

ZARZĄDZENIE Nr 886/2023
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 24 kwietnia 2023 r.

w sprawie rozpatrzenia wniosków złożonych w związku z ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Rodziny Scheiblerów i Rodziny Poznańskich oraz ulic Henryka Sienkiewicza i Prezydenta Gabriela Narutowicza.

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572) oraz art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747 oraz z 2023 r. poz. 553), w wykonaniu uchwały Nr XXXIV/1116/20 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 24 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Rodziny Scheiblerów i Rodziny Poznańskich oraz ulic Henryka Sienkiewicza i Prezydenta Gabriela Narutowicza

zarządzam, co następuje:

§ 1. Rozpatruję wnioski złożone w związku z ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Rodziny Scheiblerów i Rodziny Poznańskich oraz ulic Henryka Sienkiewicza i Prezydenta Gabriela Narutowicza, zgodnie z rozstrzygnięciem, stanowiącym załącznik do zarządzenia.

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

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.

PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia wniosków złożonych w związku z ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Rodziny Scheiblerów i Rodziny Poznańskich oraz ulic Henryka Sienkiewicza i Prezydenta Gabriela Narutowicza.

W okresach przewidzianych do składania wniosków, tj. od 2 lutego 2021 r. do 5 marca 2021 r. i od 24 marca 2021 r. do 23 kwietnia 2021 r. **wpłynęły łącznie 3 wnioski.**

Wniosek 1

- wpłynął 5 marca 2021 r.,
- złożony przez THI Sp. z o.o. Sp. k.,
- dotyczy nieruchomości położonej przy ul. Prezydenta Gabriela Narutowicza, działki nr 407/33 w obrębie S-1 oraz działki nr 479 w obrębie S-6.

Wnioskodawca składa następujący wniosek:

1. „Zmiana w zakresie zapisu: par 17.3.3) b) - plan r 72
wnioskujemy o następującą zmianę (**zmiany pogrubione**):
b) intensywności zabudowy działki: **maksimum 5,0** z zastrzeżeniem:- działek narożnych o powierzchni do 1000 m² włącznie: **maksimum 11,0**”.
2. „Zmiana w zakresie zapisu par 17.3.4) a) - plan 72
wnioskujemy o następującą zmianę (**zmiany pogrubione**):
dla działek narożnych terenów: 1.1.MW/U, 7.1.MW/U i 12.1.MW/U: dla zabudowy od strony przestrzeni publicznych - minimum 20 m, maksimum 55 m, do 16 kondygnacji nadziemnych, dla pozostałej zabudowy- maksimum 18m, do 5 kondygnacji nadziemnych”.
3. „Zmiana w zakresie zapis par 13.1.1)
wnioskujemy o następującą zmianę (**zmiany pogrubione**):
Ustala się liczbę miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów dotyczącą nowoprojektowanych budynków:
1) dla samochodów osobowych:
a) dla mieszkań w budynkach mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych - **0 dla mieszkań o powierzchni użytkowej do 50m², dla pozostałych od 0,5 do 1 stanowiska na każde mieszkanie,**
b) dla budynków handlowych lub części budynków przeznaczonych na te cele - **od 2 do 8 ogólnodostępnych stanowisk na każde 1000 m² powierzchni użytkowej,**
c) dla hoteli lub części budynków przeznaczonych na te cele - **minimum 2** stanowiska na każde 1000 m² powierzchni użytkowej,
d) dla innych obiektów zamieszkania zbiorowego lub części budynków przeznaczonych na te cele - **od 2 do 8 stanowisk na każde 1000 m² powierzchni użytkowej,**
e) dla administracji publicznej i biur - **minimum 2** stanowiska na każde 1000 m² powierzchni użytkowej,
f) dla budynków, takich jak: kina, teatry, sale widowiskowe, a także dla obiektów gastronomicznych lub części budynków przeznaczonych na te cele - **od 10 do 20 ogólnodostępnych stanowisk na każde 1000 m² powierzchni użytkowej,**
g) dla pozostałych usług - **od 2 do 15 stanowisk na każde 1000 m² powierzchni użytkowej;**
par 13.1.2)

2) dla autobusów - minimum:

a) dla hoteli - 1 stanowisko - dla każdego obiektu - **postoiu czasowego możliwe do realizacji w pasie drogowym przyległym do nieruchomości,**
par 13.1.3)

3. *Dopuszcza się możliwość zapewnienia minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów i autobusów, w całości lub części, na nieruchomościach położonych w odległości promieniu nie większym niż 800 m od terenu inwestycji”.*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić wniosku.

Wyjaśnienie:

Ad.1. Określona w planie miejscowym intensywność zabudowy jest uzależniona od ustalonej wysokości zabudowy, w związku z czym wnioskowana maksymalna intensywność zabudowy nie jest możliwa do uwzględnienia zgodnie z rozpatrzeniem przedmiotowego wniosku w pkt 2. Ponadto podniesienie maksymalnej wartości intensywności zabudowy wpłynęłoby na znaczne zwiększenie możliwej do osiągnięcia na podstawie ustaleń obecnie obowiązującego planu miejscowego uchwalonego uchwałą Nr III/41/14 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 grudnia 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Prezydenta Gabriela Narutowicza, Williama Lindleya, Wodnej, Juliana Tuwima i Henryka Sienkiewicza (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2015 r. poz. 259, z 2021 r. poz. 655 oraz z 2022 r. poz. 2048) wartości powierzchni całkowitej zabudowy, co jest sprzeczne z jednym z głównych założeń sporządzenia nowego planu miejscowego dla terenu, na którym plan już obowiązuje.

Ad.2. Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwalonego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.) maksymalną wysokość nowej zabudowy dla terenów wyznaczanych w jednostce funkcjonalno-przestrzennej W3c w pierzejach ulic i placów należy kształtować w nawiązaniu do wysokości zabudowy historycznej, nie wyżej niż 25 m, z dopuszczeniem przewyższeń do 35 m w określonych przypadkach. Studium dopuszcza wyższą zabudowę, do 70 m, tylko ze względów uzasadnionych kompozycyjnie. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy sporządza się zgodnie z zapisami Studium.

Projekt planu utrzymuje założenia kompozycyjne obowiązujących planów miejscowych, w tym lokalizację osi kompozycyjnych i dominant wysokościowych. W obszarze placu 4 Czerwca 1989 r. (zlokalizowanego poza granicami obszaru objętego planem), w sąsiedztwie którego usytuowana jest przedmiotowa nieruchomość, dominantę stanowi Biurowiec dawnej Centrali Tekstylnej – zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Podniesienie maksymalnej wysokości zabudowy o wartość mniejszą niż określona we wniosku – uwzględniające istniejące uwarunkowania kompozycyjne oraz ustalenia Studium – było rozważane przy jednoczesnym obniżeniu maksymalnej intensywności zabudowy do poziomu umożliwiającego osiągnięcie takiej samej wartości powierzchni całkowitej zabudowy jak na podstawie ustaleń obecnie obowiązującego planu miejscowego. Rozwiązanie takie nie spotkało się jednak z akceptacją Wnioskodawcy. W związku z powyższym w projekcie planu miejscowego zostaną utrzymane maksymalne parametry i wskaźniki zgodne z obowiązującym planem miejscowym.

Ad.3. Podane we wniosku minimalne wartości liczby miejsc do parkowania nie są zgodne ze Studium, które ustala dla terenów wyznaczonych w jednostce funkcjonalno-przestrzennej

W3c zapotrzebowanie na miejsca parkingowe dla nowej zabudowy: od 0,5 do 1 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie oraz od 3 do 10 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej usług. W związku z rezygnacją z ustaleń w zakresie miejsc postojowych dla autobusów, w projekcie planu nie ustala się wymogów dla sposobu ich realizacji. Wniosek został nieuwzględniony także w zakresie zwiększenia, względem ustaleń obecnie obowiązującego planu, dystansu od terenu inwestycji, w jakim mogą zostać zapewnione miejsca postojowe oraz sposobu mierzenia podanej odległości.

Wniosek 2

- wpłynął 9 kwietnia 2021 r.,
- złożony przez Hotele Centrum Sp. z o.o. w likwidacji,
- dotyczy nieruchomości położonej przy ul. Jana Kilińskiego 59/63, działka nr 61/18 w obrębie S-6.

Wnioskodawca składa następujący wniosek:

„Wnioskujemy o następujące zmiany:

1. Kwalifikację linii zabudowy zgodnie z rysunkiem w załączniku. ”

(tj.:

- od strony ul. Jana Kilińskiego – nieprzekraczalna linia zabudowy na odcinku o długości 20 m od południowo-wschodniego narożnika terenu, na pozostałym odcinku – obowiązująca linia zabudowy,
- od strony ul. Henryka Sienkiewicza – nieprzekraczalna linia zabudowy,
- od strony południowej – nieprzekraczalna linia zabudowy na odcinkach o długości 20 m od południowo-wschodniego i południowo-zachodniego narożnika terenu, na pozostałym odcinku – obowiązująca linia zabudowy)

„Wnioskujemy by obowiązująca linia zabudowy od strony ulicy Kilińskiego i pasaży - skweru im. Związku Strzeleckiego rozumiana była jako zobowiązanie do zabudowy wzdłuż parteru minimum 60% - wymóg ten nie powinien dotyczyć kondygnacji wyższych - całej płaszczyzny elewacji

2. Wysokość gzymsu zabudowy frontowej od strony ulicy Kilińskiego (h1) minimum 26 m

3. Wysokość gzymsu (h2) bez ograniczenia wysokości minimum (przesłanianie i nasłonecznienie oficyn Narutowicza 6) maksimum 22 m

4. Maksymalna wysokość budynków w jednostce 1.3 MW/U - 75 m

5. Prawo do zabudowy w granicach działki (dotyczy sąsiedztwa z działkami od strony Narutowicza i Sienkiewicza)

6. Wskazanie narożnika południowo wschodniego działki jako miejsca dominaty przestrzennej”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił częściowo uwzględnić wniosek w pkt 1, 3 i 4, nie uwzględnić wniosku w pkt 2 i 6 oraz uwzględnić wniosek w pkt 5.

Wyjaśnienie:

Ad.1. Wniosek został uwzględniony w zakresie ustalenia rodzaju południowych części linii zabudowy od strony ul. Jana Kilińskiego i ul. Henryka Sienkiewicza jako linii zabudowy nieprzekraczalnej oraz środkowej części linii zabudowy od strony Skweru im. Związku Strzeleckiego „Strzelec” jako linii zabudowy obowiązującej.

Wniosek został nieuwzględniony w zakresie ustalenia rodzaju pozostałych odcinków linii zabudowy ze względu na konieczność ukształtowania pierzei ulic oraz ścian placu publicznego zlokalizowanego poza granicami obszaru.

Ponadto wniosek nie został uwzględniony w zakresie ustalenia definicji obowiązującej linii zabudowy od strony ul. Jana Kilińskiego i Skweru im. Związku Strzeleckiego „Strzelec”. Lokalizowanie zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyłącznie w 60% powierzchni

ściany kondygnacji parteru nie jest wystarczające dla wytworzenia czytelnej obudowy przestrzeni publicznych.

Ad.2. Podana we wniosku minimalna wysokość gzymsu zabudowy frontowej nie jest zgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Zgodnie ze Studium maksymalną wysokość nowej zabudowy dla terenów wyznaczanych w jednostce funkcjonalno-przestrzennej W3c w pierzejach ulic i placów należy kształtować w nawiązaniu do wysokości zabudowy historycznej, nie wyżej niż 25 m, z dopuszczeniem przewyższeń do 35 m w określonych przypadkach. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy sporządza się zgodnie z zapisami Studium.

Ad.3. Wniosek został uwzględniony w zakresie zniesienia wymogu minimalnej wysokości zabudowy lokalizowanej od strony ul. Henryka Sienkiewicza z uwagi na przesłanianie istniejącej zabudowy.

Wniosek nie został uwzględniony w zakresie ustalenia maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 22 m. Ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 25 m (jak w obowiązującym planie miejscowym) nie wyklucza możliwości realizacji zabudowy niższej. Pozostawianie możliwości realizacji wyższej zabudowy da możliwość realizacji czytelnej obudowy przestrzeni publicznych.

Ad.4. Wniosek został nieuwzględniony w zakresie zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy w granicach nieruchomości do 75 m. Wnioskowana maksymalna wysokość nie jest zgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Zgodnie z ustaleniami Studium maksymalną wysokość nowej zabudowy dla terenów wyznaczanych w jednostce funkcjonalno-przestrzennej W3c w pierzejach ulic i placów należy kształtować w nawiązaniu do wysokości zabudowy historycznej, nie wyżej niż 25 m, z dopuszczeniem przewyższeń do 35 m w określonych przypadkach. Jednocześnie Studium, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej W3c, w zakresie wysokości nowej zabudowy dopuszcza lokalizację przewyższeń ze względów uzasadnionych kompozycyjnie – nie wyżej niż 70 m. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy sporządza się zgodnie z zapisami Studium.

Wniosek został uwzględniony w zakresie zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy w części centralnej i południowej nieruchomości do wartości uwzględniającej istniejące uwarunkowania kompozycyjne. Projekt planu utrzymuje założenia kompozycyjne obowiązującego planu miejscowego, w tym lokalizację osi kompozycyjnych i dominant wysokościowych zlokalizowanych na przedmiotowej nieruchomości. Zwiększenie wartości maksymalnej wysokości dominant doprowadzi do większej spójności z istniejącymi dominantami, zlokalizowanymi po drugiej stronie ul. Traugutta i ul. Kilińskiego które stanowią układ przestrzenny kształtujący oprawę placu przed Łódzkim Domem Kultury. Mimo zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy wartość maksymalnej intensywności zabudowy zostanie utrzymana na poziomie umożliwiającym osiągnięcie takiej samej wartości powierzchni całkowitej zabudowy jak na podstawie ustaleń obecnie obowiązującego planu miejscowego, co jest zgodne z głównymi założeniami sporządzenia nowego planu miejscowego dla terenu, na którym plan już obowiązuje.

Ad.5. Zapis dotyczący możliwości lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią, zawarty w obecnie obowiązującym planie miejscowym, zostanie utrzymany.

Ad.6. Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi maksymalną wysokość nowej zabudowy dla terenów wyznaczanych w jednostce funkcjonalno-przestrzennej W3c w pierzejach ulic i placów należy kształtować w nawiązaniu do wysokości zabudowy historycznej, nie wyżej niż

25 m, z dopuszczeniem przewyższeń do 35 m w określonych przypadkach. Ponadto Studium dopuszcza lokalizację przewyższeń ze względów uzasadnionych kompozycyjnie – nie wyżej niż 70 m. Projekt planu utrzymuje założenia kompozycyjne obowiązującego planu miejscowego, w tym lokalizację osi kompozycyjnych i dominant wysokościowych zlokalizowanych na przedmiotowej nieruchomości.

Wniosek 3

- wpłynął 22 kwietnia 2021 r.,
- złożony przez Hocan Estate Sp. z o.o.,
- dotyczy terenu, oznaczonego w obowiązującym planie miejscowym symbolem 7.2.MW/U.

Wnioskodawca składa następujący wniosek:

- „1. Wnosimy o utrzymanie funkcji mieszkaniowo/usługowej zgodnie z obowiązującym planem, by budynki mogły w razie potrzeby służyć zarówno jako przestrzenie usługowe, jak i mieszkaniowe lub mieszane. Konieczne jest też zapewnienie możliwości integrowania w zabudowie garaży podziemnych i kubaturowych.*
- 2. Wnosimy o utrzymanie 100% powierzchni zabudowy dla działek narożnych i intensywności zabudowy = 7.*
- 3. Wnosimy o określenie jedynie maksymalnej liczby miejsc parkingowych dla mieszkań i usług niehandlowych.*
- 4. Wnosimy o podniesienie % maks. powierzchni zabudowy do 65% i intensywności do 4, dla pozostałych działek o pow. do 1000m². (...)*
- 5. W istniejącym obecnie planie istnieje nakaz zachowania dachu mansardowego dla zabytku P9 przy ul. P.O.W. 42. (...) Zatem wnosimy o dopuszczenie nowoczesnej zabudowy, m.in. bez dodatkowych obostrzeń w postaci mansardowego kształtu dachu. (...)*
- 6. Zmiana wysokości zabudowy na działkach narożnych jednostki 7.2.MW/U do 7 kondygnacji naziemnych i max 27m wysokości. Jeśli nie ma możliwości podniesienia do 7 kondygnacji, to przy pozostawieniu min. 6 kondygnacjach konieczne jest podniesienie maksymalnej wysokości zabudowy do minimum 23m. (...)*
- 7. Wnosimy o rozszerzenie możliwości zabudowy do 6 lub 7 kondygnacji dla wszystkich nieruchomości w jednostce 7.2.MW/U, bez względu na ich położenie. Uzasadnienie – z powodów wyżej wymienionych w poprzednich punktach.*
- 8. Wniosek o zniesienie w planie konieczności zachowania budynku przy ulicy Składowej 14, tak by o jego zachowaniu decydowały odrębne przepisy. (...)*
- 9. Wnosimy o dopuszczenie dominanty w postaci dodatkowej kondygnacji ponad ustaloną liczbę w nowym planie na działce narożnej (róg P.O.W. i Składowej), przy równoczesnej możliwości podniesienia wysokości całego budynku, a przynajmniej 2/3 szerokości elewacji przynajmniej o kolejne 4m ponad ustalenia w nowym planie (patrz wniosek w pkt. 6). (...)*
- 10. Wnosimy o liberalizację podejścia do zastanej zieleni wysokiej przez dopuszczenie wycinek, szczególnie do gatunków pospolitych, jak topole, sosny czy brzozy. Jako inwestor chętnie przyczynimy się do rozwoju zieleni miejskiej poprzez wartościowe nasadzenia zastępcze, na nieruchomości, w jej pobliżu lub w przestrzeni publicznej, w zamian za dopuszczenie wycinek drzew na nieruchomościach, które często bardzo znalazły się tam przypadkowo i utrudniają rozwój nieruchomości, jak ma to miejsce przy ul. Składowej 14.”*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić wniosek w pkt 1 i 5, częściowo uwzględnić wniosek w pkt 2, 4, 6, 7, 9 i 10 oraz nie uwzględnić wniosku w pkt 3 i 8.

Wyjaśnienie:

- Ad.1. W projekcie planu zostanie utrzymane przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową, a także możliwość realizacji garaży wielostanowiskowych.
- Ad.2. Wniosek nie został uwzględniony w zakresie dotyczącym maksymalnej intensywności zabudowy działki narożnej o powierzchni mniejszej niż 1000 m², zlokalizowanej przy ul. Polskiej Organizacji Wojskowej 42/ ul. Składowej 12. Zaproponowana maksymalna intensywność zabudowy, mimo że zachowuje zgodność z obecnie obowiązującym planem miejscowym, przy podniesieniu wysokości zabudowy, o którym mowa w rozpatrzeniu przedmiotowego wniosku w pkt 6, 7 i 9, pozwoliłaby na znaczne zwiększenie, możliwej do osiągnięcia na podstawie ustaleń obecnie obowiązującego planu miejscowego, wartości powierzchni całkowitej zabudowy, co jest sprzeczne z jednym z głównych założeń sporządzenia nowego planu miejscowego dla terenu, na którym plan już obowiązuje. Wniosek został uwzględniony w zakresie dotyczącym maksymalnej intensywności zabudowy dla pozostałej części terenu, oznaczonego w obowiązującym planie miejscowym symbolem 7.2.MW/U, a także w zakresie maksymalnej wartości wskaźnika powierzchni zabudowy.
- Ad.3. Ustalenie w planie minimalnej liczby miejsc do parkowania jest obligatoryjne, co wynika z wymogów art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto zgodnie ze Studium dla terenów wyznaczonych w jednostce funkcjonalno-przestrzennej W2a ustalone zostało m.in. minimalne zapotrzebowanie na miejsca parkingowe dla nowej zabudowy. W projekcie planu miejscowego zrezygnowano z ustalania maksymalnych wartości liczby miejsc parkingowych.
- Ad.4. Wniosek został uwzględniony w części dotyczącej podniesienia wartości maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy oraz zmiany maksymalnej intensywności zabudowy dla działek o powierzchni do 1000 m² innych niż działki narożne, co w stanie istniejącym dotyczy wyłącznie działki przy ul. Składowej 14. Zgodnie z obowiązującym planem dla działek, na których powierzchnia zabudowy istniejąca w dniu wejścia w życie planu przekracza 55% powierzchnia zabudowy wynosi maksimum 80%, a intensywności zabudowy działki – maksimum 5,0. Ww. działka w dniu wejścia w życie planu spełniała powyższy warunek. Zgodnie z jednym z głównych założeń sporządzenia nowego planu miejscowego, jakim jest utrzymanie wartości powierzchni całkowitej zabudowy możliwej do osiągnięcia na podstawie ustaleń obecnie obowiązującego planu miejscowego w związku z podniesieniem maksymalnej wysokości zabudowy na części tylnej działki, o którym mowa w pkt 7, obniża się intensywność zabudowy ww. działki do poziomu umożliwiającego osiągnięcie takiej samej wartości powierzchni całkowitej zabudowy jak na podstawie ustaleń obecnie obowiązującego planu miejscowego. Natomiast wartość maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy zwiększa się do wartości zgodnej z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego, co, biorąc pod uwagę inne ustalenia planu, nie ma wpływu na kształtowanie maksymalnej powierzchni całkowitej zabudowy. Wniosek nie został uwzględniony w zakresie dotyczącym pozostałej części terenu, oznaczonego w obowiązującym planie miejscowym symbolem 7.2.MW/U oraz wnioskowanych maksymalnych wartości wskaźnika powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy.
- Ad.5. W związku z rozbiórką budynku narożnego przy ul. Polskiej Organizacji Wojskowej 42/ ul. Składowej 12, oznaczonego w obowiązującym planie miejscowym symbolem P9, nakaz zachowania mansardy nie zostanie utrzymany.

Ad.6. Wniosek został uwzględniony w zakresie dotyczącym zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy na działce narożnej przy ul. Polskiej Organizacji Wojskowej 42/ ul. Składowej 12 do wartości zgodnej z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Według Studium maksymalną wysokość nowej zabudowy dla terenów wyznaczanych w jednostce funkcjonalno-przestrzennej W2a w pierzejach ulic i placów należy kształtować w nawiązaniu do wysokości zabudowy historycznej, nie wyżej niż 21 m, z dopuszczeniem przewyższeń do 25 m m.in. w narożnikach ulic lub ze względów uzasadnionych kompozycyjnie. Działka narożna przy ul. Polskiej Organizacji Wojskowej 42/ ul. Składowej 12 jest szczególnie eksponowana z przestrzeni publicznej oraz ważna w strukturze przestrzennej, w związku z czym dopuszczalne jest niewielkie podniesienie maksymalnej wysokości zabudowy na ww. działce.

Utrzymanie maksymalnej wartości powierzchni całkowitej zabudowy możliwej do osiągnięcia na podstawie ustaleń obecnie obowiązującego planu miejscowego jest jednym z głównych założeń sporządzenia nowego planu miejscowego dla terenu, na którym plan już obowiązuje. W związku z podniesieniem maksymalnej wysokości zabudowy zmniejsza się maksymalną wartość intensywności zabudowy do poziomu umożliwiającego osiągnięcie takiej samej wartości powierzchni całkowitej zabudowy jak na podstawie ustaleń obecnie obowiązującego planu miejscowego.

Wniosek nie został uwzględniony w zakresie dotyczącym podniesienia maksymalnej wysokości zabudowy na pozostałych działkach narożnych jednostki oznaczonej w obowiązującym planie miejscowym symbolem 7.2.MW/U oraz w zakresie wartości maksymalnych wysokości podanych we wniosku.

Ad.7. Wniosek został uwzględniony w zakresie dotyczącym podniesienia maksymalnej wysokości zabudowy na tylnych częściach działek przy ul. Polskiej Organizacji Wojskowej 42/ Składowej 12 i ul. Składowej 14 do 18 m. Utrzymanie maksymalnej wartości powierzchni całkowitej zabudowy możliwej do osiągnięcia na podstawie ustaleń obecnie obowiązującego planu miejscowego jest jednym z głównych założeń sporządzenia nowego planu miejscowego dla terenu, na którym plan już obowiązuje. W związku z podniesieniem maksymalnej wysokości zabudowy zmniejsza się maksymalną wartość intensywności zabudowy do poziomu umożliwiającego osiągnięcie takiej samej wartości powierzchni całkowitej zabudowy jak na podstawie ustaleń obecnie obowiązującego planu miejscowego.

Wniosek nie został uwzględniony w zakresie dotyczącym podniesienia maksymalnej wysokości zabudowy na pozostałych działkach i częściach działek jednostki oznaczonej w obowiązującym planie miejscowym symbolem 7.2.MW/U oraz w zakresie wartości maksymalnej liczby kondygnacji podanych we wniosku. W projekcie planu miejscowego zrezygnowano z ustalania maksymalnej liczby kondygnacji.

Ad.8. Budynek (kamienica frontowa) zlokalizowany przy ul. Składowej 14 jest zabytkiem ujętym w gminnej ewidencji zabytków. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Natomiast zgodnie z art. 19 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się w szczególności ochronę zabytków nieruchomych, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków.

Ad.9. Wniosek został uwzględniony w zakresie przewyższenia zabudowy na części działki narożnej przy ul. Polskiej Organizacji Wojskowej 42/ ul. Składowej 12. W projekcie planu zostanie zwiększona wartość maksymalnej wysokości zabudowy na części ww. działki narożnej zgodnie z rozpatrzeniem przedmiotowego wniosku w pkt 6.

Wniosek nie został uwzględniony w zakresie dotyczącym dopuszczenia dodatkowej kondygnacji ponad liczbę kondygnacji ustaloną w obowiązującym planie miejscowym. W projekcie planu miejscowego zrezygnowano z ustalania maksymalnej liczby kondygnacji.

Ad.10. Wniosek nie został uwzględniony w zakresie dopuszczenia wycinek drzew. Wniosek został uwzględniony w zakresie niepowtarzania w projekcie planu zakazu wycinki drzew, ustalonego w planie obowiązującym. Regulacje dotyczące usunięcia drzew, przeprowadzania ich zabiegów pielęgnacyjnych, a także nasadzeń zastępczych w ramach kompensacji przyrodniczej są zawarte w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916, 1726, 2185 i 2375).

PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA