizacja takiego planu spowoduje, że kwartał 4.9. będzie jeszcze bardziej niż obecnie „obudowany” i zaciemniony, co uczyni z niego swego rodzaju zielone patio wewnątrz kwartałów 4.8. i 4.11., a przede wszystkim zmarginalizuje prawo właścicieli kwartału 4.9. do równego, sprawiedliwego traktowania w przedmiotowym temacie.”

Do wniosku dołączono załączniki graficzne.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił częściowo uwzględnić uwagę.

Wyjaśnienie:

Ad 1. Uwaga uwzględniona w zakresie skorygowania dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie korekty pozostałych wskaźników i parametrów zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy.

W związku z zarzutem nierównego traktowania sąsiednich nieruchomości oraz przeprowadzoną analizą sposobu istniejącego zagospodarowania obszaru, obejmującego tereny 4.8.MW/U i 4.9.U/M, zasadnym jest przyjęcie dla niego ujednoliconych wskaźników i parametrów.

Ad 2. Uwaga uwzględniona w zakresie rezygnacji z wyznaczania stref zwiększonego udziału terenu biologicznie czynnego.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie obniżenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na 25%.

W związku z zarzutem nierównego traktowania sąsiednich nieruchomości oraz przeprowadzoną analizą sposobu istniejącego zagospodarowania obszaru, obejmującego tereny 4.8.MW/U i 4.9.U/M, zasadnym jest przyjęcie dla niego ujednoliczonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

Ad 3. Uwaga nieuwzględniona.

W związku z tym, że działka nr 223/22 w obrębie S-2 znajduje się w granicach przystąpienia i podlega ustaleniom projektu planu, uwagę uznaje się za bezzasadną.

Ad 4. Uwaga nieuwzględniona.

W wyniku analizy złożonych uwag podjęto decyzję o rezygnacji z wyznaczania stref zwiększonego udziału terenu biologicznie czynnego na obszarze planu. Strefy te nie są narzędziem gwarantującym ochronę istniejących drzew. Prawną formą ochrony okazałych i cennych przyrodniczo drzew jest ochrona pomnikowa, której ustanawianie wykracza poza zakres merytoryczny planu miejscowego.

Ustaleniami projektu planu, które sprzyjają ochronie istniejącej zieleni, jest określony dla terenu wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej oraz lokalizacja linii zabudowy.

Ad 5. Uwaga uwzględniona.

Ad 6. Uwaga nieuwzględniona.

Obowiązek określenia w planie miejscowym minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wynika z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obowiązek ten został spełniony poprzez ustalenia zawarte w § 12 projektu uchwały, w którym określono wskaźniki parkingowe w odniesieniu zarówno do nowej, jak i istniejącej zabudowy.

Wskazane w uwadze wartości wskaźników miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w odniesieniu do usług oraz dla rowerów w odniesieniu do mieszkań nie różnią się od tych określonych w projekcie planu, co oznacza, że uwagę w tym zakresie uznaje się za bezzasadną.

Odnosząc się do pozostałych wskaźników wymienionych w uwadze, należy zauważyć, że ustalone w projekcie planu wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów wynikają z polityki parkingowej miasta, co znajduje swoje odzwierciedlenie w ustaleniach innych opracowywanych projektów planów miejscowych dla obszaru tzw. Ogrodów Sukienniczych.

Ad 7 i 8. Uwaga nieuwzględniona.

Teren 4.9.U/M sąsiaduje z terenami 4.8.MW/U i 4.11.MW/U. Projekt planu ustala inne wskaźniki dla terenu 4.8.MW/U i inne dla terenu 4.11.MW/U. Różnica ta wynika z lokalizacji poszczególnych działek oraz sposobu ich zagospodarowania.

Mając na uwadze powyższe oraz w związku z zarzutem nierównego traktowania sąsiednich nieruchomości oraz przeprowadzoną analizą sposobu istniejącego zagospodarowania obszaru obejmującego tereny 4.8.MW/U i 4.9.U/M zasadnym jest przyjęcie dla niego ujednoliczonych wskaźników i parametrów.

Ad 9. Uwaga nieuwzględniona.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym obowiązkowo określa się m.in. linie zabudowy. Dla kształtowania ładu przestrzennego niezbędne jest wyznaczenie linii zabudowy od strony przestrzeni publicznych. W związku z powyższym całkowita rezygnacja z wyznaczania linii zabudowy w kwartale nie jest możliwa.

W związku z uwzględnieniem części uwag na dalszym etapie procedury planistycznej zostanie przeanalizowana możliwość zmiany przebiegu linii zabudowy wyznaczonych dla działki nr 222/1.

Ad 10. Uwaga nieuwzględniona.

Wysokość istniejącej zabudowy frontowej na obszarze objętym terenami 4.8.MW/U i 4.11.MW/U, stanowiącymi najbliższe sąsiedztwo i kontekst przestrzenny, nie przekracza 18 m. Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi wysokość zabudowy wewnątrz kwartałów nie powinna być wyższa niż wysokość zabudowy w pierzejach.

Mając na uwadze powyższe oraz w związku z zarzutem nierównego traktowania sąsiednich nieruchomości oraz przeprowadzoną analizą sposobu istniejącego zagospodarowania obszaru, obejmującego tereny 4.8.MW/U i 4.9.U/M, zasadnym jest przyjęcie dla niego ujednoczonych wskaźników i parametrów.

Ad 11. Uwaga nieuwzględniona.

Zgodnie § 5 pkt 4 lit. b projektu planu dopuszczenie sytuowania budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną bezpośrednio przy tej granicy odnosi się do całego obszaru planu. Aktualnie przy granicy z działką nr 222/1 zlokalizowane są budynki gospodarcze (na działce nr 223/17) oraz budynek stacji transformatorowej (na działce nr 223/4).

Mając na uwadze powyższe oraz w związku z zarzutem nierównego traktowania sąsiednich nieruchomości wynikającego z przyjętej linii zabudowy do projektu planu wprowadzone zostaną zmiany umożliwiające sytuowanie budynków w granicy, również na przedmiotowej nieruchomości.

Uwaga nr 3

1. wpłynęła 27 kwietnia 2023 r.,
2. złożona przez Rąbieńska sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Azymutalnej 9, 80-298 Gdańsk,
3. dotyczy działki nr 222/1 w obrębie S-2.

Treść uwagi:

„1. LIKWIDACJA NIEUZASADNIONYCH OGRANICZEŃ DLA ZABUDOWY I FUNKCJI TERENU 4.9/UM W MPZP

Należy stwierdzić, że w sposób sztuczny wydzielono pomiędzy terenami 4.8MW/U oraz 4.11MW/U jednostkę 4.9U/M o innym opisie przeznaczenia podstawowego niż otaczające tereny i w konsekwencji przyporządkowanej w projekcie MPZP do terenów o znacznie mniejszych wskaźnikach urbanistycznych niż wszystkie tereny przeznaczone pod zabudowę w całym MPZP, zaklasyfikowane wprost jako MW, zabudowa wielorodzinna. Jest to wydzielenie nieuzasadnione. Działka 222/1

(obecnie teren 4.9) stanowi centrum pół-zachodniego narożnika kwartału, złożonego z terenów 4.8, 4.9 i 4.11 i funkcjonalnie i komunikacyjnie tylko z nimi jest powiązana.

Należy dodać, że wszystkie tereny oznaczone w MPZP z MW/U posiadają dużo wyższe wskaźniki urbanistyczne, odpowiadające zabudowie, która na terenie MPZP powinna się pojawić zgodnie ze „Studium...”, wg którego to obszar W3b, (czyli Wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III - Strefa Wielkowiejska). Funkcja i wskaźniki terenu 4.9U/M nie odpowiadają wytycznym „Studium” (dla terenów W3b jest to zabudowa wielorodzinna i usługowa, nie ma powodu dla terenu 4.9 przyjmować wskaźników niskich jak dla zabudowy jednorodzinnej).

W nieuzasadniony sposób w ramach innego potraktowania działki nr 222/1 (terenu 4.9) od terenów 4.8 i 4.11 ograniczono jej możliwości inwestycyjne na kilku płaszczyznach (o czym szerzej w kolejnych punktach pisma):

- poprzez odmienną funkcję U/M niż tereny MW/U, otaczające teren 4.9 z każdej strony;
- poprzez wprowadzenie dodatkowych linii nieprzekraczalnych zabudowy w środku terenu 4.9 (w centrum kompleksu trzech terenów, w miejscu pozbawionym kontaktu z przestrzenią publiczną);
- poprzez wprowadzenie niekorzystnych wskaźników urbanistycznych dla zagospodarowania terenu 4.9 (niska intensywność, niski procent powierzchni zabudowy, niska wysokość zabudowy, bardzo wysoki procent powierzchni biologicznie czynnej, prawie zerowa intensywność kondygnacji podziemnych);
- dodatkowe ograniczenia w postaci dwóch dużych powierzchni stref zieleni intensywnej, ograniczającej zabudowę naziemną i podziemną i narzucającą 70% P.b.cz., zlokalizowanych w sposób nieuzasadniony właśnie na tym, najmniejszym terenie zabudowy w całym kwartale;
- dodatkowo terenom bezpośrednio sąsiadującym przyznano prawo do budowania na granicy z działką nr 222/1 (czyli terenem 4.9U/M), co już całkowicie odbiera tej działce wszelkie walory inwestycyjne (jednocześnie dodając sąsiednim terenom, które już obecnie są intensywnie zabudowane);

2. SZCZEGÓŁOWY OPIS RODZAJÓW NIEUZASADNIONYCH OGRANICZEŃ DLA TERENU 4.9:

2.1. Funkcja terenu:

Teren 4.9. został w sposób nieuzasadniony zakwalifikowany do funkcji U/M, zamiast funkcji MW/U jak cały kwartał południowo -wschodni, w tym najbliższe otoczenie, które historycznie było zintegrowane z terenem 4.9 (działką 222/1).

Funkcja usługowa wewnątrz kwartału jest niezrozumiałym kierunkiem (działka posiada cechy i klimat otaczający stwarzający idealne warunki do mieszkalnictwa zarówno z uwagi na spokój i intymność, do której wprowadzanie funkcji usługowej w większej skali nie ma uzasadnienia. Należy podnieść również fakt, że teren działki nr 222/1 historycznie użytkowany był przez więcej niż 1 gospodarstwo domowe, jest to teren o bardzo dużym potencjale dla atrakcyjnej i wciąż bardzo potrzebnej w ścisłej tkance miasta zabudowy mieszkaniowej, a zupełnie pozbawiony potencjału dla typowych usług z uwagi na brak jakiegokolwiek połączenia ze strefą publiczną, w tym ogólnodostępnej komunikacji (funkcja usługowa powinna tam zostać jedynie dopuszczona jako uzupełniająca dla intensywnej zabudowy mieszkaniowej, odpowiadającej obecnej tu Strefie Wielkowiejskiej zgodnie z obowiązującym „Studium Uwarunkowań...”). Należy stwierdzić, że w sposób sztuczny wydzielono pomiędzy terenami 4.8MW/U oraz 4.11 MW/U jednostkę 4.9U/M o innym opisie przeznaczenia podstawowego niż otaczające tereny.

Argumentacja wskazująca jako powód specjalnego wydzielenia i potraktowania terenu 4.9 jego położenia wewnątrz kwartału pośród już istniejących budynków i chęć ograniczenia zjawiska dogęszczania tej zabudowy jest nietrafiona, ponieważ nie znajduje konsekwencji w wielu miejscach w całym projekcie MPZP. Analizę obecności takich miejsc pokazuje poniższy rysunek.

Wnioskuje się o odstąpienie od wydzielania terenu 4.9, lub nadanie mu takich samych wskaźników i funkcji jak sąsiednim terenom MW/U oraz odstąpienie od innych ograniczeń (likwidacja linii zabudowy nieprzekraczalnej oraz stref zieleni intensywnej)

2.2. Linie ograniczające zabudowę na terenie 4.9M/U oraz brak wszelkich ograniczeń dla sąsiednich terenów oraz brak zapewnienia dojazdu do terenu 4.9:

Dodatkowe wprowadzone ograniczenia w postaci linii zabudowy nieprzekraczalnej na terenie 4.9 U/M są bardzo szkodliwe dla możliwości inwestycyjnych tylko i wyłącznie jednej działki nr 222/1 w całym kwartale południowo- wschodnim, (pokrywającej się w całości z tą konkretną kartą terenu 4.9U/M).

Obecność takich dodatkowych linii ograniczających jest nieuzasadniona jeśli chodzi o ład przestrzenny, działka bowiem historycznie stanowi wewnętrzną niedostępną wzrokowo z przestrzeni publicznych część większego terenu zabudowy mieszkaniowej, jako parcela połączonego nawet w wcześniejszych latach z zabudową terenów 4.8MW/U oraz 11 MW/U i tak powinna być odbierana w planowaniu przestrzennym.

W rzeczywistości brak jest nawet bezpośredniego kontaktu terenu 4.9U/M z przestrzenią publiczną (teren posiada również dojazd w formie udzielonej służebności przez teren 4.8MW/U, z którym jest integralnie i historycznie powiązany).

Analizując wszelkie okoliczności związane z pojęciem ład przestrzenny, z którym wiąże się wyznaczanie linii zabudowy w MPZP stwierdzić należy, że nie ma żadnego powodu, by ta prywatna przestrzeń działki nr 222/1, pozbawiona jakiegokolwiek styku z przestrzenią publiczną zielenią ogólnodostępną albo z ciągami komunikacji ogólnodostępnej miała być ograniczana jakąkolwiek dodatkową linią zabudowy pomiędzy budynkami. Wystarczające i naturalne w takim miejscu są bowiem ograniczenia wynikające ze spełniania obowiązujących przepisów dotyczących usytuowania budynków względem siebie, granic działki oraz w zakresie przepisowego nasłoneczniania i zagadnień ppoż lub innych obowiązujących przepisów.

Dodatkowo należy zauważyć, (co jest kuriozalną niesprawiedliwością w zakresie udzielonych praw i ograniczeń dla różnych działek w MPZP oraz jest zupełnie sprzeczne z argumentacją o ograniczaniu dogęszczaniu zabudowy wewnątrz kwartału istniejącej zabudowy), że w tym samym kwartale w projekcie MPZP nie wprowadzono zupełnie żadnych ograniczeń „w przeciwnym kierunku” czyli dla zabudowy 4.8MW/U i 4.11 MW/U na styku z terenem 4.9U/M, co powoduje, że kwartały 4.8MW/U oraz 4.11 MW/U mogą bez żadnych ograniczeń przybliżyć się ze swoją zabudowa nawet do samej granicy z działka 222/1 (zgodnie z zapisami na granicy dopuszczono bowiem wysokość 11m dla nowej zabudowy w terenach 4.8MW/U i 4.11MW/U przy ich z dopuszczonej w MPZP zabudowie do 100%!). Jest to bardzo niesprawiedliwe rozdysponowanie możliwości rozwoju działek różnych właścicieli w tym samym zamkniętym kwartale. Działka 222/1 została w tym samym projekcie MPZP kompletnie pozbawiona możliwości racjonalnego doinwestowania pomimo bardzo sprzyjających okoliczności terenowych i przestrzennych.

Projekt MPZP nie odnosi się również zupełnie do konieczności zapewnienia dojazdu z drogi publicznej (ul. Wierzbowej) do terenu 4.9 (nie ogranicza w żaden sposób zabudowy terenu 4.8MW/U w miejscu, w którym istnieje funkcjonujący zjazd i dojsie do terenu 4.9 poprzez teren 4.8).

Wnioskuje się o zupełnie odstąpienie od wytyczania linii zabudowy w MPZP w tym kwartale, pozostawiając szukanie relacji między budynkami ogólnym przepisom technicznym (ppoż, przesłanianie, zacienianie, odległości od granic działek, wytyczne konserwatorskie- ograniczenia te są już wystarczającymi barierami projektowymi na tym terenie i jednocześnie pozwalają zachować właściwe architektonicznie powiązania między obiektami).

Jednocześnie wnioskuje się też o wykreślenie dopuszczenia zbliżania się zabudowy z terenów 4.8MW/U i 4.11MW/U do terenu 4.9U/M - należy w MPZP w ogóle odstąpić od regulowania tu pozwalającymi na zbliżenia do granic zabudowy na styku z działką 222/1 w terenach 4.8 ograniczającymi teren 4.9U/M.

Te tereny należy potraktować sprawiedliwie tj. relacja względem siebie powinna być jednakowa w obydwie strony, czyli oparta na zwykłych, ogólnie obowiązujących przepisach budowlanych dla lokalizacji obiektów budowlanych i budynków. Wszelkie inne uregulowania noszą znamię nieuzasadnionego ingerowania we własność prywatną, i stawiają działkę nr 222/1 w pozycji służebnej względem otoczenia, w której staje się ona faktycznie prywatnym, zielonym zapleczem widokowym przyległych bloków mieszkalnych, bardzo przez nie przytłaczanym, zacienianym i ograniczonym inwestycyjnie (objętym dużym niekorzystnym oddziaływaniem) w obecnym założeniu z koncepcji MPZP. Takie podejście jest niedopuszczalnym naruszeniem własności prywatnej w imię innej własności prywatnej.

Wnioskuje się także o narzucenie w MPZP konieczności zapewnienia dojścia i dojazdu do działki budowlanej nr 222/1, czyli terenu 4.9U/M (obecna koncepcja MPZP w miejscu istniejącego dojazdu i dojścia do działki poprzez teren 4.8MW/U dopuszcza nieprzerwaną zabudowę na terenie 4.8MW/U, co w wypadku takiej realizacji pozbawi działkę 222/1 dostępu do drogi publicznej, czyli nie będzie ona już działką budowlaną co jest działaniem bezprawnym).

2.3. Wskaźniki urbanistyczne

Zmniejszanie wskaźników w stosunku do otoczenia i ograniczenie liniami zabudowy w terenie 4.9 U/M to działanie nieuzasadnione planistycznie i przed wszystkim ograniczające rozwój inwestycyjny tylko jednej wybranej działki, przy bardzo korzystnym inwestycyjnie nieograniczaniu wszystkich innych działek w całym kwartale południowo- wschodnim MPZP (choćby działki otaczające już obecnie są zabudowane budynkami o większej wysokości, a w obecnej propozycji MPZP mogą jeszcze bardziej zwiększyć swoją zabudowę poprzez zbliżenie się do samej granicy terenu 4.9U/M).

Dla pokazania tej nierówności możliwości zabudowy poniżej przedstawiono tabelę porównawczą wskaźników i ograniczeń urbanistycznych dla kart terenów w całym kwartale południowo-wschodnim omawianego projektu MPZP (na czerwono teren 4.9, w którym zaplanowano kilkakrotnie niższe wskaźniki niż w innych terenach).

Wszelkie inne karty terenów w całym kwartale pd-wsch posiadają funkcję MW/U oraz bardzo zbliżone, niezwykle korzystne inwestycyjnie parametry urbanistyczne dopuszczalnej zabudowy (wysoka maksymalna intensywność dla kondygnacji naziemnych i podziemnych, wysoka powierzchnia zabudowy, nieduże wymagania dla powierzchni biologicznie czynnej, braki dodatkowych niewytłumaczalnych funkcjonalnie linii zabudowy od strony wewnątrz kwartałów).

Na tym tle jedynym skrajnie inaczej potraktowanym terenem jest 4.9 U/M - zarówno w zakresie samej funkcji, jak i przede wszystkim w zakresie niezwykle ograniczonych wskaźników zabudowy (bardzo niska intensywność zarówno dla zabudowy naziemnej jak i podziemnej, bardzo niska powierzchnia zabudowy, bardzo wysokie wymagania co do ilości zieleni i powierzchni

biologicznie czynnej na działce, niewytłumaczalne urbanistycznie i funkcjonalnie ograniczenia w postaci linii zabudowy wewnątrz zamkniętego kwartału, pomimo tego, że w tym samym projekcie MPZP sąsiadującym bezpośrednio kwartałom pozwala się na budowę na samej granicy z terenem 4.9M/U nawet do wysokości 11m, tym samym kompletnie degradując i marginalizując teren kwartału 4.9M/U, czyniąc z niego prywatne podwórko otaczających je terenów 4.11 oraz 4.8).

Należy dodać, że zabudowa kwartału 4.9U/M tak samo, jak wszystkie otaczające tereny jest objęta śródmiejską zabudową uzupełniającą w której dopuszczalne są pewne zbliżenia i zmniejszenia wymagań co do zapewnienia nasłonecznienia lokali. Jest to związane ze słuszną strategią rozwoju miasta z uwagi na prognozowaną w tym rejonie intensyfikację zabudowy - zatem wprowadzanie nieuzasadnionego rozluźnienia we wskazanym terenie w stosunku do otoczenia jest niezrozumiałym działaniem sprzecznym z oczekiwaną wg „Studium..” intensyfikacją zabudowy śródmiejskiej uzupełniającej w tym rejonie (wg tego dokumentu to obszar W3b - Wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III - Strefa Wielkowiejska).

Przy pominięciu tego aspektu dla jednej konkretnej działki powstała rozbieżność stworzy niezwykle niekorzystny dysonans przestrzenny w zakresie typu i skali zabudowy (intensywna zabudowa zgodnie ze „Studium...” pasująca do strefy wielkowiejskiej kontra jeden mały budynek, umieszczony pośród dużo większych brył zawsze tworzy zjawisko różnic społecznych i wiele znaków zapytania. Pojawienie się zabudowy typu „wille miejskie” mogłoby być uzasadnione jedynie jako odrębnej, zdecydowanie większej części dedykowanego terenu, natomiast pojedyncza bryła jest w kontekście sąsiedztwa bardzo przypadkowym elementem, skazującym teren na niewykorzystanie pomimo wyraźnych kierunków „Studium” obejmujących również ten fragment zabudową intensywną i do tego o cechach śródmiejskiej zabudowy uzupełniającej, pozwalającej skutecznie eliminować niekorzystne zjawisko „rozlewania się” miast w kierunku ich peryferii w związku z niegospodarnym wykorzystaniem potencjału centrum. Rezygnacja z intensyfikacji zabudowy na tym terenie nie wpisuje się w strategię rozwoju miasta i przyczynia się do wzmacniania wszelkich problemów infrastrukturalnych i komunikacyjnych, związanych z zagadnieniem (bardzo dobrze już zidentyfikowanym i opisanym w urbanistyce światowej po wielu latach doświadczeń tej nauki).

Również istnienie zabytkowej bryły domu własnego architekta Wiesława Lisowskiego w żaden sposób nie uzasadnia tego typu ograniczeń urbanistycznych, albowiem istnieje wiele sposobów twórczego wkomponowania zabytku w projektowaną bryłę nowej kubatury (co potwierdza najlepiej oficjalna aprobata Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w formie Decyzji nr WUOZ-ZN.5142.170.2023.TK z dnia 06.03.2023, uzgadniającej projekt budowlany wykonany na podstawie obowiązującej Decyzji o Warunkach Zabudowy nr [REDAKTOWANE] z dnia [REDAKTOWANE], pozwalającej na dużo większą nową zabudowę działki 222/1 niż projektowane warunki w MPZP - o czym szerzej w jednym z kolejnych punktów).

Dla terenu 4.9U/M zwiększenie możliwości zabudowy poprzez nadanie jej wskaźników urbanistycznych o wartościach takich jak dla terenów sąsiednich w tym samym kwartale oraz rezygnacja z dodatkowych ograniczających teren linii zabudowy jest uzasadnione, bardzo korzystne i niezbędne w skali poprawnej gospodarki dzielnicy i całego terenu miasta.

Wnosi się zatem o przyjęcie dla karty terenu 4.9U/M wskaźników na poziomie działek pozostałych MW/U w kwartale, czyli: Intensywność zabudowy maksimum 1=2,8 dla kondygnacji naziemnych, Intensywność zabudowy maksimum 2,0 dla kondygnacji podziemnych, brak linii ograniczających, maksymalna powierzchnia zabudowy 45%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 25% na całym terenie).

2.4. Intensywność dla kondygnacji podziemnej

Niezrozumiałe jest nałożenie wyjątkowo niskiego maksymalnego współczynnika intensywności dla kondygnacji podziemnej tylko i wyłącznie jednej działki w całym MPZP (nr 222/1 pokrywającej się z terenem 4.9U/M) - jest to jedynie 0,03, podczas gdy inne tereny mają $l=2,0$ czyli prawie siedemdziesiąt razy większą).

Wnioskuje się o doprowadzenie zapisu dla terenu na poziomie wskaźnika jak dla innych terenów, brak jakichkolwiek przesłanek dla ograniczania zabudowy podziemnej tego konkretnego terenu.

2.5. Miejsca postojowe dla samochodów osobowych

W projekcie MPZP ustala się liczbę miejsc do parkowania dla mieszkań jako minimum 1 stanowisko na każde mieszkanie, a dla usług - minimum 5 stanowisk na każde 1000 m² powierzchni użytkowej;

W przypadku zabudowy istniejącej podlegającej remontowi i przebudowie, a także rozbudowy i nadbudowy zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, z wyłączeniem zabytków: E3, E7, E12a, E12b i E12c, nie stosuje się tych wymogów i ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i rowerów - 0. Zabytek na działce 222/1 oznaczony numerem E13 w ewidencji jest wg projektu MPZP objęty wyłączeniem i w wypadku wymienionych prac budowlanych przy nim skorzysta z wyłączenia (liczba miejsc postojowych wyniesie 0). Do doprecyzowania pozostaje kwestia bilansowania miejsc postojowych w wypadku nowej kubatury na działce 222/1.

Zgodnie z polityką parkingową miasta w ostatnich latach dla terenu działki 222/1, pokrywającej się z terenem 4.9U/M wydano Decyzję o Warunkach Zabudowy nr [REDAKTOWANE] z dnia [REDAKTOWANE] r, umożliwiającą realizację dużo bardziej intensywnej zabudowy wielorodzinnej niż określona MPZP (przy dopuszczonych wskaźnikach urbanistycznych takich jakie posiadają istniejące tereny z budynkami wielorodzinnymi w bezpośrednim otoczeniu - teren 4.8MW/U, czy teren 4.11 MW/U) przy braku wymagania miejsc postojowych (ilość miejsc postojowych ograniczono w Decyzji WZ do maksymalnej, nie narzucając minimalnej).

Wnioskuje się o potraktowanie nowej zabudowy terenu 4.9 w ten sam sposób, czyli poprzez wyłączenie obowiązku realizacji miejsc postojowych, lub przyjęcie mniejszego wskaźnika, np. 0,5/mieszkanie.

2.6. Drastyczny spadek możliwości zabudowy działki nr 222/1 w projekcie MPZP w stosunku do obecnych możliwości zabudowy działki na podstawie prawomocnej i obowiązującej Decyzji o Warunkach Zabudowy nr nr [REDAKTOWANE] z dnia [REDAKTOWANE] r.,

Należy dodać, że dla działki nr 222/1 bardzo dokładnie zweryfikowano obecnie obowiązujące dla niej możliwości projektowe na podstawie obowiązującej prawomocnej Decyzji o Warunkach Zabudowy nr [REDAKTOWANE] z dnia [REDAKTOWANE] r., wykazując, że obecnie jest możliwa realizacja budynku o dużo większych gabarytach przy braku oddziaływania na sąsiedztwo (pozostawiając obszar oddziaływania jedynie na swojej działce w myśl przepisów). Obowiązujące Warunki Zabudowy dają bardzo zbliżone parametry potencjalnej zabudowy, jak zaproponowane w projekcie MPZP dla sąsiadujących terenów w tym kwartale (porównanie wskaźników wskazano w tabeli nr 2).

Fakt ten potwierdza tylko, że Decyzja o Warunkach Zabudowy była wydana w sposób właściwy, dobrze wpisując możliwości zabudowy działki nr 222/1 (czyli terenu 4.9U/M w MPZP) w

otoczenie (brak jest powodów urbanistycznych dla odmiennego niż otoczenie potraktowania tej konkretnej działki, tożsamej z terenem 4.9U/M).

Nie może bowiem dochodzić do sytuacji, w której tereny o dużych wskaźnikach zabudowy (sama funkcja mieszkalna) dostają jeszcze większe możliwości zabudowy kosztem jednej konkretnej działki (również funkcja mieszkalna), której możliwości inwestycyjne wbrew obowiązującej (i właściwie przygotowanej) Decyzji o Warunkach Zabudowy zostają bezprawnie ograniczone do kilkakrotnie mniejszych (wręcz karykaturalnie małych) parametrów inwestycyjnych w porównaniu do otoczenia o analogicznej sytuacji urbanistycznej.

Wnioskuje się o przypisanie terenowi nr 4.9U/M wskaźników urbanistycznych nawiązujących do wydanej i obowiązującej Decyzji o Warunkach Zabudowy nr [REDAKTOWANE] z dnia [REDAKTOWANE] r. (jak w tabeli powyżej)

2.7. Pozytywna Opinia Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr WUOZ-ZN.5142.170.2023.TK z dnia 06.03.2023 udzielona w ramach postępowania o udzielenie pozwolenia na budowę dla Projektu Budowlanego zabudowy mieszkalnej, zaprojektowanej na działce nr 222/1 obr.S-2, przygotowanego w oparciu o warunki z prawomocnej i obowiązującej Decyzji o Warunkach Zabudowy nr [REDAKTOWANE] z dnia [REDAKTOWANE] r., (akceptacja dla projektu o wyższych wskaźnikach urbanistycznych niż określone dla terenu 4.9 w MPZP)

Należy dodać, że dla działki nr 222/1 na podstawie obowiązującej prawomocnej Decyzji o Warunkach Zabudowy nr [REDAKTOWANE] z dnia [REDAKTOWANE] r., przygotowano wielobranżową dokumentację projektową (Projekt Budowlany) dla zabudowy mieszkalnej.

Opracowanie wykonane zgodnie ze wszystkimi wymaganiami przepisowymi oraz uzgodnieniami w ramach postępowania o udzielenie pozwolenia na budowę uzyskało również pozytywną opinię Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (nr WUOZ-ZN.5142.170.2023.TK z dnia 06.03.2023) Zaakceptowany przez konserwatora projekt wykorzystuje możliwości zabudowy dopuszczone w Decyzji o Warunkach Zabudowy nr [REDAKTOWANE] z dnia [REDAKTOWANE] (w uzgodnionym projekcie przedstawiono budynek o 6 kondygnacjach naziemnych i 2 podziemnych z wykorzystaniem blisko 44% Powierzchni Zabudowy i z zachowaniem pozostałych wymogów Decyzji).

Jest to kolejny dowód na to, że na działce 222/1 (teren 4.9U/M) jest możliwa realizacja budynku o dużo większych gabarytach (takich jak określone w Decyzji o Warunkach Zabudowy) o wysokich walorach estetycznych porządkujących zdegradowaną przestrzeń wewnątrz kwartału, przy braku oddziaływania na sąsiedztwo i przy uszanowaniu zabudowy historycznej istniejącej na samej działce nr 222/1.

Nie są zatem w tym zakresie potrzebne jakiegokolwiek dodatkowe ograniczenia dla zabudowy poza tymi określonymi w Decyzji o Warunkach Zabudowy nr [REDAKTOWANE] z dnia [REDAKTOWANE] (które to Warunki również wcześniej były opiniowane przez Konserwatora Zabytków i również na tym wcześniejszym etapie nie wprowadzały żadnych dodatkowych wymagań, które obecnie próbuje na działkę narzucić projekt MPZP w sposób zupełnie niezrozumiały ograniczając parametry inwestycyjne i dodając nieprzekraczalne linie zabudowy na prywatnej działce otoczonej tylko innymi prywatnymi działkami).

Można domniemywać, że w projekcie MPZP niskie wskaźniki urbanistyczne oraz inne potraktowanie terenu 4.9U/M przyjęte nie posiadając prawdopodobnie aktualnej wiedzy, opierając się na zbyt rygorystycznie przyjętym założeniu ochrony konserwatorskiej budynku istniejącego (dawnego domu własnego architekta Wiesława Lisowskiego). Prace nad MPZP z uwagi na

wcześniejszy okres powstawania nie uwzględniają aktualnie wydanej (nr WUOZ-ZN.5142.170.2023.TK z dnia 06.03.2023) pozytywnej opinii Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, wydanej dla złożonego wraz z wnioskiem o pozwolenia na budowę projektu zabudowy na działce nr 222/1 (czyli terenu 4.9U/M). Jako podstawa do wykonania tego projektu posłużyła wciąż obowiązująca prawomocna Decyzja o Warunkach Zabudowy nr [REDAKTOWANE] z dnia [REDAKTOWANE] r.

Zaakceptowany przez konserwatora projekt wykorzystuje możliwości zabudowy dopuszczone w Decyzji o Warunkach Zabudowy nr [REDAKTOWANE] z dnia [REDAKTOWANE] (w uzgodnionym projekcie przedstawiono budynek o 6 kondygnacjach naziemnych i 2 podziemnych z wykorzystaniem blisko 44% Powierzchni Zabudowy i z zachowaniem pozostałych wymogów Decyzji).

Fakt uzyskania takiego uzgodnienia potwierdza, że na działce 222/1 (teren 4.9U/M) jest możliwa realizacja budynku o dużo większych gabarytach niż przyjęto w MPZP (takich jak określone w Decyzji o Warunkach Zabudowy) o wysokich walorach estetycznych porządkujących zdegradowaną przestrzeń wewnątrz kwartału, przy braku oddziaływania na sąsiedztwo i przy uszanowaniu zabudowy historycznej istniejącej na działce nr 222/1.

Zatem w obliczu tego faktu uznanie przesłanki ochrony konserwatorskiej jako powodu szczególnego wydzielenia działki nr 222/1 ze swojego naturalnego otoczenia terenów MW/U, a także specjalnego potraktowania polegającego na zwiększonym ograniczaniu możliwości zabudowy tej działki jest nieuzasadnione.

Należy w związku z tym dążyć do stworzenia dla terenu 4.9 w MPZP możliwości i ograniczeń zabudowy dla działki zbliżonych do tych z WZ dla działki 222/1, ponieważ wiadomo już, że projekt wykonany na takiej podstawie uzyska pozytywną opinię konserwatora zabytków (czyli nowa zabudowa twórczo uszanuje i odpowiednio wyeksponuje zabytkowy obiekt, a jednocześnie pozwoli zrealizować na terenie atrakcyjną i potrzebną w tym miejscu inwestycję mieszkalną zgodną ze „Studium...”, w którego to obszar W3b, czyli Wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III - Strefa Wielkomiejska).

Wnioskuje się o przypisanie terenowi nr 4.9U/M wskaźników urbanistycznych nawiązujących do wydanej i obowiązującej Decyzji o Warunkach Zabudowy nr [REDAKTOWANE] z dnia [REDAKTOWANE] r. Poniższe ustalenia pozwalają na zaprojektowanie i realizację na terenie działki nr 222/1 (czyli terenu 4.9U/M) zabudowy zgodnej z pozytywną opinią Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (nr WUOZ-ZN.5142.170.2023.TK z dnia 06.03.2023).

Wnioskuje się zatem o dostosowanie ustaleń dla karty 4.9U/M do wskaźników urbanistycznych oraz innych wymagań zawartych w obowiązującej prawomocnej Decyzji o Warunkach Zabudowy nr [REDAKTOWANE] z dnia [REDAKTOWANE] r., ponieważ żadne nowe ograniczenia w MPZP poza te z Decyzji WZ nie są zupełnie potrzebne dla uzyskania na działce nr 222/1 obr. S-2 przestrzeni o wysokiej jakości architektonicznej i urbanistycznej, co potwierdza pozytywna opinia Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który przed wydaniem pozytywnej opinii bardzo rzetelnie przeanalizował przedstawiany projekt i jest gwarantem ochrony przestrzeni w otoczeniu zabytku.

Dla zobrazowania sytuacji na poniższym rysunku pokazano inne tereny w MPZP (poza terenem 4.9), na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską. Należy zwrócić uwagę, że ich obecność nie powoduje w innym przypadku zmiany funkcji terenu na odmienną niż sąsiadujące MW/U lub zaniżania przez to wskaźników urbanistycznych wokół zabytku, jak to zostało zaplanowane w MPZP w przypadku terenu 4.9. Obiekt zabytkowy w innych lokalizacjach w MPZP stał się po prostu częścią terenu o funkcji MW/U, a teren taki nadal posiada wysokie wskaźniki urbanistyczne. Obecność zabytków w wypadku innych terenów niż 4.9 nie powoduje również wprowadzania

dodatkowych nieprzekraczalnych linii wewnątrz kwartałów, jak w przypadku terenu 4.9. Wnioskuje się zatem, aby i takie podejście zostało przyjęte w przypadku terenu 4.9.

2.8. Zieleni i powierzchnia biologicznie czynna

Nieuzasadniony jest fakt wprowadzenia na działce 222/1 pokrywającej się z terenem 4.9U/M dużo wyższych niż w otaczających terenach wymogów dla powierzchni biologicznie czynnej (wymaga się aż 50%) oraz dodanie dużych terenów o zwiększonym udziale powierzchni biologicznie czynnej, czego nie dodane w żadnym z sąsiadujących terenów w kwartale (wg projektu MPZP w tych miejscach obowiązuje aż 70% pow. biol. czynnej oraz zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych w tym miejscu).

Poza samym niezrozumiałym faktem proponowania wprowadzania stref o zwiększonym udziale powierzchni biologicznie czynnej na terenie 4.9U/M niewłaściwie jest przyjęta ich lokalizacja i kształt, gdyż strefy tej zieleni nie pokrywają się w ogóle z fizycznie występującymi drzewami na działce - drzewa znajdują się tylko przy granicach działki, (nie wchodzi w głąb działki, tak jak narysowano na projekcie planu). Dodatkowo nie można argumentować ograniczania zabudowy (naziemnej i podziemnej) na działce 222/1 powodami przyrodniczymi lub ochroną stanu wód gruntowych, gdyż wykonane badania gruntu wskazują że jakiegokolwiek wody pojawiają się dopiero na poziomach ok 14m poniżej poziomu terenu, czyli ok.8m poniżej poziomu posadowienia przy założeniu dwóch poziomów hal garażowych podziemnych (zatem argument ograniczania budowy np. garażu podziemnego, który miałby wpływać na poziom wód gruntowych jest zupełnie bezzasadny, gdyż posadowienie garażu podziemnego nawet dwukondygnacyjnego byłoby powyżej zwierciadła wód gruntowych). Pod względem oddziaływania na środowisko nie ma powodów narzucać zwiększonych wymagań dotyczących ochrony zieleni dla tej działki. Poniżej przykładowy przekrój geotechniczny terenu (poziom wody na całej działce jest bardzo zbliżony do wskazanego na rysunku)

Należy zwrócić uwagę, że teren sąsiedni 4.8MW/U na którym znajduje się duża liczba drzew wysokich posiada w tym miejscu duży obszar wyłączony w MPZP z zabudowy poprzez linię nieprzekraczalną stąd dodawanie kolejnych terenów na terenie 4.9U/M w miejscach przypadkowych nie ma uzasadnienia jako wzbogacenie szaty zieleni, a bardzo ogranicza możliwości inwestycyjne tego terenu historycznie powiązanego z kwartałami przyległymi, w których zabudowa już jest intensywna, a dopuszcza się jeszcze większe jej zbliżenie do terenu 4.9U/M.

W toku rozumowania przyjętym w projekcie MPZP to prywatna działka 222/1 (czyli teren 4.9U/M) ma zapewnić kontakt z atrakcyjną zielenią widoczną jedynie z okien prywatnych mieszkań bloków przyległych terenów 4.8MW/U i 4.11 MW/U (bo teren 4.9 nie ma kontaktu z przestrzenią publiczną). Jest to podnoszenie wartości wszystkich otaczających działek kosztem jednej - pozbawionej wszelkich wartości inwestycyjnych prywatnej działki 222/1. Jest to działanie niesprawiedliwe społecznie.

W projekcie MPZP należy skorygować lokalizację obszarów intensywnej zieleni i wprowadzić je tam, gdzie one rzeczywiście spełnią swoje zadanie - w tym aspekcie w przedstawionej koncepcji MPZP brak jest konsekwencji w przestrzeganiu kryteriów lokalizowania stref zieleni intensywnej: zgodnie z przedstawioną argumentacją przez autorów projektu MPZP tym kryterium jest ochrona znacznych skupisk drzew istniejących z ich systemem korzeniowym.

Analiza lokalizacji skupisk drzew na obszarze objętym MPZP wykazuje, że ta ochrona potrzebna jest w wielu terenach, natomiast nie ma powodu lokalizować stref zieleni intensywnej na terenie 4.9U/M.

Należy zauważyć, że dla wielu terenów, na których pomimo dużego zagęszczenia drzew nie oznaczono żadnej strefy zieleni intensywnej, tym samym w ogóle nie ograniczono możliwości zabudowy podziemnej (a często i naziemnej) w kolizji z drzewami, podczas gdy dla stosunkowo małego terenu 4.9U/M wprowadzono aż dwie duże strefy zieleni intensywnej w projektowo istotnych miejscach, zabraniając w nich zarówno zabudowy naziemnej jak i podziemnej (strefami objęto lwią część działki pomimo obecności na tym terenie drzew nietworzących skupisk, i do tego mało wartościowych gatunkowo egzemplarzy).

Dla zobrazowania tej nieuzasadnionej sytuacji w planowanym MPZP kolorem żółtym oznaczono przykładowe intensywne skupiska drzew, których nie objęto żadną strefą zieleni intensywnej, tym samym w tych miejscach dopuszczając zabudowę kondygnacjami podziemnymi a często też naziemnymi i zwykle wymagania co do ilości powierzchni biologicznie czynnej. Tego typu miejsca znajdują się na terenach 4.2MW/U, 4.6MW/U, 4.8MW/U, 4.11MW/U, 4.12MW/U, 4.13MW/U.

Na podstawie materiału oraz wizji lokalnej należy stwierdzić, że teren 4.9 nie posiada widocznej większej ilości drzew, albo bardziej intensywnych zgrupowań od terenów przyległych.

Należy też dodać, że podkład mapowy, na którym oparto projekt MPZP nie pokazuje rzeczywistej ilości i lokalizacji drzew istniejących na działce nr 222/1, w związku z tym na poniższym rysunku wykreślono egzemplarze nieistniejące w rzeczywistości na terenie 4.9. (czerwony znak "x").

Po aktualizacji podkładu mapowego o rzeczywistą ilość drzew lokalizacja stref zieleni intensywnej na terenie 4.9 okazuje się być tym bardziej niesłusznie przyjęta w projekcie MPZP.

Objęcie akurat terenu 4.9 w MPZP ograniczeniem zabudowy w postaci stref zieleni intensywnej jest nieuzasadnione, a dla porównania o wiele bardziej zasadne mogłoby być wskazanie takiej strefy na terenie 4.8 (gdzie i tak poprzez wprowadzenie linii zabudowy nieprzekraczalnej od północy w części wschodniej terenu nie będzie zabudowy naziemnej, co przy obecności bujnej zieleni istniejącej pozwala stworzyć duży, zielony teren z drzewami, przyległy do ciągu publicznego K.10.KDX (w przeciwieństwie do terenu 4.9, odciętego całkowicie od kontaktu ze strefą publiczną z każdej swojej strony, stąd strefa zieleni w terenie 4.9 nie będzie w żaden sposób użytkowana ani nawet oglądana przez przechodniów, nie będzie składową przestrzeni publicznej, którą może być właśnie strefa zieleni intensywnej w terenie 4.8, lub strefa 4.13MW/U)

Dla przykładu na kolejnych rysunkach oznaczono na żółto lokalizację drzew na terenie 4.9 oraz na terenach najbliższych, a także wskazano niekonsekwencję w lokalizacji stref zieleni intensywnej na terenach kwartału wschodniego MPZP.

Wnioskuje się o wprowadzenie 25% powierzchni biologicznie czynnej oraz rezygnację z terenów o zwiększonym udziale powierzchni biologicznie czynnej na terenie 4.9U/M. Pod względem oddziaływania na środowisko nie ma powodów narzucać jakichkolwiek zwiększonych wymagań dotyczących ochrony zieleni dla tej działki."

Do wniosku dołączono załączniki graficzne.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił częściowo uwzględnić uwagę.

Wyjaśnienie:

Uwaga uwzględniona w zakresie:

- rezygnacji z wydzielania terenu 4.9.U/M i ujednoczenia przeznaczenia z sąsiednimi terenami,
- skorygowania dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy,

- zmiany maksymalnej intensywności zabudowy dla kondygnacji podziemnych na 2,0,
- rezygnacji z wyznaczania stref zwiększonego udziału terenu biologicznie czynnego na działce nr 222/1.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie ustalenia takich samych wskaźników dla terenu 4.9.U jak dla sąsiednich terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową oraz w zakresie korekty pozostałych wskaźników i parametrów zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy oraz zgodnie z wartościami wskazanymi w uwadze, tj. zmiany maksymalnej intensywności zabudowy na 2,8, maksymalnej powierzchni zabudowy na 45%, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na 25%.

Teren 4.9.U/M sąsiaduje z terenami 4.8.MW/U i 4.11.MW/U. Projekt planu ustala inne wskaźniki dla terenu 4.8.MW/U i inne dla terenu 4.11.MW/U. Różnica ta wynika z lokalizacji poszczególnych działek oraz sposobu ich zagospodarowania.

Mając na uwadze powyższe oraz w związku z zarzutem nierównego traktowania sąsiednich nieruchomości oraz przeprowadzoną analizą sposobu istniejącego zagospodarowania obszaru, obejmującego tereny 4.8.MW/U i 4.9.U/M, zasadnym jest przyjęcie dla niego ujednoczonych wskaźników i parametrów.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie korekty lokalizacji stref o zwiększonym udziale powierzchni biologicznie czynnej na obszarze planu zgodnie z rysunkiem nr 7 dołączonym do uwagi.

W wyniku analizy złożonych uwag podjęto decyzję o rezygnacji z wyznaczania stref zwiększonego udziału terenu biologicznie czynnego na obszarze planu. Strefy te nie są narzędziem gwarantującym ochronę istniejących drzew. Prawną formą ochrony okazałych i cennych przyrodniczo drzew jest ochrona pomnikowa, której ustanawianie wykracza poza zakres merytoryczny planu miejscowego.

Ustaleniami projektu planu, które sprzyjają ochronie istniejącej zieleni, jest określony dla terenu wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej oraz lokalizacja linii zabudowy.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie rezygnacji z wyznaczania linii rozgraniczających tereny.

Określenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania jest spełnieniem ustawowego obowiązku wynikającego z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie rezygnacji z wyznaczania linii zabudowy w kwartale.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym obowiązkowo określa się m.in. linie zabudowy. Dla kształtowania ładu przestrzennego niezbędne jest wyznaczenie linii zabudowy od strony przestrzeni publicznych. W związku z powyższym całkowita rezygnacja z wyznaczania linii zabudowy nie jest możliwa.

Ze względu na uwzględnienie części uwag na dalszym etapie procedury planistycznej zostanie przeanalizowana możliwość zmiany przebiegu linii zabudowy wyznaczonych dla działki nr 222/1.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie odstąpienia od dopuszczenia możliwości realizacji zabudowy w granicy z działką nr 222/1.

Zgodnie § 5 pkt 4 lit. b projektu planu dopuszczenie sytuowania budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną bezpośrednio przy tej granicy odnosi się do całego obszaru planu. Aktualnie przy granicy z działką nr 222/1 zlokalizowane są budynki gospodarcze (na działce nr 223/17) oraz budynek stacji transformatorowej (na działce nr 223/4).

Mając na uwadze powyższe oraz w związku z zarzutem nierównego traktowania sąsiednich nieruchomości wynikającego z przyjętej linii zabudowy do projektu planu wprowadzone zostaną zmiany umożliwiające sytuowanie budynków w granicy, również na przedmiotowej nieruchomości.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie narzucenia konieczności zapewnienia dojścia i dojazdu do działki nr 222/1.

Na działkach nr 223/29, 223/30, 223/32 ustanowiona jest służebność polegająca m.in. na prawie przejścia i przejazdu na rzecz działki nr 222/1, co oznacza, że przedmiotowa działka ma zabezpieczony dostęp do ul. Wierzbowej i nie ma konieczności wprowadzania do projektu planu ustaleń wymuszających ww. dostęp.

Wyznaczenie linii zabudowy nieprzekraczalnej pomiędzy budynkami zlokalizowanymi przy ul. Wierzbowej 24/26 i ul. Jaracza 92 nie nakazuje realizacji zabudowy a jedynie daje taką możliwość. Ponadto ze względu na ustanowioną służebność ewentualna przyszła zabudowa będzie musiała uwzględnić konieczność zapewnienia przejścia i przejazdu od ul. Wierzbowej do działki nr 222/1.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie wyłączenia terenu z obowiązku realizacji miejsc postojowych lub zmiany wskaźnika miejsc postojowych na 0,5 stanowiska na 1 mieszkanie.

Obowiązek określenia w planie miejscowym minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wynika z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalone w projekcie planu wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów wynikają z polityki parkingowej miasta, co znajduje swoje odzwierciedlenie w ustaleniach innych opracowywanych projektów planów miejscowych dla obszaru tzw. Ogrodów Sukienniczych.

Uwaga nr 4

1. wpłynęła 28 kwietnia 2023 r.,
2. złożona przez Archimode sp. z o.o. sp. j. z siedzibą przy ul. Targowej 28/30, 90-043 Łódź,
3. dotyczy działek nr: 219/1, 219/2, 220/18, 220/19 i 220/20 w obrębie S-2.

Składający uwagę wnioskują o:

1. doprowadzenie do zgodności ze studium poprzez „wprowadzenie na wnioskowanym terenie zabudowy śródmiejskiej”;

W ocenie składającego uwagę „wyłączenie obszaru z zabudowy śródmiejskiej nie dość, że jest (...) niezgodne ze studium, to dodatkowo znacznie obniża wartość nieruchomości objętej projektem MPZP i naraża Miasto na odszkodowania zarówno w zakresie obniżenia wartości nieruchomości, jak i szkód w postaci poniesionych nakładów między innymi na prace projektowe na nieruchomości w jednostce 4.6.MW/U”.

2. „zmianę wskaźnika parkowania na 0,5 / lokal”;

Autor uwagi wskazuje, że „nadmierny wymóg parkowania, wyższy niż w wydanej dec. WZiZT i wskazany dla obszaru 1.8.MW/U i 3.2.MW/U, dodatkowo znacznie obniża wartość nieruchomości objętej projektem MPZP i naraża Miasto na odszkodowania zarówno w zakresie obniżenia wartości nieruchomości, jak i szkód w postaci poniesionych nakładów między innymi na prace projektowe na nieruchomości w jednostce 4.6.MW/U.”

3. „zwiększenie wskaźnika dopuszczalnej wysokości zabudowy, tak aby były zgodne z wartościami wskazanymi w Studium”;
4. „wstrzymanie prac nad projektem MPZP lub wyłączenie z procedury uchwalania przedmiotowego terenu”;

Składający uwagę zwraca uwagę na „błędne uwzględnienie w projekcie MPZP obiektów oznaczonych jako E12b i E12c (budynek maszynowni z kotłownią oraz kantoru dawnego zespołu fabrycznego).” Dodaje, że „mając na względzie, stopień zaawansowania prac oraz uzgodnień dokonywanych z BAM oraz WUOZ, które są związane z wykreśleniem budynków maszynowni z kotłownią oraz kantoru dawnego zespołu fabrycznego usytuowanego po południowej stronie budynku fabryki przy Wierzbowej 18 z gminnej ewidencji zabytków, wnosimy o ich wykreślenie z ustaleń MPZP.”

5. „wyłączenie z dalszych prac planistycznych jednostki oznaczonej jako 4.6.MW/U”;

Autor uwagi wskazuje, że „aktualne zapisy projektu MPZP znacznie obniżają wartość nieruchomości objętej projektem MPZP i narażają Miasto na odszkodowania zarówno w zakresie obniżenia wartości nieruchomości, jak i szkód w postaci kosztów poniesionych nakładów między innymi na prace projektowe na nieruchomości w jednostce 4.6.MW/U (prace nad projektem budowlanym na moment sporządzenia niniejszego pisma zostały już ukończone).” Informuje również, że „dla tego terenu został już złożony wniosek o zaakceptowanie przygotowanego przez naszą spółkę projektu budowlanego oraz wydanie pozwolenia na budowę.”

Do wniosku dołączono załączniki:

1. szczegółowy opis uwag do projektu mpzp wraz z uzasadnieniem;
2. analizę zacieniania terenu inwestycji na podstawie zapisów w projekcie mpzp;
3. pismo Biura Architekta Miasta Łodzi.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad 1. Użyte w przytoczonym zapisie Studium sformułowanie "we wskazanych granicach dopuszcza się w mpzp określenie obszarów zabudowy śródmiejskiej wynikających z docelowego zagospodarowania przestrzennego" oznacza, że Studium nie nakłada na plan miejscowy obowiązku ustalenia zabudowy śródmiejskiej na całym wskazanym obszarze. Daje ono jedynie taką możliwość i to właśnie na etapie sporządzania mpzp jest podejmowana decyzja, czy dany obszar ma zostać określony jako zabudowa śródmiejska czy nie. Studium wskazuje również, że przy podejmowaniu ww. decyzji należy brać pod uwagę docelowe zagospodarowanie danej przestrzeni.

Cechy geometryczne nieruchomości, której dotyczy uwaga, sposób zagospodarowania terenów sąsiednich oraz założenia przestrzenne przyjęte dla tej części miasta przemawiają za tym, aby teren ten pozostał wyłączony z obszaru zabudowy śródmiejskiej.

Ad 2. Obowiązek określenia w planie miejscowym minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wynika z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przedmiotowy projekt planu miejscowego spełnia ww. obowiązek poprzez zapisy zawarte w § 12 projektu uchwały.

Ustalone w projekcie planu wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów dotyczą nowo projektowanych budynków i wynikają z polityki parkingowej miasta oraz znajdują swoje odzwierciedlenie w ustaleniach innych opracowywanych projektów planów miejscowych dla obszaru tzw. Ogrodów Sukienniczych.

Ad 3. Określone w projekcie planu parametry wysokości dla nowej zabudowy zostały przyjęte w zgodności z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Zgodnie z ww. dokumentem maksymalna wysokość zabudowy w pierzejach ulic i placów powinna nawiązywać do wysokości zabudowy historycznej i wynosić nie więcej niż 21 m, a w narożnikach zabudowy przy skrzyżowaniach ulic – nie wyżej niż 25 m. Ponadto Studium dopuszcza również przewyższenia powyżej 25 m, m.in. ze względów uzasadnionych kompozycyjnie.

Należy wyjaśnić, że Studium nie nakłada na plan miejscowy obowiązku ustalania wysokości zabudowy o ww. wartościach, a jedynie daje taką możliwość. Na etapie sporządzania mpzp należy brać jednocześnie pod uwagę uwarunkowania lokalne. Wskazane na rysunku planu strefy podwyższonej zabudowy, umożliwiające realizację budynków o wysokości 25 m, dotyczą tylko skrzyżowań ulic i placów ukształtowanych historycznie, takich jak Plac Pokoju, dla którego projekt planu przewiduje wytworzenie właściwej obudowy przestrzennej.

Ponadto, zgodnie ze Studium, wysokość zabudowy wewnątrz kwartałów nie powinna być wyższa niż wysokość zabudowy w pierzejach.

Ad 4 i 5. Uwaga w zakresie postulowanego wstrzymania procedowania planu miejscowego nie może zostać uwzględniona ze względów formalnych, gdyż nie odnosi się do treści projektu planu miejscowego. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *„uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu (...)”*.

Zgodnie z przepisami ww. ustawy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzany jest dla obszaru o ściśle określonych granicach przedstawionych na załączniku graficznym, stanowiącym integralną część uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Wnioskowane wyłączenie terenu 4.6.MW/U z opracowania planu oznacza zmianę jego granic. Przepisy nie przewidują takiej możliwości w trakcie prowadzenia procedury planistycznej. Każdorazowa zmiana granic obszaru, dla którego sporządza się plan miejscowy, wiąże się z podjęciem nowej uchwały przez radę gminy albo ze zmianą uchwały w zakresie granic obszaru przystąpienia i powtórzeniem co najmniej części z czynności proceduralnych. Takie rozwiązanie odłoży w czasie, a być może i uniemożliwi osiągnięcie celów, jakie przedmiotowy plan miejscowy ma realizować. Powyższe nie leży w interesie Miasta.

Jednocześnie należy wyjaśnić, że zgodnie z art. 19 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się ochronę zabytków nieruchomych znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków. Dopóty obiekty, o których mowa w treści uwagi, będą wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dopóty plan miejscowy musi je wskazywać. Jeżeli na dalszym etapie procedury planistycznej ww. obiekty zostaną wykreślone, to ustalenia planu zostaną w tym zakresie skorygowane.

Uwaga nr 5

1. wpłynęła 28 kwietnia 2023 r.,
2. złożona przez Tree Development Group sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Senatorskiej 9, 00-075 Warszawa, oraz TDG 21 sp. z o.o. Wierzbowa sp. k. z siedzibą przy ul. Tymienieckiego 30a, 90-350 Łódź,
3. dotyczy działek nr: 219/1, 219/2, 220/18, 220/19 i 220/20 w obrębie S-2.

Składający uwagę wnioskują o:

1. *„wprowadzenie na wnioskowanym terenie zabudowy śródmiejskiej”;*

W ocenie składającego uwagę *„wyłączenie obszaru z zabudowy śródmiejskiej nie dość, że jest (...) niezgodne ze studium, to dodatkowo znacznie obniża wartość nieruchomości objętej projektem MPZP i naraża Miasto na odszkodowania zarówno w zakresie obniżenia wartości nieruchomości, jak i szkód w postaci poniesionych nakładów między innymi na prace projektowe na nieruchomości w jednostce 4.6.MW/U”.*

2. *„zmianę wskaźnika parkowania na 0,5 / lokal”;*

Autor uwagi wskazuje, że *„nadmierny wymóg parkowania, wyższy niż w wydanej dec. WZiZT i wskazany dla obszaru 1.8.MW/U i 3.2.MW/U, dodatkowo znacznie obniża wartość nieruchomości objętej projektem MPZP i naraża Miasto na odszkodowania zarówno w zakresie obniżenia wartości nieruchomości, jak i szkód w postaci poniesionych nakładów między innymi na prace projektowe na nieruchomości w jednostce 4.6.MW/U.”*

3. *„zwiększenie wskaźnika dopuszczalnej wysokości zabudowy, tak aby były zgodne z wartościami wskazanymi w Studium”;*
4. *„wstrzymanie prac nad projektem MPZP lub wyłączenie z procedury uchwalania przedmiotowego terenu”;*

Składający uwagę zwraca uwagę na *„błędne uwzględnienie w projekcie MPZP obiektów oznaczonych jako E12b i E12c (budynek maszynowni z kotłownią oraz kantoru dawnego zespołu fabrycznego).”* Dodaje, że *„mając na względzie, stopień zaawansowania prac oraz uzgodnień dokonywanych z BAM oraz WUOZ, które są związane z wykreśleniem budynków maszynowni z kotłownią oraz kantoru dawnego zespołu fabrycznego usytuowanego po południowej stronie budynku fabryki przy Wierzbowej 18 z gminnej ewidencji zabytków, wnosimy o ich wykreślenie z ustaleń MPZP.”*

5. *„wyłączenie z dalszych prac planistycznych jednostki oznaczonej jako 4.6.MW/U”;*

Autor uwagi wskazuje, że *„aktualne zapisy projektu MPZP znacznie obniżają wartość nieruchomości objętej projektem MPZP i narażają Miasto na odszkodowania zarówno w zakresie obniżenia wartości nieruchomości, jak i szkód w postaci kosztów poniesionych nakładów między innymi na prace*

projektowe na nieruchomości w jednostce 4.6.MW/U (prace nad projektem budowlanym na moment sporządzenia niniejszego pisma zostały już ukończone)." Informuje również, że „*dla tego terenu został już złożony wniosek o zaakceptowanie przygotowanego przez naszą spółkę projektu budowlanego oraz wydanie pozwolenia na budowę.*”

Do wniosku dołączono załączniki:

1. szczegółowy opis uwag do projektu mpzp wraz z uzasadnieniem;
2. analizę zacieniania terenu inwestycji na podstawie zapisów w projekcie mpzp;
3. pismo Biura Architekta Miasta Łodzi.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad 1. Użyte w przytoczonym zapisie Studium sformułowanie "*we wskazanych granicach dopuszcza się w mpzp określenie obszarów zabudowy śródmiejskiej wynikających z docelowego zagospodarowania przestrzennego*" oznacza, że Studium nie nakłada na plan miejscowy obowiązku ustalenia zabudowy śródmiejskiej na całym wskazanym obszarze. Daje ono jedynie taką możliwość i to właśnie na etapie sporządzania mpzp jest podejmowana decyzja, czy dany obszar ma zostać określony jako zabudowa śródmiejska czy nie. Studium wskazuje również, że przy podejmowaniu ww. decyzji należy brać pod uwagę docelowe zagospodarowanie danej przestrzeni.

Cechy geometryczne nieruchomości, której dotyczy uwaga, sposób zagospodarowania terenów sąsiednich oraz założenia przestrzenne przyjęte dla tej części miasta przemawiają za tym, aby teren ten pozostał wyłączony z obszaru zabudowy śródmiejskiej.

Ad 2. Obowiązek określenia w planie miejscowym minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wynika z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przedmiotowy projekt planu miejscowego spełnia ww. obowiązek poprzez zapisy zawarte w § 12 projektu uchwały.

Ustalone w projekcie planu wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów dotyczą nowo projektowanych budynków i wynikają z polityki parkingowej miasta oraz znajdują swoje odzwierciedlenie w ustaleniach innych opracowywanych projektów planów miejscowych dla obszaru tzw. Ogrodów Sukienniczych.

Ad 3. Określone w projekcie planu parametry wysokości dla nowej zabudowy zostały przyjęte w zgodności z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Zgodnie z ww. dokumentem maksymalna wysokość zabudowy w pierzejach ulic i placów powinna nawiązywać do wysokości zabudowy historycznej i wynosić nie więcej niż 21 m, a w narożnikach zabudowy przy skrzyżowaniach ulic – nie wyżej niż 25 m. Ponadto Studium dopuszcza również przewyższenia powyżej 25 m, m.in. ze względów uzasadnionych kompozycyjnie.

Należy wyjaśnić, że Studium nie nakłada na plan miejscowy obowiązku ustalania wysokości zabudowy o ww. wartościach, a jedynie daje taką możliwość. Na etapie sporządzania mpzp należy brać jednocześnie pod uwagę uwarunkowania lokalne. Wskazane na rysunku planu strefy podwyższonej zabudowy, umożliwiające realizację budynków o wysokości 25 m, dotyczą tylko

skrzyżowań ulic i placów ukształtowanych historycznie, takich jak Plac Pokoju, dla którego projekt planu przewiduje wytworzenie właściwej obudowy przestrzennej.

Ponadto, zgodnie ze Studium, wysokość zabudowy wewnątrz kwartałów nie powinna być wyższa niż wysokość zabudowy w pierzejach.

Ad 4 i 5. Uwaga w zakresie postulowanego wstrzymania procedowania planu miejscowego nie może zostać uwzględniona ze względów formalnych, gdyż nie odnosi się do treści projektu planu miejscowego. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu (...)*”.

Zgodnie z przepisami ww. ustawy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzany jest dla obszaru o ściśle określonych granicach przedstawionych na załączniku graficznym, stanowiącym integralną część uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Wnioskowane wyłączenie terenu 4.6.MW/U z opracowania planu oznacza zmianę jego granic. Przepisy nie przewidują takiej możliwości w trakcie prowadzenia procedury planistycznej. Każdorazowa zmiana granic obszaru, dla którego sporządza się plan miejscowy, wiąże się z podjęciem nowej uchwały przez radę gminy albo ze zmianą uchwały w zakresie granic obszaru przystąpienia i powtórzeniem co najmniej części z czynności proceduralnych. Takie rozwiązanie odłoży w czasie, a być może i uniemożliwi osiągnięcie celów, jakie przedmiotowy plan miejscowy ma realizować. Powyższe nie leży w interesie Miasta.

Jednocześnie należy wyjaśnić, że zgodnie z art. 19 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się ochronę zabytków nieruchomych znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków. Dopóty obiekty, o których mowa w treści uwagi, będą wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dopóty plan miejscowy musi je wskazywać. Jeżeli na dalszym etapie procedury planistycznej ww. obiekty zostaną wykreślone, to ustalenia planu zostaną w tym zakresie skorygowane.

Uwaga nr 6

1. wpłynęła 1 maja 2023 r.,
2. złożona przez Wspólnotę Mieszkaniową Pomorska 107/113, 90-233 Łódź,
3. dotyczy kwartału ulic Pomorska – Uniwersytecka – Wierzbowa.

Składający uwagę wnioskuje o:

1. dla terenu 2.4.KDW – „*zastosowanie takich parametrów dla tej drogi, by nie było możliwości dodatkowego jej rozbudowania i dociążania*”;

Uzasadnienie:

„Obecnie droga ta służy jako droga wewnętrzna dla Pomorskiej 107/113, Pomorskiej 115, Uniwersyteckiej 46/48 oraz będącej w (prze)budowie Pomorskiej 107 i Pomorskiej 107a. Obsługuje tym samym około 100 mieszkań. Po zakończeniu inwestycji Pomorska 107a (dwa nowe domy) oraz przebudowy Pomorska 107 dodatków dojdzie ok. 120 mieszkań, czyli łącznie będzie służyła 6 domom z ok. 220 mieszkaniami. Jeżeli domy Uniwersytecka 38/40 i Uniwersytecka 42/44 pozbawione zostaną możliwości dojazdu do wejścia do klatek schodowych od strony ul. Wierzbowej poprzez zastosowanie

wzdłuż ul. Wierzbowej na odcinku od Pomorskiej do Placu Pokoju, jak przewiduje to plan (2.1.MW/U) linii zabudowy pierzowej, wówczas droga 2.4.KDW będzie musiała dodatkowo obsługiwać te dwa domy. Spowoduje to wzrost obciążenia ruchem (zarówno mieszkańców, jak i służb porządkowych) i tak już ogromnie obciążonego naszego domu. Przypominamy bowiem, że okna naszego domu od strony północnej wychodzą na ul. Pomorską (1.KDL+T), po której poruszają się tramwaje (codzienna komunikacja [2 linie] plus trasa zjazdu do zajezdni Telefoniczna) oraz która służy jako jedna z trzech, obok ul. Rewolucji 1905 r. i ul. Uniwersyteckiej, dróg wyjazdowych ze Śródmieścia w stronę węzła komunikacyjnego Stryków i zjazdu z autostrady Skoszewy Stare. Od strony południowej wzdłuż naszego domu biegnie obecnie droga dojazdowa do 3 będących w budowie i przebudowie domów: Pomorska 107 i Pomorska 107a (działki nr: 129/60 i 129/31) (jak wspomnieliśmy, ok. 120 mieszkań). Dodatkowe obciążenie tej drogi (2.4.KDW) spowoduje drastyczne pogorszenie i tak już ciężkich warunków, z którymi musimy się borykać z uwagi na istniejące rozwiązania drogowo-komunikacyjne.”

2. dla terenu 2.2.MW/U – „przesunięcie linii zabudowy nieprzekraczalnej od strony wschodniej, na odcinku prostopadłym do ul. Pomorskiej i do niej bezpośrednio przylegającym w taki sposób, by linia zabudowy nieprzekraczalnej pokrywała się z linią rozgraniczającą 2.2.MW/U i 2.4.KDW (drogę wewnętrzną)”;
3. dla terenu 2.5.MW/U – „cofnięcie linii zabudowy nieprzekraczalnej i wyłączenie z tego obszaru przestrzeni zajmowanej obecnie przez budynek należący do Gminy (Pomorska 115b, dawny lokal Administracji Ogrody Sukiennicze)”;

Uzasadnienie:

„Zgodnie ze wstępnymi ustaleniami poczynionymi z Wydziałem Urbanistyki i Architektury UMŁ budynek ma zostać wyburzony, a teren przekazany czterem Wspólnotom Mieszkaniowym (Pomorska 107/113, Pomorska 115, Uniwersytecka 46/48, Pomorska 107) pod pergole (obecnie nie mamy gdzie składać odpadów komunalnych).”

4. dla terenu 2.6.KDW – „oznaczenie 2.6.KDW jako ciąg pieszo-rowerowy, a nie jako droga wewnętrzna”;

Uzasadnienie:

„(1) w miejscu tym, pomiędzy domami udało się zachować stare drzewa; (2) stworzenie możliwości dla przekształcenia tego miejsca w drogę wewnętrzną grozi potencjalnie stworzeniem „dzikiego” skrótu pomiędzy Pomorską a Uniwersytecką umożliwiającego uniknięcie przejazdu przez notorycznie zakorkowane skrzyżowanie na Rondzie Solidarności.”

5. dla terenu 2.1.MW/U – „zmianę przebiegu linii zabudowy w postaci wyłączenia fragmentu terenu w miejscu, gdzie obecnie usytuowana jest droga dojazdowa do Wspólnoty Mieszkaniowej Uniwersytecka 38/40 i Wspólnoty Mieszkaniowej Uniwersytecka 42/44, oznaczona na planie (Załączniku 1) jako ciąg pieszo-rowerowy, i pozostawienie w tym miejscu drogi wewnętrznej”;

Uzasadnienie:

„Z perspektywy WM Pomorska 107/113 pozbawienie wyżej wymienionych Wspólnot (Uniwersytecka 38/40, Uniwersytecka 42/44) drogi dojazdowej do wejść do klatek schodowych (budynki nie mają

wejść od strony ul. Uniwersyteckiej, a jedynie od strony „podwórza”) spowoduje, że jedyną możliwością w przypadku odbioru nieczystości, dowozu większych gabarytów (przeprowadzek) czy dowozu osób z ograniczeniami ruchowymi lub niepełnosprawnymi będzie przejazd przez drogę oznaczoną jako 2.4.KDW (od strony ul. Pomorskiej, pomiędzy Pomorską 107/113 a Pomorską 115)) oraz nowo wybudowaną przez dewelopera Pomorska 107 drogę pożarową. Tym samym znacząco wzrośnie obciążenie drogi 2.4.KDW”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił częściowo uwzględnić uwagę.

Wyjaśnienie:

Ad 1. Uwaga nieuwzględniona.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 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. Ustalona w § 25 ust. 3 pkt 1 projektu uchwały szerokość drogi 2.4.KDW dotyczy szerokości terenu w liniach rozgraniczających i nie jest jednoznaczna z szerokością jezdni. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać możliwość umieszczenia różnych elementów drogi i urządzeń z nią związanych oraz być dostosowana do zapotrzebowania wynikającego z zainwestowania obszaru, który ww. droga ma obsługiwać.

Jednocześnie należy zaznaczyć, że organizacja ruchu drogowego, w tym maksymalne obciążenia, wykracza poza ustawowo określony zakres ustaleń planu miejscowego.

Ad 2. Uwaga nieuwzględniona.

Nieprzekraczalna linia zabudowy w terenie 2.2.MW/U od strony drogi wewnętrznej 2.4.KDW została wyznaczona wzdłuż wschodniej elewacji istniejącego budynku. Przesunięcie linii zabudowy w stronę drogi wewnętrznej 2.4.KDW oznacza poszerzenie części działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, co nie znajduje w tym miejscu uzasadnienia. Zachowanie istniejącej odległości pomiędzy istniejącymi budynkami przy ul. Pomorskiej 107/113 i Pomorskiej 115A ma zagwarantować większy komfort mieszkańców i umożliwić właściwe doświetlenie pomieszczeń ze względu na znajdujące się w elewacjach bocznych okna. Zaproponowane w projekcie planu rozwiązanie pozwala uchronić od zabudowy przestrzeń, która obecnie zagospodarowana jest pod zielenią i chodnik stanowiący dojście do klatek wejściowych.

Ad 3. Uwaga uwzględniona w zakresie cofnięcia linii zabudowy w terenie 2.5.MW/U.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie wyłączenia z terenu 2.5.MW/U przestrzeni zajmowanej przez budynek.

Pozostawienie fragmentu działki w granicach terenu 2.5.MW/U daje możliwość, zgodnie z definicją przeznaczenia terenu zawartą w § 4 ust. 1 pkt 16 projektu uchwały, realizacji obiektów budowlanych, urządzeń budowlanych oraz zagospodarowania tworzącego całość funkcjonalną z istniejącą zabudową mieszkaniową wielorodzinną i usługową, m.in. sytuowania pergoli. W związku z powyższym wyłączenie fragmentu działki z ww. terenu jest nieuzasadnione. Jednocześnie przesunięcie linii zabudowy spowoduje, że w miejscu istniejącego budynku nie będzie możliwości realizacji nowego budynku, pomimo że przestrzeń ta pozostanie w terenie 2.5.MW/U.

Ad 4. Uwaga uwzględniona.

Ad 5. Uwaga uwzględniona w części dotyczącej zmiany przebiegu linii zabudowy oraz wyłączenia działki nr 129/59 spod możliwości realizacji budynków.

Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej pozostawienia drogi wewnętrznej. Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków, prowadzoną przez Łódzki Ośrodek Geodezji, w kwartale ulic Jaracza-Pomorska-Uniwersytecka nie ma gruntów zakwalifikowanych jako drogi. Funkcjonujące na obszarze dojazdu do nieruchomości stanowią zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną terenu.

Do projektu planu zostanie wprowadzona zmiana umożliwiająca zarówno pozostawienie istniejącego dojazdu w aktualnym przebiegu, jak i wydzielenie nowych dróg wewnętrznych.

Uwagi nr 7 i nr 8

1. wpłynęły 2 maja 2023 r.,
2. złożone przez Wspólnoty Mieszkaniowe: Uniwersytecka 38/40, Uniwersytecka 42/44, Uniwersytecka 46/48 i Wierzbowa 16,
3. dotyczą kwartału: Uniwersytecka – Wierzbowa – Pomorska oraz działek nr: 129/13, 129/57, 129/6, 129/59, 129/50, 129/61, 129/35 i 129/52 w obrębie S-4.

Uwagi o numerach 7 i 8 posiadają ten sam zakres merytoryczny i zostały rozpatrzone wspólnie.

Treść uwag:

„I. W zakresie zgodności projektowanego planu miejscowego z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Łodzi:

1. Uwaga dotyczy ustaleń zawartych w Studium w zakresie wyznaczania wskaźników parkingowych dla obsługi istniejącej zabudowy. W szczególności zaś z ustaleń Studium w tym zakresie wynika brak „konieczności wyznaczania wskaźników parkingowych, a w przypadku jej (zabudowy istniejącej) przebudowy, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania – wyznaczenie wskaźników parkingowych w odniesieniu do przyrostu potrzeb”. Powyższe ustalenia nie oznaczają braku konieczności zapewnienia miejsc postojowych dla zabudowy istniejącej, lecz braku konieczności wyznaczania dla niej wskaźników. Tymczasem ustalenia planu, co wykażemy również w dalszej części uwag, rzeczywiście nie przewidują ustaleń dla zapewnienia możliwości parkowania mieszkańców istniejącej zabudowy. Nawet w przypadku jej przebudowy, nadbudowy, itp. mimo, że działania takie mogą wiązać się z ewentualnym przyrostem potrzeb, w którym to przypadku Studium nakazuje wyznaczenie wskaźników zabudowy, wskaźnik został przyjęty jako „0”. Oznacza to, że w tym zakresie projekt planu miejscowego nie jest zgodny z ustaleniami Studium – niezgodność ta oznacza naruszenie przepisów art. 9 ust. 4, art. 15 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U z 2022 r., poz. 503). Trzeba przy tym zauważyć, że paradoksalnie przyjęcie wskaźnika „0” jest wręcz „zbawienne” dla właścicieli bloków mieszkalnych, których przynależne im działki zostały wydzielone po obrysach tych budynków. Powyższe ustalenia projektu planu stanowią kontynuację skandalicznej wręcz, polityki Miasta w tym zakresie, co ma przełożenie na kreowane prawo miejscowe. Plan miejscowy winien uwzględniać interes publiczny w rozumieniu cytowanej powyżej ustawy, a zwłaszcza nie traktować marginalnie istniejącą zabudowę, dla której nie przewiduje się żadnego terenu towarzyszącego, niezbędnego dla jej prawidłowego funkcjonowania. Z ustaleń niniejszego planu wynika brak przewidywania

niezbędnego terenu do obsługi istniejących budynków wielorodzinnych, potrzebnego dla urządzenia parkingów, zieleni towarzyszącej, dojść, dojazdów spełniających warunki przepisów techniczno – budowlanych, śmietników i placów zabaw dla dzieci.

2. W zakresie kształtowania architektonicznego nowej zabudowy w Studium Łodzi sformułowane zostało: „Zalecenie ustalania w mpzp minimalnej wysokości parteru od strony historycznie ukształtowanej przestrzeni publicznej”. Tymczasem na terenie oznaczonym symbolem 2.2.MW/U oraz przyległych do niego terenach 2.1.MW/U oraz 2.7.MW/U wprowadzone są zapisy zachęcające wręcz do realizacji w parterach projektowanych budynków funkcji parkingowej, która nie posiada żadnego historycznego uzasadnienia na omawianym terenie. Tak rozwiązane partery budynków projektowanych, będą dostępne z poziomu przyległego terenu oraz pozbawione otworów okiennych. Wystarczy przeanalizować wygląd architektoniczny pierzei ulicznych ul. Wierzbowej, ul. Uniwersyteckiej, ul. Pomorskiej oraz rodzaje umieszczanych tam funkcji w poziomie parterów istniejących tu budynków. Partery tych budynków sytuowane są na różnych poziomach i posiadają funkcje przeważnie usługowe, bądź mieszkalne. Jedynym wyjątkiem są dwa budynki powstałe w ostatnim czasie przy ul. Wierzbowej nr12 i 14, choć i tu wjazdy do części garażowych „przeplatają się” z lokalami usługowymi oraz wejściami do części mieszkalnych umieszczonych na wyższych kondygnacjach. Nie zgadzamy się na realizację funkcji parkingowej w opisany sposób, tj zajmowanie całości parterów projektowanych budynków jako parkingi. Obawiamy się, że powodować to będzie powstanie pełnych ścian w poziomach parterów realizowanych budynków mieszkalnych. Takie ustalenia nie są zgodne z widocznymi zasadami kompozycji znajdującego się tu zespołu mieszkalno-usługowego, do których odwołują się zapisy Studium w zakresie struktury przestrzennej, w ramach przewidywanych kierunków zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta. Poza tym zaplecza tak zaprojektowanych budynków, przy niewielkich powierzchniach wolnych od zabudowy wewnątrz kwartałów, tworzyć będą swoiste betonowe „studnie”. Tę kwestię poruszymy jeszcze poniżej, w ramach części naszych uwag dotyczącej ustaleń szczegółowych zawartych w niniejszym projekcie planu miejscowego.

3. Nawiązując do kierunków zmian struktury przestrzennej omawianego terenu, ustalonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Łodzi, w szczególności do ustaleń dotyczących:

-Przekształcania istniejących placów i skwerów na przestrzenie przyjazne mieszkańcom poprzez: zwiększanie udziału zieleni, podnoszenie jakości nawierzchni, mebli miejskich, małej architektury, wzmocnienie funkcji społecznych, a w szczególności przywrócenie placom historycznym ich funkcji w strukturze przestrzennej i życiu społecznym;

-Zachowania ekspozycji historycznych obiektów budowlanych, osi widokowych i historycznej wysokości kształtującej sylwetę miasta,

zgłaszamy uwagę, iż ustalenia omawianego projektu planu miejscowego dla terenu Placu Pokoju (znajdującego się w sąsiedztwie naszej nieruchomości), są niezgodne z powyższymi zapisami. W świetle zaproponowanych ustaleń dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, proponowana zabudowa jego pierzei w ramach terenów o symbolu 2.7.MW/U oraz części terenu 4.6.MW/U oznaczonej jako „strefa wysokości zabudowy” absolutnie nie świadczy o zachowaniu ekspozycji historycznej, nie mówiąc już o ochronie osi widokowej w kierunku Kościoła pw. Św. Teresy i Św. Jana Bosko, a także historycznej wysokości kształtującej sylwetę miasta w tym rejonie.

Historyczną wysokość zabudowy wokół Placu Pokoju przedstawia zabudowa występująca w jego pierzei pn-wsch, pn-zach oraz zachodniej. Nieco wyższa jest tylko bryła dawnej Przędzalni bawełny Mordki Brensztajna, Izraela i Szapsa Rzechotów. Nad całością górowała jedynie kopuła Kościoła pw. Św. Teresy i Św. Jana Bosko. Propozycja realizacji wieżowców o wysokości 25 m, a nawet więcej (po uwzględnieniu zapisów szczegółowych), jest nie tylko niezgodna z cytowanymi zapisami Studium, ale prowadzić będzie do zniszczenia charakterystycznego i niepowtarzalnego klimatu omawianego fragmentu ul. Uniwersyteckiej.

II. W zakresie ustaleń ogólnych, dla całego obszaru objętego planem oraz ustaleń szczegółowych dla terenów objętych niniejszymi uwagami:

4. W §4 projektu uchwały brak jest definicji określenia „strefa wysokości zabudowy”. Biorąc pod uwagę, że strefa ta wkreślona została na styku z działką nr 129/13 w obrębie S-4, obawiamy się, że jest to równoznaczne z ustaleniem obowiązku sytuowania zabudowy w granicy z działką sąsiednią, co nie zostało wprost wyartykułowane w warunkach zabudowy zawartych w projekcie tekstu planu, a na co nie wyrażamy zgody. Ponadto powyższe zagadnienie uważamy za niedoprecyzowane w omawianych ustaleniach projektu planu. Pozostaje to w sprzeczności z treścią przepisu §12 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim odpowiadać budynki i ich usytuowanie: Sytuowanie budynku w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 powyższego przepisu, dopuszcza się w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, jeżeli plan miejscowy przewiduje taką możliwość. W omawianym przypadku plan miejscowy nie wypowiada się w tej kwestii, w ramach ustaleń zawartych w treści uchwały, natomiast równocześnie na rysunku powyższa strefa narusza granicę naszej działki. Niedoprecyzowanie ustaleń w tym zakresie traktujemy jako unik w celu bezproblemowego uchwalenia powyższych rozwiązań, dopuszczając zabudowę na styku z naszą działką. Pragniemy jednocześnie uprzedzić, iż takie zapisy stanowią będą przyczynę do przyszłych konfliktów społecznych, wobec naszego absolutnego sprzeciwu dla takiego rozwiązania.

5. Nie wyrażamy zgody na przyjęty na rysunku projektu omawianego planu miejscowego układ linii rozgraniczających, stanowiących granice między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu. Dotyczy to terenów oznaczonych następującymi symbolami: 2.2.MW/U (teren, na którym położona jest nasza działka oraz działki sąsiednich wspólnot mieszkaniowych występujących razem z nami), 2.1.MW/U, 2.7.MW/U, 2.3.ZP oraz 2.6.KDW. Jak wiadomo, przebieg projektowanych linii rozgraniczających w przyszłości będzie podstawą do dokonywania ewentualnych podziałów działek znajdujących się w omawianym kwartale. Dokonywane podziały geodezyjne stanowiąc będą równocześnie dyspozycję wydzielenia nowych działek budowlanych, w tym terenu przyległego do naszych nieruchomości, który to teren, podobnie jak działki położone pod naszymi budynkami mieszkalnymi, zgodnie z projektem planu nie będzie posiadał dostępu do drogi publicznej. Jedyne dostępy do nich teoretycznie stanowiąc może dziwnie poprowadzona droga wewnętrzna oznaczona symbolem 2.6.KDW. „Niezwykłość” rozwiązania takiego dostępu do drogi publicznej polega na tym, że w żaden sposób nie spełnia ona warunków drogi, która rzekomo obsługiwać ma wszystkich mieszkańców budynków zlokalizowanych począwszy od nr 38/40 do nr 46/48, stanowiąc wyjazd z „przydzielonego nam terenu”, tj. o szerokości ok 8,00 m i ok. 150 m długości, wzdłuż naszych budynków. Oznacza to, że na pasku terenu o ośmiometrowej szerokości mielibyśmy zrealizować dojazd do wszystkich klatek schodowych, śmietniki dla każdej wspólnoty, zieleń w ilości 20% powierzchni tego terenu oraz urządzenia rekreacyjne (o których mowa

w § 39 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim odpowiadają budynki i ich usytuowanie - t.j. Dz.U.2022.1225), plac zabaw (choć jeden), miejsca postojowe dla samochodów (oddalone od okien naszych budynków zgodnie z przepisami cytowanego wyżej rozporządzenia)!? Do tego wszystkiego na końcu tak zaprojektowanego terenu towarzyszącego naszym budynkom mieszkalnym wielorodzinnym, tj. na wysokości bloku przy ul. Uniwersyteckiej nr 38/40 nie zostało przewidziane żadne miejsce na zwrotkę spełniającą przepisy przeciwpożarowe. Oświadczamy, że nie godzimy się na takie rozwiązanie! Jednocześnie pragniemy powiadomić, że wystąpiliśmy już do Gminy Miejskiej Łódź o użyczenie części terenu działki nr 129/59, położonej od strony ul. Wierzbowej nr 16A w celu urządzenia go (jak od zawsze miało to miejsce), jako terenu związanego z istniejącymi tu budynkami mieszkalnymi Uniwersytecka 38/40 i 42/44, gdyż budynki te mogą być wspólnie obsługiwane z ul. Wierzbowej, tak jak to się odbywa od dziesiętków lat. Dojazd do naszych budynków nie jest możliwy z ul. Uniwersyteckiej, gdyż nie pozwala na to brak możliwości urządzenia zjazdu z tej strony oraz fakt kuriozalnego wydzielenia działek po naszych budynkach po obrysie ich ścian zewnętrznych. Ponadto wejścia do naszych klatek schodowych znajdują się z przeciwnej strony niż ul. Uniwersytecka. W tym miejscu należy zaznaczyć, że istniejący dojazd urządzony z ul. Wierzbowej na wysokości nr 16A obsługuje w istocie trzy wspólnoty mieszkaniowe – przy ul. Wierzbowej 16, ul. Uniwersytecka 38/40 i ul. Uniwersyteckiej 44/46. Wspólnota przy ul. Wierzbowej 16 nie może użytkować zjazdu z ul. Wierzbowej przez istniejący przejazd bramowy, gdyż posiada on zbyt małą szerokość, aby mogły się nim poruszać samochody. Natomiast obsługa budynku Uniwersytecka 46/48 zawsze odbywała się od strony ul. Pomorskiej istniejącym tu zjazdem. Należy podkreślić, że obsługa wszystkich tych budynków jednym zjazdem nigdy nie była możliwa z uwagi występowanie różnic w wysokości terenu tuż za placem koło bloku Uniwersytecka 42/44 oraz znaczne zawężenie w tym miejscu szerokości działki nr 129/59 w związku z znajdującymi się tu budynkami garażowymi (od 1961 roku). Informujemy przy niniejszej okazji panią Prezydent, że na załatwienie naszego pisma w sprawie użyczenia terenu czekamy już blisko rok, co wydaje się być absurdem w świetle tego, że organy samorządu mają obowiązek załatwiać sprawy w terminach określonych przez Kodeks postępowania administracyjnego. Wobec braku jakiegokolwiek informacji ze strony Urzędu, w trakcie oczekiwania na załatwienie naszej sprawy wystąpiliśmy również o ustanowienie drogi koniecznej zapewniającej nam dostęp do drogi publicznej – dojazd z ul. Wierzbowej oraz dojście z ul. Uniwersyteckiej. Z uwagi na to, że Gmina Miejska również w tej sprawie nie podjęła żadnego działania jesteśmy zdecydowani wystąpić następnie na drogę sądową. Decyzja ta wydaje się być słuszna, zwłaszcza że projekt niniejszego planu miejscowego (prawo lokalne!) jest tak skonstruowany, że nadal pozbawia nas dostępu do drogi publicznej. W świetle powyższego formułowanie w stosunku do naszych budynków ustaleń dla nowej zabudowy, tj. warunków i możliwości ich przebudowy oraz nadbudowy, wydaje się mocno przesadzone i zdaje się niezgodne z przepisami prawa. O ile nam wiadomo, działka, aby mogła uzyskać pozwolenie na jakąkolwiek budowę musi posiadać dostęp do drogi publicznej, którego my nie mamy. Na zakończenie powyższych zagadnień pragniemy również wyrazić zdumienie, iż rysunek projektu planu zawiera jednocześnie ustalenie linii rozgraniczających drogi 2.6.KDW oraz ustalenie po śladzie jednej z nich - od strony ciągu naszych budynków mieszkalnych, również nieprzekraczalnej linii zabudowy, pozwalającej na dobudowanie się do granicy ze wspomnianą drogą wewnętrzną! Natomiast realizacja zabudowy w opisanej, południowej linii rozgraniczającej drogi całkowicie uniemożliwi obsługę komunikacyjną terenów położonych wzdłuż naszych budynków mieszkalnych. Czemu zatem ma służyć ta droga? W takiej sytuacji z całą pewnością zamysłem jej powstania nie była obsługa naszych budynków. Ponadto w naszej ocenie istniejące uwarunkowania terenu wydają się być

niesprzyjające realizacji tej drogi (realizacja zjazdu publicznego w bliskiej odległości od skrzyżowania dróg głównych oraz występowanie starodrzewia na trasie przebiecia projektowanej drogi wewnętrznej).

6. W ramach ustaleń dla całego obszaru objętego planem zapisano w §12 ust. 1 pkt 1 liczbę miejsc do parkowania dla pozostałych terenów, poza wymienionymi tam, jako 1 stanowisko na każde mieszkanie. Jest to sprzeczne z ustaleniami zapisanymi w §12 ust. 1 pkt 3, gdyż nie zastrzeżono, że zapisy dotyczą wyłącznie budynków nowoprojektowanych. Przy okazji mamy również wrażenie, że Prezydent jako organ właściwy do stanowienia prawa w zakresie planów miejscowych, interesuje się zabezpieczeniem potrzeb w tym zakresie wyłącznie dla nowych inwestorów.

7. Linia rozgraniczająca teren „naszego podwórka” – część działki nr 129/59 od strony ul. Wierzbowej, pomiędzy terenem 2.1.MW/U i 2.2.MW/U, oddziela wylaz z podziemnego przejścia prowadzącego ze schronu znajdującego się w naszym bloku - Uniwersytecka 38/40 od terenu, na którym znajduje się ten schron wraz z dojściem do wylazu. Daje to możliwość dokonania podziału geodezyjnego w linii rozgraniczającej tereny. Natomiast wydzielenie terenu z wylazem ze schronu od działki, na której ten schron się znajduje jest niezgodne z przepisami dotyczącymi obiektów na potrzeby jednostek zajmujących się ochroną ludności.

8. Abstrahując od tego, że nie godzimy się na wydzielenie z działki nr 129/59 jej części przyległej do ul. Wierzbowej i przeznaczenie go pod nową zabudowę, zamiast na cele zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkańców istniejących tu budynków mieszkalnych wielorodzinnych (potrzeb, których nie mamy możliwości zrealizować w ramach własnych działek: nr 129/13, a także 129/57 i 129/6), mamy również zastrzeżenia do samych ustaleń dla tego terenu (2.1.MW/U). W szczególności dotyczy to zapisu §17 ust. 4 pkt 1 d, dającego możliwość realizacji zabudowy stanowiącej powierzchnię zabudowy jako = 100% działki. W sytuacji braku jakichkolwiek zakazów realizacji zabudowy w granicach działek (przynajmniej niektórych), oznacza to dla nas życie w betonowej studni o szerokości 8 metrów wzdłuż naszego budynku mieszkalnego, w którym od tej strony mamy okna oraz balkony i jak dotąd chociaż trochę zachodniego słońca, głównie latem. Jak do tego dodamy wnioski z niezwykle zawilego zapisu zastrzeżenia w §17 ust. 4 pkt 3 a, jawi nam się następujący obraz: Podwórko – studnia o szerokości 8 metrów, w granicy od strony zachodniej budynek z parterem pozbawionym okien o wysokości 11 m na głębokości 4 m, a dalej w kierunku ul. Wierzbowej budynek ten staje się budynkiem o 21 m wysokości. Ponadto od strony pd-zach (przy Placu Pokoju, na terenie o symbolu 2.7.MW/U projektowany jest równocześnie wieżowiec o wysokości 25 m Dodajmy jeszcze, że żaden deweloper mający możliwość realizacji tu swojej inwestycji mieszkaniowej nie omieszka zagospodarować w powyższy sposób 100% powierzchni swojego terenu. Nie godzimy się na to, że i w tych kwestiach nie wzięto pod uwagę naszych praw i potrzeb jako mieszkańców. Pomysł zadaszania dziedzińców nie licuje zaś z hasłem - „Ochrona Ogrodów Sukiennicznych”! Należy również zauważyć, że jedyny teren zieleni ZP w omawianym kwartale został przewidziany jako towarzyszący ostatniemu osiągnięciu deweloperskiemu na tym terenie (budynek mieszkalny wielorodzinny zawierający niewielkie mieszkanie – „klatki” pod wynajem). Gdyby projekt planu był opracowywany na aktualnym podkładzie z mapy zasadniczej byłoby widać, że znaczna część terenu ZP zajęta jest już pod drogę pożarową obsługującą ten właśnie obiekt. Jakoś nie zmieściła się na terenie stanowiącym własność inwestora. Pewnie zależało mu na dużej ilości „klatek”. Miasto natomiast na realizację tej drogi wyraziło zgodę, mimo toczących się prac planistycznych. Jednym słowem realizacja na tym terenie zieleni urządzona publicznej to utopia.

9. Nie zgadzamy się z treścią zapisu §14 projektu uchwały dotyczącego ustalenia stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W świetle powyżej zgłoszonych uwag nie widzimy żadnego wzrostu wartości naszej nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu miejscowego. Widzimy za to drastyczne jej obniżenie, co będzie skutkowało naszymi wystąpieniami o stosowne odszkodowania, jeśli mimo naszego protestu plan w zaproponowanej formie zostanie uchwalony.

10. Kwestionujemy ustaloną w projekcie planu miejscowego intensywność zabudowy na poziomie większym niż 2,5, który wynika ze Studium Łodzi. W uzasadnieniu do uchwały brak jakichkolwiek informacji i wyliczeń udawadniających, że przyjęte ustalenia uwzględniają ustalenie Studium stanowiące wartość brutto w skali całego terenu.

11. Zapis §4 ust. 1 pkt 11 stanowi niejako legalizację otworów okiennych w ścianach istniejących budynków, zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy działek i posiadających w nich otwory okienne lub drzwiowe. Jest to niezgodne z §12 ust. 1 cytowanych powyżej warunków technicznych.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił częściowo uwzględnić uwagę.

Wyjaśnienie:

Ad 1. Uwaga nieuwzględniona.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Łodzi określa zasady polityki parkingowej, wskazując w ramach jednostki W3b dla zabudowy istniejącej *“brak konieczności wyznaczania wskaźników parkingowych, a w przypadku jej przebudowy, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania – wyznaczenie wskaźników parkingowych w odniesieniu do przyrostu potrzeb.”* Przedmiotowy projekt planu miejscowego jest zgodny z ww. ustaleniami Studium, ponieważ w § 12 ust. 1 pkt 3 uchwały określa dla zabudowy istniejącej podlegającej remontowi i przebudowie wskaźnik minimalnej liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i rowerów, którego wartość została ustalona na 0.

Należy wyjaśnić, że zgodnie z zawartą w § 4 ust. 1 pkt 16 definicją przeznaczenia terenu wszystkie elementy wskazane w uwadze, takie jak: zieleń, miejsca postojowe, urządzenia rekreacyjne i pergole śmietnikowe, mogą pojawić się w ramach wyznaczonych terenów MW/U. Plan miejscowy nie ogranicza możliwości realizacji ww. elementów.

Pomimo to, w celu zabezpieczenia większej powierzchni pod ewentualne obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem zabudowy istniejącej do projektu planu zostanie wprowadzona zmiana polegająca na korekcie linii rozgraniczającej terenu 2.2.MW/U w kierunku wnętrza kwartału.

Ad 2. Uwaga nieuwzględniona.

Przytoczone w uwadze zalecenie Studium dotyczące kształtowania architektonicznego nowej zabudowy znajduje swoje odzwierciedlenie w ustaleniach projektu planu, w którym w § 5 pkt 6 lit. a ustalony został nakaz kształtowania elewacji frontowych od strony dróg publicznych, nakładający m.in. obowiązek realizacji parteru elewacji frontowej o wysokości minimum 4 m.

Zgodnie z § 18 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r.

poz. 1225) *“zagospodarowując działkę budowlaną, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, stanowiska postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również stanowiska postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne”*.

Ustalenie, dopuszczające zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy do 100% w przypadku realizacji funkcji parkingowej w pierwszej kondygnacji i powierzchni zabudowy stanowiącej co najmniej połowę powierzchni działki, ma na celu umożliwić spełnienie wskaźników parkingowych określonych w projekcie planu miejscowego bez konieczności budowy parkingu podziemnego, która w wielu przypadkach jest bardzo trudna lub wręcz niemożliwa do zrealizowania ze względu na lokalne uwarunkowania, w tym m.in. kształt i wielkość działki.

Ad 3. Uwaga nieuwzględniona.

Z przestrzennego punktu widzenia jednym z pożądanych kierunków działań w odniesieniu do przestrzeni placów publicznych, takich jak Plac Pokoju, jest rekompozycja ich płaszczyzny, prowadząca m.in. do przywrócenia i uczytelnienia stanu historycznego. Jako podstawowe działanie w przestrzeniach wokół placów wskazuje się wytworzenie i szczególne ukształtowanie pierzei, stanowiących ich oprawę. Przedmiotowy projekt planu miejscowego realizuje wyżej opisany cel, wskazując wprost na potrzebę uzupełnienia zabudowy w narożnikach kwartałów, otaczających Plac Pokoju.

Należy wyjaśnić, że zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi maksymalna wysokość nowej zabudowy w narożnikach przy skrzyżowaniach ulic wynosi 25 m. Ponadto Studium dopuszcza również przewyższenia powyżej 25 m, m.in. ze względów uzasadnionych kompozycyjnie. Wskazane na rysunku planu strefy podwyższonej zabudowy, umożliwiające realizację budynków o wysokości 25 m, zostały wyznaczone w zgodności z ustaleniami ww. dokumentu, w oparciu o przyjętą spójną koncepcję kształtowania wysokości zabudowy wokół Placu Pokoju, z poszanowaniem skali zabudowy istniejącej.

Ustalenia projektu planu uzyskały akceptację właściwych służb konserwatorskich, w tym Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b tiret ósme uzgadnia projekt planu w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Oznacza to, że proponowane rozwiązania nie wpływają negatywnie na ekspozycję osi widokowej Kościoła pw. Św. Teresy i św. Jana Boska oraz odbiór historycznej sylwety miasta.

Ad 4. Uwaga nieuwzględniona.

Przedmiotowy projekt planu miejscowego odnosi się do zasad sytuowania budynków przy granicy działki, o których mowa w § 12 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, poprzez zapis zawarty § 5 pkt 4 lit. b projektu uchwały. W związku z powyższym uwagę w niniejszym zakresie uznaje się za bezzasadną.

Dopuszczenie sytuowania budynków przy granicy działki związane jest z realizacją jednego z celów planu, jakim jest kształtowanie nowych struktur zabudowy w układach pierzejowych oraz uzupełnianie istniejących pierzei ulic, w szczególności w miejscach występowania ślepych ścian.

Należy również wyjaśnić, że pojęcie “strefa wysokości zabudowy” nie wymaga zdefiniowania w planie miejscowym, ponieważ z zawartej w § 4 ust. 1 pkt 27 projektu uchwały definicji wysokości zabudowy oraz pozostałych ustaleń projektu planu jednoznacznie wynika, co w ramach ww. strefy zostało dopuszczone.

Ad 5. Uwaga uwzględniona w zakresie zmiany przebiegu linii rozgraniczających pomiędzy terenem 2.2.MW/U a terenami: 2.1.MW/U, 2.3.ZP i 2.7.MW/U.

W celu zabezpieczenia większej powierzchni pod ewentualne obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem zabudowy istniejącej do projektu planu zostanie wprowadzona zmiana polegająca na korekcie linii rozgraniczającej terenu 2.2.MW/U w kierunku wnętrza kwartału. Rozwiązanie to ma umożliwić, aby przestrzeń przed budynkami mogła stanowić docelowo wspólną własność właścicieli mieszkań, oraz pozwolić na jej zagospodarowanie w formie niezbędnych dojazdów do budynków, miejsc parkingowych oraz miejsc do gromadzenia odpadów, co z kolei przyczyni się do prawidłowego funkcjonowania nieruchomości.

Uwaga uwzględniona w zakresie umożliwienia zachowania istniejącego dojazdu od ul. Wierzbowej.

W związku z koniecznością zapewnienia dostępu do drogi publicznej nieruchomościom położonym przy ul. Uniwersyteckiej 38/40, 42/44 i Wierzbowej 16 oraz trudnościami z obsługą komunikacyjną ww. nieruchomości w oparciu o wyznaczone tereny dróg wewnętrznych do projektu planu zostanie wprowadzona zmiana polegająca na wyłączeniu fragmentu działki nr 129/59, przyległej do ul. Wierzbowej, z możliwości realizacji budynków.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany przebiegu linii rozgraniczających pomiędzy terenami 2.2.MW/U i 2.6.KDW.

W związku z uwzględnieniem części uwag do projektu planu zostanie wprowadzona korekta polegająca na zmianie przeznaczenia terenu z drogi wewnętrznej 2.6.KDW na ciąg pieszo-rowerowy.

Odnosząc się do kwestii przebiegu linii zabudowy nieprzekraczalnej, należy zauważyć, że wyznaczenie jej nie po budynku, lecz w pewnej odległości od niego, w śladzie linii rozgraniczającej, ma na celu umożliwienie ewentualnej rozbudowy istniejących budynków, w przypadku, gdyby zaistniała taka potrzeba. Projekt planu nie narzuca jednak obowiązku realizacji rozbudowy. Zgodnie z zawartą w § 4 ust. 1 pkt 16 projektu uchwały definicją przeznaczenia terenu obszar zlokalizowany pomiędzy istniejącym budynkiem a linią zabudowy może być zagospodarowany w formie elementów tworzących całość funkcjonalną z podstawowym przeznaczeniem terenu, w tym m.in. pod zieleń, dojścia, dojazdy oraz miejsca parkingowe.

Ad 6. Uwaga nieuwzględniona.

Ustalenia zawarte w § 12 ust. 1 pkt 1-3 projektu planu są komplementarne i należy czytać je łącznie. Wówczas jednoznacznie wynika z nich, że wskaźniki określone w pkt 1 i 2 dotyczą wszystkich budynków, z wyłączeniem tych, o których mowa w pkt 3.

Ad 7. Uwaga nieuwzględniona.

Zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym obowiązkowo określa się m.in. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Tereny 2.1.MW/U i 2.2.MW/U zostały wydzielone ze względu na różną typologię występującej zabudowy.

Należy zauważyć, że wyłaz, o którym mowa w uwadze, znajduje się aktualnie za ogrodzeniem, na sąsiedniej działce budowlanej nr 129/50, co jest skutkiem już dokonanego podziału geodezyjnego.

Jednocześnie przedmiotowy projekt planu miejscowego uzyskał akceptację właściwych służb wojskowych, które dokonują jego oceny pod kątem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa oraz uzgadniają projekt planu zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b tiret czwarte.

Ad 8. Uwaga uwzględniona w zakresie wyłączenia części działki nr 129/59, przyległej do ul. Wierzbowej, z możliwości realizacji budynków.

Uwaga nieuwzględniona w pozostałym zakresie.

Odnosząc się do części uwagi dotyczącej ustaleń dla terenu 2.1.MW/U, należy zauważyć, że projekt planu miejscowego ustala dla ww. terenu maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, który wynosi 65%. Przytoczony zapis, zawarty w § 17 ust. 4 pkt 1 lit. d projektu uchwały, stanowi jedynie dopuszczenie, zgodnie z którym istnieje możliwość zwiększenia wskaźnika powierzchni zabudowy do 100%, przy spełnieniu określonych warunków, m.in. realizacji funkcji parkingowej w pierwszej kondygnacji i powierzchni zabudowy stanowiącej co najmniej połowę powierzchni działki. Zapis ten ma na celu umożliwić spełnienie wskaźników parkingowych określonych w projekcie planu miejscowego bez konieczności budowy parkingu podziemnego, która w wielu przypadkach jest bardzo trudna lub wręcz niemożliwa do zrealizowania ze względu na lokalne uwarunkowania, w tym m.in. kształt i wielkość działki.

Należy również wyjaśnić, że plan miejscowy określa jedynie ogólne ramy docelowego zagospodarowania przestrzeni, na które nakładają się również inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa, w tym przepisy ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 i 967).

Odnosząc się do części uwagi dotyczącej terenu 2.3.ZP, należy zauważyć, że projekt planu jako przeznaczenie podstawowe dla ww. terenu wskazuje zieleni urządzoną publiczną, stanowiącą inwestycję celu publicznego. W związku z tym, że obowiązkiem planu miejscowego jest zapewnienie możliwości obsługi komunikacyjnej nieruchomości zlokalizowanych w jego granicach projekt planu dopuszcza w granicach terenu 2.3.ZP także lokalizację dróg wewnętrznych (jako przeznaczenie uzupełniające). Zgodnie z definicją przeznaczenia podstawowego, zawartą w § 4 ust. 1 pkt 16 projektu uchwały, zieleni stanowić będzie przeznaczenie, które przeważa na danej działce.

Ad 9. Uwaga nieuwzględniona.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4, ma charakter obowiązkowy. Należy podkreślić, że stawka procentowa obowiązuje dla wszystkich nieruchomości zlokalizowanych w granicach planu. Nawet w przypadku braku wzrostu

wartości konkretnej nieruchomości nie można wykluczyć wzrostu wartości innych nieruchomości w tym samym terenie. Ponadto, zgodnie z zapisami ww. ustawy, opłata planistyczna pobierana jest wyłącznie w przypadku wzrostu wartości nieruchomości i jej zbycia w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące. Wartość nieruchomości zostanie wówczas oszacowana w ramach odrębnego postępowania administracyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami. W przypadku braku wzrostu wartości lub niedokonania zbycia nieruchomości w ustawowo określonym terminie, opłata planistyczna nie będzie pobierana, zatem właściciel nie będzie ponosił z tego tytułu żadnych kosztów.

Ad 10. Uwaga nieuwzględniona.

Przepisy prawa nie nakładają obowiązku zamieszczania w projekcie planu informacji nt. wartości intensywności brutto oraz dowodów potwierdzających jej zgodność z wartością określoną w Studium. Jednocześnie na etapie sporządzania projektu planu przy ustalaniu wartości intensywności zabudowy dla poszczególnych terenów bierze się pod uwagę konieczność spełnienia ustalenia Studium.

Intensywność brutto liczona jest w odniesieniu do całego obszaru objętego projektem planu, co oznacza, że przy jej obliczaniu uwzględnia się wszystkie tereny w nim wyznaczone, w tym również tereny dróg, placów i zieleni urządzonej.

W związku z powyższym, pomimo że intensywność zabudowy dla części terenów budowlanych przekracza 2,5, to intensywność brutto nie przekracza tej wartości.

Ad 11. Uwaga nieuwzględniona.

Zgodnie z definicją zawartą w § 4 ust. 1 pkt 11 projektu uchwały linię zabudowy pierzejowej należy rozumieć jako *“rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie elewacji frontowej budynku na całej jej długości, z dopuszczeniem niewypełnienia całej długości linii w przypadku występowania okien lub drzwi w ścianie budynku istniejącego usytuowanej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną”*.

Jednocześnie projekt planu poprzez zapis w § 5 pkt 4 lit. b dopuszcza sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną bezpośrednio przy tej granicy.

Ustalenia planu mają przyczynić się do wytworzenia ciągłej obudowy ulic w formie zabudowy pierzejowej. Dopuszczenie zawarte w ww. definicji wynika wyłącznie z faktu, iż potencjalne legalne otwory okienne i drzwiowe muszą mieć gwarancję funkcjonowania. Nie wyklucza to jednak likwidacji nielegalnych otworów w wyniku działań uprawnionych organów.

Uwaga nr 9

1. wpłynęła 2 maja 2023 r.,
2. złożona przez mieszkańców posesji Wierzbowa 24/26 w Łodzi: [REDACTED] i inni,
3. dotyczy nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Wierzbowej 24/26.

Składający uwagę wnoszą o:

1. „wylączenie z ustaleń § 5 pkt 2) o treści: „tereny przeznaczone w planie na cele zabudowy, z wylączeniem terenów: 4.6.MW/U, 4.7.MW/U i 5.1.MW/U, zalicza się do obszarów zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa” - poszerzyć co najmniej o tereny 4.9.MW/U, 4.13.MW/U lub o wszystkie tereny w kwartale ulic Uniwersytecka, Kopcińskiego, Jaracza, Wierzbowa”;

Uzasadnienie:

„Obszar zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa umożliwia zmniejszenia o połowę wymogów w zakresie wymaganej odległości między budynkami, czasu nasłonecznienia pomieszczeń mieszkalnych, odległości przesłaniania itp., i został wprowadzony do prawa w celu umożliwienia uzupełnienia ścisłej zabudowy śródmiejskiej, której historyczny charakter i rozplanowanie oraz wielkości działek nie pozwalają na spełnienie wymogów techniczno-budowlanych ustalonych w przepisach. Złagodzone przepisy dotyczą obszarów śródmiejskich o zwartej zabudowie pierzejowej, sytuowanej w granicach wąskich działek sąsiednich, bez których kontynuacja zabudowy historycznej z pełnym frontem, oficynami w granicach i podwórzami szerokości 8-10 m nie byłaby możliwa, co prowadziłoby do degradacji zabytkowych struktur urbanistycznych będących dobrem kultury i źródłem tożsamości miast. Cały ww. kwartał nie stanowi jednak takiej zabudowy, która uzasadniałaby możliwość stosowania złagodzonych wymogów techniczno-budowlanych dla obszaru zabudowy śródmiejskiej. Na ww. kwartale dominuje zabudowa wolnostojąca i nie znajduje się ani jeden budynek o cechach zabudowy pierzejowej śródmiejskiej, której przepis ten jest dedykowany. Przestrzeń pomiędzy zabudową jest wystarczająca dla spełnienia standardowych wymogów przepisów w zakresie odległości zabudowy i czasu oświetlenia światłem dziennym pomieszczeń mieszkalnych. Nie ma obiektywnych przesłanek do umożliwienia stosowania wymogów zmniejszonych o połowę. Istnieje natomiast niebezpieczeństwo wykorzystania mylnie pojmowanego obszaru zabudowy śródmiejskiej dla zysków inwestorów kosztem pogorszenia warunków życia mieszkańców budynków wzniesionych już dziesiątki lat temu. Należy ten błąd wyeliminować. Jego eliminacja powinna dotyczyć także terenu 4.9.U/M pomimo zastosowania na nim linii zabudowy, gdyż środek ten w określonych sytuacjach może okazać się niewystarczający, a ustalona na nim zabudowa wolnostojąca o małej intensywności w żaden sposób nie wypełnia znamion zabudowy śródmiejskiej. Inwestor ten podjął już próbę sytuowania budynku wielorodzinnego o wysokości 21 m w odległości zaledwie 10 m od innych.”

2. „zamianę statusu drogi z publicznej na drogę wewnętrzną, z 4 KDD na 4 KDW (numer wynikający z kolejności)”;

Uzasadnienie:

„Obecnie teren planowanej drogi stanowi parking na potrzeby mieszkańców posesji, częściowo zieleń i pustostan. Ta urbanistyczna kieszeń ma kameralny charakter i taki powinien jej nadal towarzyszyć. Jest to przedpole budynku wielorodzinnego, które w czasach jego realizacji prawnie zostało pominięte jako ważny element zamieszkania. Łódzka Spółdzielnia Mieszkaniowa po 63 latach uzyskała sądowy tytuł służebności przejścia i przejazdu dla części tego terenu, umożliwiając legalne korzystanie z budynku i jego lokali. Droga publiczna nie jest zatem konieczna. Wprowadzanie w to miejsce przestrzeni publicznej jest błędem, ponieważ decyzja ta zamieni podwórze w przestrzeń tranzytu dużych grup ludzi. Wzrośnie zagrożenie przestępczością, a spadnie poczucie przynależności do miejsca zamieszkania kształtowane poprzez teren jako naturalne obrzeże zabudowy. Ponadto projekt

planu powoduje, że zgodnie z przepisami odległość miejsc postojowych od okien pomieszczeń mieszkalnych: 7 m lub 10 m - zależnie od ilości zgrupowania miejsc postojowych (>10 lub >60) nie będzie już wymagana z powodu ich usytuowania w granicach pasa drogowego. Jest to nowa uciążliwość: hałas i spaliny pod oknem, na którą się nie godzimy.”

3. „doprowadzenie granicy pomiędzy terenami 4.KDD i 4.8.MW/U do granicy z terenem 4.7.MW/U po linii prostej, zamiast dosunięcia jej odcinka do IV-go wejścia bloku II posesji Wierzbowa 24/26 - rysunek planu. Jeżeli element drogi wymaga jej poszerzenia na jej końcu, poszerzenie należy uzyskać kosztem terenu nie zabudowanego 4.6.MW/U, a nie kosztem terenu już zabudowanego 4.8.MW/U”;

Uzasadnienie:

„Odcinek granicy dzielącej tereny 4. KDD i 4.8.MW/U przy ostatniej klatce schodowej został dosunięty do samego zadaszenia wejścia do budynku, co stanowi dodatkową uciążliwość i zagrożenie dla mieszkańców tej jego części. Wyjście spod zadaszenia klatki prowadzi bezpośrednio na teren drogi publicznej, a w przypadku budowy pętli zawracania - prosto pod samochód. Nie ma też miejsca na wydzielony chodnik.”

4. wykreślenie zapisu w §17 ust. 4 pkt 1 lit. d w odniesieniu do terenu 4.13.MW/U;

Uzasadnienie:

„W zachodniej części tego terenu przy granicach działki znajdują się zgrupowania okazałych drzew i w przypadku realizacji budynku w sposób opisany w projekcie planu, pozwalającej na zwiększenie powierzchni zabudowy do 100%, zapis ten będzie umożliwiał wycinkę tych drzew jako znajdujących się w kolizji z inwestycją. Miasto Łódź będące gospodarzem planowanej wystawy Expo o tematyce roli zieleni w mieście i głoszące ochronę drzew przed wycinką jako zasadniczego składnika jakości przestrzeni miejskiej i życia ludzi w mieście nie może dopuszczać ustaleń prawa lokalnego, które tą ideę degradują, lekceważą, są do niej w opozycji. Ponadto ww. teren sąsiaduje z terenami o zabudowie wolnostojącej i dopuszczenie na nim zabudowy w granicach działek sąsiednich (100% terenu) niszczy ład przestrzenny obszaru. Nie jest także jasne czy warunki zwiększenia parametrów należy traktować łącznie (koniunkcja) czy rozdzielnie (alternatywa) - określenie „a także” jest nieściśle.”

5. „południowo-wschodnią część terenu 4.8.MW/U, z ustaleniami w § 16 - zadrzewiony bogatym drzewostanem dziedziniec - postulujemy objąć strefą ochrony zieleni, jak na części terenu 4.9.U/M, jako jej kontynuację (na rys. szraf zielona krata). Jednocześnie wobec uwag właściciela terenu 4.9.U/M o zniesienie tej ustalonej już w projekcie planu formy ochrony drzewostanu - § 20 i rysunek - postulujemy utrzymanie ustaleń”;

Uzasadnienie:

„Ochrona drzewostanu w postaci ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy dla terenu jest niewystarczająca i nie chroni go przed wycinką dla innych celów niż zabudowa lub wycinką bezcelową, bezmyślną. Jako uzasadnienie przywołujemy także tytuł gospodarza wystawy Expo Agricultur, który zobowiązuje Miasto do ochrony zieleni. Właściciel terenu 4.9. U/M w dyskusji

mylnie zinterpretował uwagę o rozszerzenie strefy ochronnej zieleni terenu 4.9.U/M na teren 4.8.MW/U jako zamianę tych stref.”

6. Utrzymanie ustaleń dla terenu 4.9.U/M;

Uzasadnienie:

„Przez cały okres użytkowania bloków mieszkalnych wokół ww. terenu i wcześniej teren ten był i jest zabudowany jedynie budynkiem mieszkalnym jednorodzinny lub gospodarczym. W tak wyznaczonych granicach teren nigdy nie był zabudowany budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym lub zabudową o innej funkcji. Obecnie właściciel zamierza wybudować tu budynek wielorodzinny, którego wysokość przekracza wysokość okolicznej zabudowy ale także jego wielkość i nadmierne zbliżenie do terenu 4.8.MW/U drastycznie zakłócałyby warunki zamieszkania budynków sąsiednich poprzez niedoświetlenie mieszkań, przesłonięcie widoku, wycinkę drzew, brak otoczenia dla obsługi tej zabudowy. Zarówno gabaryty terenu jak również jego położenie w środku kwartału bez dostępu (bezpośredniego) do drogi publicznej uniemożliwiają jego przeznaczenie na zabudowę większą niż ustalono.”

7. *„ustalenie linii zabudowy terenów zabudowanych 4.7.MW/U I 4.12.MW/U od strony terenów 4.4.ZP, 4.KDD i 4.10.KDX, rysunek planu - po linii frontowej istniejących budynków, a dla terenu 4.13.MW/U od strony ww. terenów - odpowiednio na przedłużeniu tych linii lecz nie bliżej niż w odległości 4 m (5m) od granicy terenów”*

Uzasadnienie:

„Plan miejscowy powinien uwzględniać uwarunkowania terenu, w tym zwłaszcza istniejące naniesienia, a w szczególności budynki istniejące, tym bardziej nowo wybudowane. Rysunek planu abstrahujący od istniejących uwarunkowań w postaci zabudowy sprawia wrażenie akademickiego, życzeniowego i oderwanego od realiów rzeczywistości. Pozostawiony pas kilku metrów od linii zabudowy do zabudowy istniejącej nie umożliwia racjonalnego wykorzystania go na dodatkową zabudowę lub rozbudowę w kontekście istniejących struktur przestrzennych o określonej funkcji i cechach elementów budynków jak np. okna pomieszczeń mieszkalnych. Dodatkowo inny niż drogowy użytek terenów 4.4.ZP i 4.10KDX uniemożliwia realizację zabudowy w linii zabudowy wyznaczonej w granicy tych terenów (i działek) z uwagi na przepisy wykonawcze do ustawy Prawo budowlane (odległość od granicy). Ustalenia takie są teoretyczne podczas gdy plan ma być aktem prawa lokalnego realnego zastosowania.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił częściowo uwzględnić uwagę.

Wyjaśnienie:

Ad 1. Uwaga uwzględniona w odniesieniu do terenów w przedmiotowym kwartale, których typologia zabudowy pozwala na rezygnację z ustaleń zawartych w § 5 pkt 2 projektu uchwały.

Ad 2. Uwaga nieuwzględniona.

Droga publiczna 4KDD ma docelowo stworzyć wraz z innymi wyznaczonymi w projekcie planu przestrzeniami publicznymi, do których należą tereny ciągów pieszych i zieleni urządzonej, spójny system ogólnodostępnych powiązań pieszych, umożliwiający dogodne przemieszczanie się po

obszarze oraz skrócenie czasu dojazdu do poszczególnych ulic okalających kwartał, w którym położona jest przedmiotowa nieruchomość.

Wyznaczenie terenu drogi publicznej zagwarantuje dostępność tego obszaru dla wszystkich mieszkańców, co było nadrzędnym celem projektu planu.

Ustalona w § 24 ust. 3 pkt 11 lit. b projektu uchwały szerokość drogi 4.KDD dotyczy szerokości terenu w liniach rozgraniczających. Plan miejscowy nie przesądza o lokalizacji poszczególnych elementów zagospodarowania, tj. jezdni, chodnika, zieleni, miejsc parkingowych, placu do zawracania itp. Przyjęta szerokość daje możliwość realizacji miejsc postojowych w taki sposób, aby były możliwie najdalej zlokalizowane względem istniejącej zabudowy.

Ad 3. Uwaga nieuwzględniona.

Konieczność poszerzenia terenu 4.KDD w kierunku południowym wynika z faktu, że wyznaczona droga ma mieć charakter drogi bez wylotu, w ramach której niezbędna będzie realizacja placu do zawracania. Plan miejscowy nie przesądza jednak o lokalizacji poszczególnych elementów zagospodarowania, tj. jezdni, chodnika, zieleni, miejsc parkingowych czy placu do zawracania. Nie wskazuje, która część drogi ma być wykorzystywana na potrzeby ruchu pieszego, a która na potrzeby ruchu samochodowego, oraz jakie zostaną przyjęte zasady organizacji ruchu.

Ewentualne kolizje pomiędzy ruchem pieszych a ruchem samochodowym powinny być rozwiązywane na etapie opracowywania projektu drogowego. Będzie to moment, w którym, o ile zaistnieje taka potrzeba, możliwe będzie zastosowanie rozwiązań, które zapewnią bezpieczeństwo mieszkańcom wychodzącym z budynku.

Ad 4. Uwaga nieuwzględniona.

Przytoczony zapis, zawarty w § 17 ust. 4 pkt 1 lit. d projektu uchwały, stanowi dopuszczenie, zgodnie z którym istnieje możliwość zwiększenia wskaźnika powierzchni zabudowy do 100%, przy spełnieniu określonych warunków, m.in. realizacji funkcji parkingowej w pierwszej kondygnacji i powierzchni zabudowy stanowiącej co najmniej połowę powierzchni działki. Zapis ten ma na celu umożliwić spełnienie wskaźników parkingowych określonych w projekcie planu miejscowego bez konieczności budowy parkingu podziemnego, która w wielu przypadkach jest bardzo trudna lub wręcz niemożliwa do zrealizowania ze względu na lokalne uwarunkowania, w tym m.in. kształt i wielkość działki.

Należy wyjaśnić, że rezygnacja z ww. zapisu nie zapewni ochrony istniejących drzew przed wpływem możliwej do zrealizowania nowej zabudowy.

W związku z tym, że sposób sformułowania ww. zapisu może budzić wątpliwości interpretacyjne, zostanie on skorygowany w ramach dalszej procedury planistycznej.

Ad 5. Uwaga nieuwzględniona.

W wyniku analizy złożonych uwag podjęto decyzję o rezygnacji z wyznaczania stref zwiększonego udziału terenu biologicznie czynnego na obszarze planu. Strefy te nie są narzędziem gwarantującym ochronę istniejących drzew. Prawną formą ochrony okazałych i cennych przyrodniczo drzew jest ochrona pomnikowa, której ustanawianie wykracza poza zakres merytoryczny planu miejscowego.

Ustaleniami projektu planu, które sprzyjają ochronie istniejącej zieleni, jest określony dla terenu wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej oraz lokalizacja linii zabudowy.

Ad 6. Uwaga nieuwzględniona.

W związku z uwzględnieniem części uwag, zarzutem nierównego traktowania sąsiednich nieruchomości, a także przeprowadzoną analizą sposobu istniejącego zagospodarowania obszaru, obejmującego tereny 4.8.MW/U i 4.9.U/M, zasadnym jest przyjęcie dla niego ujednoczonych wskaźników i parametrów.

Ad 7. Uwaga uwzględniona.

Uwaga nr 10

1. wpłynęła 2 maja 2023 r.,
2. złożona przez Panią [REDACTED],
3. dotyczy kwartału Pomorska – Uniwersytecka – Wierzbowa oraz działek nr: 29/41, 126/3, 126/4, 125/4, 125/5, 125/6, 125/3, 125/9, 127, 128/4, 128/6, 128/5, 129/50, 129/59, 129/52, 129/17, 130/26, 130/34, 129/13, 130/28, 129/57, 129/60, 129/31, 129/58, 129/61, 129/35, 129/6, 130/30, 129/5, 129/45, 129/2 i 130/19 w obrębie S-2.

Treść uwagi:

„Obszar kwartału między ulicami Pomorską, Uniwersytecką i Wierzbową położony jest w centrum miasta, przy Rondzie Solidarności. Na tym terenie dominuje ponadprzeciętnie natężony ruch kołowy, ze względu na położenie przy głównych arteriach komunikacyjnych miasta Łodzi - drodze krajowej nr 14 (ul. Kopcińskiego / al. Palki) prowadzącej z Łowicza do Pabianic, ul. Uniwersyteckiej prowadzącej do Nowego Centrum Łodzi, ul. Pomorskiej z ruchem tramwajowym łączącej Centrum Miasta z Nowosolną oraz ul. Źródłowej. Z uwagi na natężony ruch kołowy w okolicy tego kwartału poruszanie się pieszo czy rowerem jest znacznie utrudnione. Obszar ten charakteryzuje się również brakiem terenów zieleni publicznej, dlatego ważne jest maksymalne zachowanie istniejącej zieleni.

1. Kwartał powinien być chroniony przed hałasem i ponadprogramowym ruchem kołowym. Wprowadzenie nowej drogi wewnętrznej 2.6.KDW w miejscu istniejącego ciągu pieszego zaburzy spokój i funkcjonowanie kwartału. Wprowadzi to dodatkowy natężony ruch kołowy pojazdów, które chcąc uniknąć czekania na światłach, będą omijać Rondo Solidarności skracając sobie drogę poprzez ten kwartał (wjazd z ul. Pomorskiej przez 2.4.KDW i wyjazd na ul. Uniwersytecką przez 2.6.KDW). Ponadto obecnie w miejscu projektowanej drogi wewnętrznej 2.6.KDW znajduje się teren zieleni wysokiej, która chroni wewnątrz kwartału przed hałasem ruchu kołowego.

2. Mieszkańcy budynków przy ul. Wierzbowej 16 oraz przy ul. Uniwersyteckiej 38/40 i Uniwersyteckiej 42/44 mają zapewniony dojazd do swoich nieruchomości oraz do garaży na działce 129/59 wyłącznie z ul. Wierzbowej przez działkę 129/59. Brak w planie miejscowym zapewnienia drogi wewnętrznej z ul. Wierzbowej, wymuszenie zabudowy pierzejowej oraz stworzenie w tym miejscu (działka 129/59) ciągu pieszo-rowerowego może doprowadzić do ograniczenia dostępu mieszkańców do ich własnych nieruchomości i garaży w głębi kwartału.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę.

Uwaga nr 11

1. wpłynęła 4 maja 2023 r. (data nadania: 29 kwietnia 2023 r.),
2. złożona przez Państwa [REDAKTOWANE],
3. dotyczy działki nr 129/17 w obrębie S-2.

Składający uwagę wnoszą o:

1. „zmianę linii zabudowy zgodnie z ustaleniami załącznika graficznego decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nr [REDAKTOWANE] z dn. [REDAKTOWANE] roku”;

Uzasadnienie:

„Zdaniem wnioskodawcy zaproponowane w projekcie planu ukształtowanie linii zabudowy jest nieracjonalne, nieuzasadnione i niemożliwe do spełnienia przy poszanowaniu prawa budowlanego i przepisów urbanistycznych. Po pierwsze, wprowadzenie linii zabudowy zgodnie z rysunkiem projektu planu MPZP 210 będzie skutkowało wytworzeniem ślepej ściany o długości około 9 metrów, co jest szczególnie wadliwym i szkodliwym z punktu widzenia ładu przestrzennego rozwiązaniem urbanistycznym. Po drugie układ linii zabudowy na działce nie jest w stanie wykreować bramy urbanistycznej ul. Uniwersyteckiej na odcinku na północny-wschód od pl. Pokoju, ponieważ analogiczna linia po drugiej stronie ulicy opiera się na bloku mieszkalnym o wątpliwej wartości architektonicznej i estetycznej. O ile próby regulacji formy pl. Pokoju podejmowane w części południowo-zachodniej można uznać za racjonalne i spójne, to zabudowa części północno-wschodniej charakteryzuje się już odstępianiem od kontynuacji tradycyjnego układu zwartej zabudowy pierzejowej, który zapoczątkowano tutaj w latach 20. i 30. XX wieku. Niezrozumiała jest zatem w tym kontekście próba podporządkowania nowego układu przestrzennego zabytkowego układu ul. Uniwersyteckiej, która została wytyczona w okresie II RP, trzeciorzędnemu budownictwu blokowemu z okresu PRL. Po trzecie, ustalenie linii zabudowy w projekcie planu jest sprzeczne z historycznym założeniem przestrzennym placu, który powstał w latach 20. XX wieku na skrzyżowaniu ul. Trębackiej (dziś Uniwersytecka) oraz ul. Południowej (dziś Rewolucji 1905 r.), co potwierdza m.in. plan Wojewódzkiego Miasta Łodzi z 1929 roku (tzw. Plan Ostrowskiego) oraz Plan Ogólny Zabudowania Łodzi z lat 30. XX wieku (wersja ostateczna z dnia 28 marca 1935 r. przyjęta przez Ministerstwo Spraw Wewnętrznych w Warszawie, uchwalona przez Radę Miejską Łodzi w dniu 24 czerwca 1930 r., uchwała nr VII, protokół nr XVI). Po czwarte, proponowana linia zabudowy nie uwzględnia istniejących podziałów własnościowych, więc założenie uzyskania efektu przestrzennego w postaci narożnika-bramy ul. Uniwersyteckiej jest całkowicie nierealne. Po piąte, określona linia zabudowy koliduje z przebiegiem podziemnej infrastruktury technicznej, w tym sieci ciepłowniczej, wodociągowej i kanalizacyjnej. Po szóste, przyjęte linie zabudowy są nieracjonalne, a właściwie niemożliwe do spełnienia z punktu widzenia przesłaniania budynków istniejących. Otóż dostosowanie nowej zabudowy w proponowanych gabarytach zgodnie z zapisami projektu mpzp w tej jednostce (strefa SWZ25) do proponowanych, obowiązujących linii zabudowy pierzejowej spowoduje zarówno zacienianie, jak i przesłanianie budynku na sąsiedniej działce 129/52.”

2. „ustalenie minimalnej wysokości zabudowy zgodnie z zapisem ww. decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (minimalna wysokość - na przedłużeniu gzymsu wieńczącego elewacji frontowej od strony ul. Wierzbowej istniejącego frontowego budynku na działce nr 129/52 w obrębie S-02) lub podanie tej wartości w metrach”;

Uzasadnienie:

„Zdaniem wnioskodawcy ustalenie minimalnej wysokości zabudowy na poziomie 15 m jest sprzeczne z zasadami ciągłości tkanki historycznej miejskiej i dysharmonizujące istniejący układ przestrzenny ul. Wierzbowej. Pragnę podkreślić, że warunki zabudowy określone obowiązującą decyzją decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nr [REDAKTOWANE] z dn. [REDAKTOWANE] roku, zostały przygotowane w oparciu o rzetelną i dogłębną analizę urbanistyczną. Dlatego też uważam za niewłaściwe i nieracjonalne pominięcie tej decyzji administracyjnej w procesie przygotowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP 210.”

3. „określenie wymagań parkingowych tak jak w ww. decyzji o warunkach zabudowy (...) czyli poprzez wprowadzenie w § 12, ust. 1. Punktu 4) w brzmieniu: W przypadku budynków o powierzchni zabudowy mniejszej niż 150 m² nie stosuje się wymogów określonych w pkt 1 i 2 i ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i rowerów - 2.”

Uzasadnienie:

„Jak już wspomniano na wstępie, w obecnym ukształtowaniu przestrzennym rejonu skrzyżowania ul. Wierzbowej, Rewolucji 1905 r. oraz ul. Uniwersyteckiej działka nr 129/17 ma bez wątpienia charakter działki specjalnej, która powinna być traktowana w sposób szczególny. Uwzględniając to zapisy decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nr [REDAKTOWANE] z dn. [REDAKTOWANE] roku również w zakresie obsługi komunikacyjnej, nie wymagając dużej ilości stanowisk postojowych dla ww. nieruchomości. Jest to całkowicie zgodne z ogólną polityką zrównoważonego rozwoju, wg której należy stanowczo ograniczać indywidualny transport samochodowy w centrach miast. Zważywszy na bardzo dobrą obsługę zbiorową transportem publicznym rejonu pl. Pokoju (obecność linii kilku autobusowych na ul. Uniwersyteckiej i ul. Jaracza, linie tramwajowe na ul. Pomorskiej, bliskość dworca kolejowego) obsługa komunikacyjna działki nr 129/17 powinna opierać się na transporcie publicznym, nie indywidualnym. Jednym ze skutecznych sposobów ograniczania kongestii oraz ogólnego użytkowania wysokoemisyjnego transportu indywidualnego jest drastyczne limitowanie ilości stanowisk postojowych. W ten sposób, pozbawiając możliwości parkowania, skutecznie zniechęca się do posiadania/użytkowania samochodów osobowych w centrach miast. To założenie prawidłowo uwzględniała przywoływana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nr [REDAKTOWANE] z dn. [REDAKTOWANE] roku, która wymagała dwóch stanowisk postojowych dla przedmiotowej działki. Niestety, ustalenia projektu planu nie respektują tych założeń.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił częściowo uwzględnić uwagę.

Wyjaśnienie:

Ad 1. Uwaga nieuwzględniona.

Do projektu planu zostanie wprowadzona zmiana, polegająca na zastosowaniu takich linii zabudowy, które zagwarantują właściwą obudowę przestrzeni publicznych, tj. Placu Pokoju, ul. Wierzbowej i ul. Uniwersyteckiej, a jednocześnie dadzą możliwość usytuowania budynków zgodnie z przebiegiem linii zabudowy określonych w decyzji o warunkach zabudowy.

Ad 2. Uwaga uwzględniona.

Do projektu planu zostanie wprowadzona zmiana polegająca na dostosowaniu parametru minimalnej wysokości zabudowy do wysokości istniejącego budynku usytuowanego na działce nr 129/52.

Należy zauważyć, że nie ma możliwości wprowadzenia do projektu planu miejscowego przytoczonego w uchwale zapisu z decyzji o warunkach zabudowy, ponieważ warunkuje on wysokość zabudowy od wysokości istniejącego budynku.

Zgodnie z art. 14 ust. 8 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego, co oznacza, że przy jego ustalaniu konieczne jest zachowanie wymogów prawidłowej legislacji, polegających na tworzeniu przepisów czytelnych, zrozumiałych i niebudzących wątpliwości interpretacyjnych.

Ad 3. Uwaga nieuwzględniona.

Zapis w zaproponowanym brzmieniu nie może zostać wprowadzony do projektu planu, ponieważ błędne jest ustalanie wskaźnika powierzchni zabudowy w odniesieniu od powierzchni zabudowy.

Do projektu planu zostanie wprowadzona zmiana polegająca na ustaleniu indywidualnego wskaźnika umożliwiającego realizację zgodnej z założeniami planu zabudowy, uwzględniającego wielkość i kształt przedmiotowej nieruchomości.

Uwaga nr 12

1. wpłynęła 2 maja 2023 r.,
2. złożona przez Państwa [REDAKTOWANE],
3. dotycząca działki nr 129/17 w obrębie S-2.

Treść uwagi:

„Przedmiotem zarzutów są zapisy zawarte w projekcie planu MPZP 210 odnośnie parametrów i wskaźników urbanistycznych dla nieruchomości opisanej powyżej (jednostka 2.7.MW/U, strefa SWZ25). Zarzucamy, że w/w projekt MPZP 210 godzi bezpośrednio w nasz interes prawny i narusza nasze uprawnienia wynikające m. in. z prawa własności, ogranicza prawo dysponowania tą nieruchomością jak również generuje potencjalnie nieodwracalne straty finansowe związane z uniemożliwieniem realizacji inwestycji budowlanej w zamierzonym kształcie a w praktyce całkowicie uniemożliwia realizację jakiegokolwiek inwestycji budowlanej.

Zwracamy uwagę, że powyższa nieruchomość gruntowa została nabyta w konsekwencji procesu reprivatyzacyjnego, w którym to właściciele prawni odzyskali prawo do jej dysponowaniem jak również uzyskali odszkodowanie od Skarbu Państwa za inne nieruchomości tworzące dzisiaj Plac Pokoju.

Ta nieruchomość dz. nr 129/17, obręb S-2 została przez ówczesnych właścicieli wystawiona na sprzedaż a Skarb Państwa (Miasto Łódź) nie skorzystało z prawa pierwokupu, w związku z czym nabyliśmy tą działkę z zamiarem odtworzenia (wybudowania) kamienicy zgodnie z jej pierwotnym kształtem domykającym symetrię tej części Placu Pokoju.

Zgodnie z uzyskaną decyzją o warunkach zabudowy [REDAKTOWANE] z dn. [REDAKTOWANE] roku i rozumiejąc potrzebę uporządkowania nowego przebiegu linii zabudowy ulicy Uniwersyteckiej nie oprotestowaliśmy ograniczenia powierzchni zabudowy o niemal połowę.

Dzisiaj doświadczamy sytuacji, gdzie kosztem tylko i wyłącznie naszej nieruchomości potencjalnie uchwalenie MPZP 210 w takim kształcie spowoduje, że będziemy jedynymi! właścicielami

nieruchomości na Placu Pokoju, którzy tracą na rzecz właścicieli sąsiednich nieruchomości. Gdybyśmy wiedzieli, że w zamysłach UM Łodzi jest ostatecznie ograniczenie prawa do dysponowania tą nieruchomością nigdy byśmy jej nie nabyli. Widoczny gołym okiem projekt scalenia w tym obszarze nieruchomości godzi w nasze podstawowe interesy wynikające z prawa własności.

Podkreślamy z całą stanowczością, że w/w działka jest jedyną nieruchomością budowlaną na Placu Pokoju i swoim projekcie MPZP 210 całkowicie niweczy wszelkie prawa, które do tej nieruchomości posiadamy.

Żądamy uwzględnienia w pracach nad MPZP 210 uwzględnienia naszych Zarzutów Uwag (jako załącznik) wniesionych osobnym pismem.

W naszym przekonaniu projekt planu zagospodarowania przestrzennego w aktualnej postaci narusza przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego w szczególności poprzez pominięcie zasady określonej w art. 8 tej ustawy, która nakazuje każdemu organowi administracyjnemu rozpoznawanie sprawy w sposób budzący zaufanie do władzy publicznej, ponieważ nie kierowano się zasadami proporcjonalności, bezstronności i równego traktowania. Skutkiem planu jest poniesienie przez nas całkowitego ciężaru pomysłów urzędu, których beneficjentami mają być inne podmioty usytuowane w pobliżu. Jest to naruszenie prawa własności nieproporcjonalne do celów jakiego ma służyć plan zagospodarowania i budzi wątpliwości co do rzetelności (obiektywności organu) przy podejmowaniu decyzji i narusza w rażącym stopniu nasze prawa j w stosunku do innych podmiotów, których nieruchomości na takim rozwiązaniu znacząco zyskują na atrakcyjności, co jest dyskryminacją.”

Do uwagi dołączono załącznik – uwagę z dn. 28.04.2023 r. do projektu mpzp (oznaczoną na użytek procedury planistycznej nr 11).

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Uwaga nie dotyczy treści merytorycznej projektu planu. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi do projektu planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu.

Wyjaśnienia dotyczące uwag, stanowiących załącznik do ww. uwagi, zostały zamieszczone przy uwadze nr 11.

Uwaga nr 13

1. wpłynęła 4 maja 2023 r. (data nadania: 2 maja 2023 r.),
2. złożona przez Pana ██████████,
3. dotyczy działki nr 222/1, obręb S-2, położonej przy ul. Wierzbowej 28 w Łodzi.

Treść uwagi:

„Prosta analiza projektu (część rysunkowa) sporządzona jest na podkładzie budowlanym:

- nie zawierającym poziomicy, czyli nie określającym rzeźby terenu położonego w obszarze: ul. Kopcińskiego - ul. Jaracza - ul. Wierzbowa - ul. Uniwersytecka. Opracowanie dokumentacji na powierzchni idealnej geoidy jest bardzo wygodne. Dlatego wykorzystano informacje zawartą w założeniach projektowych opracowanych przez Panię mgr Kamilę Pawlak i mgr Annę Olaczek, cytuje: Ponieważ jednak centralna część Łodzi, w której zlokalizowany jest omawiany obszar, została całkowicie zurbanizowana, w rzeźbie terenu odnaleźć można liczne przekształcenia, w postaci zrównania terenów pod zwartą zabudowę i drogi.

W rzeczywistości widoczne są na omawianym obszarze liczne ślady niwelacji terenu w postaci zwałowania ziemi i segmentowania budynków (w bloku przy ul. Jaracza i prostopadłym do Wierzbowej 24/26 i Jaracza 94). Istotne jest to, że różnica rzędnych pomiędzy powierzchnią przy posadowieniu Kościoła Św. Teresy i chodnika ul. Kopcińskiego a powierzchnią chodnika przy ul. Wierzbowej wynosi 7 m. Ma to kolosalne znaczenie w kierunkach i wektorach przepływu opadowych wód powierzchniowych i gruntowych. Należy tu zwrócić uwagę, że działka Wierzbowa 28 położona jest około 3 metry nad powierzchnią tej ulicy. W czasie budowy, wg projektu mgr inż. Jerzego Mielniczka modernistycznych bloków mieszkalnych dokonano istotnej zmiany usytuowania bloku przy ul. Wierzbowej 24 (równoległego do niej). Pierwotnie, front budynku miał znajdować się bezpośrednio przy chodniku ulicy Wierzbowej, podobnie jak to ma miejsce przy ul. Jaracza. Jednak samowolnie wykopy fundamentowe wykonano w obecnym położeniu, uzyskując, od zachodu odkryty teren zielony, zaś od strony wyjść - wąski chodnik i kolejny teren zielony łączący się z powierzchnią działki Wierzbowa 28. Uniemożliwia to dojazd pojazdów transportowych i ratunkowych do poszczególnych klatek. Ale uzyskano to, że blok Wierzbowa 24 i 26 mają fundamentowanie na tym samym poziomie. Dalsze skutki takiego położenia będzie omówione dalej.

Przesunięcie w/w bloku spowodowało także zacienienie działki w godzinach popołudniowych w 1/3 jej powierzchni. Z tego względu, teren od strony północnej oznaczony na Planie jako przeznaczony pod zielen jest zacieniony przez pół dnia. Gorzej jest z terenem zielonym planowanym na stronie południowej. Ten fragment posesji zacieniony jest przez cały dzień a życie biologiczne aktywne jest głównie poprzez kultury bakterii kompostowych.

W Omawianym opracowaniu Stwierdzono, że, cytując: Niezwykle istotnym i rozpoznawalnym elementem krajobrazu w tej części miasta jest socrealistyczny kościół św. Teresy od Dzieciątka Jezus i św. Jana Bosko, usytuowany u zbiegu ulic dr. Stefana Kopcińskiego oraz Uniwersyteckiej (obok rozebranego już drewnianego kościoła z 1493 r.) Świątynia oddana została do użytku w 1963 r. i stanowi najwyższy obiekt w tym obszarze (64 m wysokości).

Autorki, z pewnym żalem, wspominają rozebrany 60 lat drewniany kościół na ówczesnym pl. Marchlewskiego nie zauważając, że na ul. Kopcińskiego, na terenach byłych składów drewna zbudowano dwa wysokościowe budynki mieszkalne dominujące w krajobrazie szczególnie mocno od strony zachodniej. Podczas prowadzenia wykopów pod te budynki, do rzędnych dolnego poziomu garaży podziemnych stwierdzono naruszenie poziomych warstw gruntu, prowadzące do naruszenia naturalnych przepływów wód gruntowych. Skutki tego będą omówione w dalszym ciągu opracowania.

W omawianym opracowaniu bardzo wnikliwie określono charakterystyki gruntów występujących w omawianym obszarze. Cytując: obejmują one utwory glebowe przeobrażone wskutek oddziaływania zabudowy komunalnej. Dokonują się w nich zasadnicze zmiany właściwości morfologicznych, fizycznych i chemicznych, które zaburzają układy biologiczne w glebie i doprowadzają do jej degradacji - pokrywa glebowa, cechuje się niską wilgotnością, wysokim poziomem zanieczyszczenia i bardzo małą zawartością związków potrzebnych do prawidłowego przebiegu procesów wegetacji roślin. Głębokość pokrywy gleb antropogenicznych przekracza 2,00 m.

W dalszym ciągu: Na terenie objętym opracowaniem nie stwierdzono występowania udokumentowanych złóż surowców mineralnych. Gleby i grunty Skalami macierzystymi gleb obszaru opracowania są w większości piaski wodnolodowcowe, a także piaski wodnolodowcowe na glinach zwałowych, gliny zwałowe oraz piaski rzeczne

Oraz: Na obszarze tym nie stwierdzono historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi (nie ma obszarów wpisanych do wykazu potencjalnych historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi)

W tym miejscu zbyt mała wnikliwość Autorek spowodowała, że założenia projektowe dotyczące zawartości gruntów na terenie będącym przedmiotem planowania są nierzetelne. Od roku 1860 wytyczono w Łodzi ul. Cegielnianą (od roku 1947 - Jaracza). Łączyła ona cegielnię usytuowaną w północnej części obecnego Pl. Dąbrowskiego z kopalniami gliny. Podczas dalszej urbanizacji Łodzi, i wyczerpaniu źródeł gliny pozostała tam glinianka, potem plac targowy związany także z dochodzącą tam ul. Targową. W roku 1930 zlikwidowano plac targowy z obszar placu zniwelowano. Ślad po wzmiankowanej gliniance jest widziany na ścianach Teatru Wielkiego, albowiem część administracyjno-artystyczna teatru „opasująca” wysokościową część teatru (wys. 42 m) odchyła się od pionu w kierunku Jaracza o kilka centymetrów. W okresie do roku 1930 w okolicach ul. Jaracza w kierunku Stoków rozpoznanych zostało 13 kopalń gliny (źródeł surowca naturalnego - gliny dobrej jakości). Pozostały po nich puste doły. Część z nich została zasypana podczas zabudowy śródmieścia w latach 30-tych i później. Jeden z nich, napełniony wodą, który Pani mgr Anna Olaczek powinna pamiętać z autopsji ponieważ postawiono nad nim Instytut Fizyki Uniwersytetu Łódzkiego przy ul. Pomorskiej. W związku z powyższym należy podważyć pogląd, że na terenie będącym przedmiotem opracowania planistycznego brak było informacji o wydobyciu kopalni ani informacji gdzie i czym zasypano je podczas rozbudowy miasta. Zawarty tu wstęp ma dowieść, szczególnie wobec dalej przedstawionych informacji, że autorzy Planu Zagospodarowania nie zdobyli dostatecznej wiedzy o własnościach podziemnych terenu położonego na posesji Wierzbowej 28, w kształcie przed wywłaszczeniami i w jej aktualnym obrębie. Trzeba tu zaznaczyć do lat 60-tych obejmowała ona teren od ul. Wierzbowej do końca działki następującej w kierunku ul. Kopcińskiego. Na działce w jej obecnych granicach znajduje się zasypana glinianka zajmująca swą koroną około 75 % powierzchni. Granica północna przebiega około 7 metrów wzdłuż bloku stojącego poprzecznie do ul. Wierzbowej. Granica południowa znajduje się około 2 metry od płotu równoległego do bloku przy ul. Jaracza. Głębokość glinianki wynosi ponad 9 metrów a pod budynkiem piętrowym jest większa. Granica od strony wschodniej i zachodniej nie jest dokładnie określona. Glinianka jest zasypana odpadami popielnicowymi i popiołem węgla kamiennego i drewna oraz śmieciami komunalnymi. Wypełnienie charakteryzuje się niską chłonnością i wysokim stopniem ubicia. Nie jest to warstwa stabilna i jednolita. Świadczy to o tym fakt, stojący do niedawna budynek gospodarzy, parterowy 15 lat temu pochylił się, bez zarysowań o 10° w stronę środka działki. Z kolei północno-wschodni róg budynku E13 (wg dokumentacji MPU) obniżył się o około 0.5 m dewastując konstrukcję wewnętrzną budynku. Wypełnienie glinianki zasypane jest ziemią z wykopów miejskich warstwą od 0,2-0,5 metra. Budynek będący wpisany na listę zabytków (E3) został wybudowany w roku 1928 jako garaż z mieszkaniem dla kierowcy. Wyposażony jest np. w głęboki kanał. W dalszym ciągu został zaadoptowany na mieszkalny, 4 pokojowy o łącznej powierzchni użytkowej około 80m². Trudne warunki geologiczne spowodowały, że już w roku 1935 nie był przeznaczony do zabudowy wysokiej co spowodowało zmniejszenie wymiaru podatku od nieruchomości. Podczas przyłączenia Łodzi do rzeszy niemieckiej nieruchomości i okoliczne budynki drewniane nie zostały wywłaszczone. W latach 50 planowano na terenie będącym przedmiotem planowania zamierzone wybudować osiedle uniwersyteckie. Podczas planowania budowy osiedla spółdzielczego w roku 1959 wykonano odwierty terenowe i zdecydowano bloków mieszkalnych w układzie istniejącym. Kolejny raz wykonano odwierty wykonano na początku lat 70 po czym dokonano przymusowego zakupu działki wewnętrznej tworząc tam teren zielony z dostępem podówczas jedynie od ul Jaracza.

Podstawowym brakiem, dyskwalifikującym z punktu widzenia Zleceniodawcy, Rady Miasta jest brak, nawet brak próby wykonania prognozy finansowej określającej potencjalne dochody i wydatki z tytułu

uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w w/w rejonie. Cytuje dalej:

„ Oszacowany(?? Gdzie i jak) poziom wyniku finansowego może odbiegać od rzeczywistych przyszłych rezultatów z uwagi na nieprzewidywalność zachowań inwestorów, poziom cen rynkowych oraz zmienność uwarunkowań w czasie ”

Autorzy nie pokazują żadnego oszacowania i z pewną dezynwolturą określają starania właścicieli nieruchomości w celu zachowania jej w polepszonym stanie. Wydaje się, że nawet nie posiadają wiedzy o tym, że dostali oni warunki zabudowy, w tym uzgodnieniami dokonanyymi ze służb konserwatorskimi.

Reasumując

- przedmiotem opracowania jest prywatna działka zabudowana budowlą „garażem z mieszkaniem dla kierowcy” będącym zabytkiem wczesnego (w Polsce) modernizmu, budynek jest w stanie skrajnej destrukcji, jest wyłączony z eksploatacji i w każdym momencie może ulec częściowemu zawaleniu,

- do jego odbudowy konieczne jest wsunięcie pod jego fundament żelbetonowej płyty nośnej, postawienie na niej uniesionych ścian nośnych i działowych i odbudowa instalacji przyłączeniowych. Jest to możliwe pod warunkiem, że inwestor określi w ogóle funkcję dla budynku,

- koszt odbudowy określony parametrycznie przekracza 572% budowy identycznego budynku od nowa,

- wybudowanie zespołu budynków wysokościowych wraz z garażami podziemnymi przy ul. Kopcińskiego oraz wyburzenie budynku dawnej „stolarni”, około 3 lata temu wywołało zakłócenie z stosunków wodnych na omawianym terenie. I tak woda z powierzchni działki Wierzbowa 28, spływał w kierunku południowym zawilgacając w znacznym stopniu piwnice schrony i pomieszczenia dawnej kotłowni w bloku przy ul. Jaracza. Blok ten stoi 1 m niżej od powierzchni zasypanej gliniarki. Natomiast przepływ wody w kierunku przeciwnym, do bloku prostopadłego do Wierzbowej jest tak silny, że w piwnico-schrony zalane są wodą a ściany zewnętrzne tak nasiąknięte, że w okolicy pierwszego segmentu tynk odpadł już do wysokości 1 metra od powierzchni gruntu. Na marginesie, wyjścia z owych 3 piwnico schronów nie są zaznaczone na planie i podziemne dojścia nie są zaznaczone na planie choć trzeba przyznać jedno z nich jest położone po przeciwnej stronie ul. Jaracza.

- zmiana wektorów wód poziomych jest także dotkliwa dla nawodnienia systemu korzeniowego drzew położonych na działce Wierzbowa 28 i położonych poniżej. I tak w omawianym okresie 3 letnim uschły 4 drzewa a 2 poległy na skutek wyrwania bardzo płytkich korzeni na skutek wichury.

Usychają drzewa położone wzdłuż ul. Wierzbowej, które i tak zostały zaatakowane przez pasożyty. Uschły topole rosnące do niedawna wzdłuż ul. Jaracza na terenie byłej szkoły i kilka drzew na położonym w pobliżu przystanku autobusowym.

Należy dodać, że poziom wody nadającej się do picia, w studni położonej na omawianej działce (nie jest zaznaczona na planie) opadł poniżej 15 m.

Biorąc pod uwagę powyższe, uważam w PLAN w obecnej formie nie daje możliwości właściwej jego oceny przez Radę. Powinien być przepracowany i tak jak miało to miejsce dawniej branzowo zweryfikowany.

Zastosowanie jego w praktyce można określić cytatem z tytuł serii prac prof. dr Sylwii Kaczmarek jako „Demolowanie w kontekście rewitalizacji miast”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Przedmiotowy plan miejscowy został sporządzony zgodnie z procedurą określoną ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym uzgodniony z właściwymi organami zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy.

Zgodnie z art. 16 ust. 1 ww. ustawy plan miejscowy sporządza się z wykorzystaniem kopii map zasadniczych gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. Mapy zasadnicze tworzone są na podstawie ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1990 z późn. zm.). Kopia mapy zasadniczej została pozyskana z Łódzkiego Ośrodka Geodezji, co oznacza, że przedmiotowy plan miejscowy spełnia ww. wymóg.

Odnosząc się do części uwagi dotyczącej prognozy finansowej, należy zauważyć, że art. 17 pkt. 5. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje, że prezydent miasta „sporządza prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego z uwzględnieniem art. 36”. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego nie stanowi załącznika do uchwały, jest natomiast dokumentem sporządzanym na potrzeby procedury planistycznej, która nie podlega obowiązkowi wyłożenia do publicznego wglądu. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ww. ustawy wyłożeniu do publicznego wglądu podlega projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania środowisko. Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi część dokumentacji sprawy

Pozostałe zagadnienia, o których mowa w treści uwagi, nie dotyczą treści merytorycznej projektu planu, w związku z czym uznaje się je za bezprzedmiotowe.

PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA