

ZARZĄDZENIE Nr 1198/2024
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 17 czerwca 2024 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, 1890, 2029 i 2739), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), 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

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 4 stycznia 2024 r. do 26 stycznia 2024 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 9 lutego 2024 r. **wpłynęło 12 uwag**. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji. Po terminie wpłynęła 1 uwaga.

Uwaga Nr 1

- wpłynęła 25 stycznia 2024 r.,
- złożona przez Wspólnotę Mieszkaniową Jaracza 82,
- dotyczy działek nr: 215/4, 215/7 i 215/8 w obrębie S-2.

Treść uwagi:

*„Wspólnota Mieszkaniowa Jaracza 82 wnosi sprzeciw do projektu **Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego** dotyczącego kamienicy oznaczonej na Planie jako **E9**, a przede wszystkim, zmian w obecnym zagospodarowaniu przestrzennym podwórka kamienicy **E9** (w tym: w obszarze oznaczonym w Planie **6.MW/U** i wydzieleniu publicznego skwerku **3.3.PP**) i tak:*

- 1. Po rozebraniu usytuowanych na terenie podwórka garaży, mieszkańcy utracą miejsca parkingowe oraz garażowe, a według **paragrafu 12.1 Planu**, **powinno być zapewnione 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie**. Po przebudowaniu ulicy Jaracza, zmniejszono na niej ilość miejsc postojowych i mieszkańcy **E9** mają problem, gdzie postawić samochód.*
- 2. Najemcy garaży znajdujących się na posesji wiele lat temu wystąpili do Urzędu Miasta o ich wykup ale spotkali się z odmową, jednak w dalszym ciągu są zainteresowani wykupem.*
- 3. Gmina co miesiąc pobiera czynsz za korzystanie z garaży oraz raz w roku najemcy płacą podatek gruntowy. W przypadku zburzenia garaży Miasto traci dodatkowe dochody.*
- 4. Za działkę nr 215/4, z której korzystamy od 2016, roku płacimy do Urzędu Miasta podatek od użyczenia terenu. Na działce tej od kilkadziesiąt lat stoi pergola, w której znajdują się pojemniki na śmieci segregowane. Mieszkańcy naszej Wspólnoty przestrzegają przepisów dotyczących segregacji śmieci. W przypadku rozebrania pergoli nie będziemy mieć miejsca na jej postawienie, jedynie w bliskiej odległości od okien budynku.*
- 5. Rozumiemy, że na działkach 215/4, 215/7 i 215/8 ma być skwerek czyli zburzone będą garaże i odcinek naszego nowo postawionego płotu i teren ma być otwarty. Mieszkańcy naszej posesji sprzeciwiają się, aby teren naszego podwórka był dostępny dla wszystkich. Jeśli ktoś chce sobie odpocząć wśród przyrody to za rogiem jest Park im.*

St. Staszica, dlatego też uważamy, że nie jest to najlepszy pomysł. Mieszkańcy kamienicy E59 obawiają się, że otwarty skwerek i ławki stanowiąby zachętę dla osób publicznie spożywających alkohol, co grozi przecież karą grzywny, a mieszkańcy naszej nieruchomości nie mieli by spokoju ani w dzień ani w nocy. Poza tym, kto wówczas sprzątałby ten teren. Do pozostawionych odpadów zlatywały by się gołębie, z którymi i tak mamy poważny problem w pobliskim parku. Nasz gospodarz nie miał by obowiązku tego robić.

6. *Poza tym ściana wybudowanych na działce 215/7 i 215/8 garaży chroni nas od zanieczyszczeń spowodowanych spalinami samochodowymi oraz niweluje hałas uliczny. Na ulicy Uniwersyteckiej jest duży ruch samochodowy, jeżdżą samochody osobowe oraz autobusy komunikacji miejskiej.*

7. *W okresie ostatnich kilkunastu lat mieszkańcy naszej kamienicy byli narażeni na niebezpieczeństwo, napadnięci przez nieznaną nam osoby. Ostatni taki przypadek miał miejsce w 2021 roku. W każdym przypadku sprawę prowadziła prokuratura. Sprawy zostały jednak umorzone, z uwagi na niezidentyfikowanie sprawców. Zarząd Wspólnoty podjął decyzję o założeniu kamer na terenie posesji. W związku z tym jesteśmy przeciwni aby nasze podwórko było terenem otwartym.*

Poniżej podpisy naszych mieszkańców sprzeciwiających się aby na terenie omawianych powyżej działek powstał skwerek a nasze podwórko otwarte dla wszystkich.

8. *Jak już wcześniej informowaliśmy właściciele mieszkań, którzy są również najemcami garaży, wiele razy występowali do Urzędu Miasta w Łodzi o ich wykupienie na własność lub terenu pod garażami ale do dnia dzisiejszego nie otrzymali ze strony Urzędu Miasta żadnej pozytywnej propozycji.*

Pragniemy nadmienić, że wszystkie garaże były wybudowane w 1963 roku. Najemcy wybudowali je z własnych środków finansowych posiadając pozwolenia na budowę. Przy niniejszym składamy dla informacji kserokopie jednego z garaży. Najemcy opłacają podatek gruntowy wcześniej określany w umowie jako podatek od wieczystego użytkowania gruntu.

Podatek gruntowy, czyli opłata od wieczystego użytkowania gruntu, jest zwana również podwójnym podatkiem od nieruchomości. Obowiązek płacenia podatku gruntowego spoczywa nie tylko na właścicielach i użytkownikach wieczystych gruntów, ale także na posiadaczach obiektów, które są własnością gminy bądź skarbu państwa.

9. *Wspólnota Mieszkaniowa załącza również umowę użyczenia działki 215/4, od której co roku opłaca podatek w wysokości określonej przez Urząd Miasta.*

Stoimy na stanowisku, iż przeznaczenie w/w obszaru na teren placu publicznego nie spełni swojej funkcji także, ze względu na bardzo niewielki obszar, niewiele ponad 300 metrów kwadratowych.

Ponadto wcięcie w ciągłości zabudowy wzdłuż ul. Uniwersyteckiej jest sprzeczne z estetyką urbanistyczną współczesnych miast i zakłóci niejako naturalną linię budynków. Ciągła zabudowa wzdłuż ulicy tworzy spójny, atrakcyjny krajobraz miejski. Brak przerw w linii zabudowy sprawia, że przestrzeń publiczna jest bardziej uporządkowana i estetycznie przyjemna. Ciągłość budynków przyczynia się także do poprawy bezpieczeństwa miejskiego.

Plac publiczny w postaci nienaturalnego trójkątnego wcięcia, o bardzo małym nasłonecznieniu wynikającym z głównie północnej ekspozycji to droga aby generować problemy związane z łamaniem prawa czy przestępczością.”

Do uwagi dołączono listę osób sprzeciwiających się ustaleniom projektu planu oraz skany dokumentów, w tym m.in. decyzji o pozwoleniu na budowę, umowy najmu, umowy użyczenia i wniosku o wykup wynajmowanego garażu.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Działki o numerach ewidencyjnych: 215/4, 215/7 i 215/8 stanowią własność Miasta. W północnej granicy działki nr 215/4 usytuowana jest ściana budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków oznaczonego na rysunku planu symbolem E7, w której znajdują się otwory okienne. Przyjęte ustalenia projektu planu polegające na wyznaczeniu terenu placu publicznego mają na celu umożliwienie pozostawienia ww. okien w przypadku prowadzenia robót budowlanych przy zabytku oraz wytworzenie ogólnodostępnej przestrzeni z dużym udziałem zieleni, która będzie pełniła funkcje rekreacyjne, spełniając przy tym odpowiednie standardy użytkowe. Teren placu publicznego nie obejmuje swoim zasięgiem całych działek 215/7 i 215/8, co oznacza, że wyznaczenie terenu w zaproponowanej kształcie umożliwi powiększenie prywatnego podwórka, zlokalizowanego w terenie 3.2.MW/U (w uwadze błędnie wskazano teren 6.MW/U), przynależnego do kamienicy usytuowanej przy ul. Stefana Jaracza 82 o fragmenty działek miejskich nr 215/8 i 215/7.

Odnosząc się do poruszonej w treści uwagi kwestii wskaźników miejsc parkingowych należy zwrócić uwagę, że określone w §12 ust. 1 pkt 1 i 2 projektu planu wskaźniki odnoszą się wyłącznie do nowej zabudowy. Oznacza to, że ustalony w planie dla terenu 3.2.MW/U obowiązek realizacji 0,5 stanowiska na każde mieszkanie nie ma zastosowania do budynku istniejącego usytuowanego przy ul. Stefana Jaracza 82. Zapisem projektu planu, który odnosi się do istniejącej zabudowy jest §12 ust. 1 pkt 3 zgodnie, z którym dla zabudowy istniejącej, a także w przypadku rozbudowy i nadbudowy części zabytków, w tym zabytku oznaczonego symbolem E9, nie stosuje się wymogów określonych w §12 ust. 1 pkt 1 i 2 i ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i rowerów – 0.

Uwagi Nr 2 i Nr 5

- uwaga nr 2 wpłynęła 1 lutego 2024 r., uwaga nr 5 wpłynęła 7 lutego 2024 r.,
- uwaga nr 2 złożona przez Rąbieńska sp. z o.o., uwaga nr 5 złożona przez INDUSTRIA PROJECT sp. z o.o.,
- dotyczą działki nr 222/1 w obrębie S-2 (teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4.8.MW/U).

Treść uwagi:

„ZWRACAM SIĘ Z PROŚBĄ O UWZGLĘDNIENIE PONIŻSZYCH UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

W związku z analizą przedstawionej w wyłożeniu koncepcji MPZP wnosi się uwagi (wypunktowane w końcowej części poniższego tekstu z argumentacją, jako jego podsumowanie).

Słusznym kierunkiem wśród odpowiedzi Pani Prezydent na uwagi do pierwotnej wersji MPZP (zawartych w ZARZĄDZENIU Nr 2080/2023 PREZYDENTA MIASTA ŁODZI z dnia 20 września 2023, poprzedzającym przygotowanie korekty koncepcji MPZP) było polecenie doprowadzenia parametrów do ujednoczenia z terenami sąsiednimi (w tym zmianę symbolu funkcjonalnego terenu na MW/U), natomiast wnosi się o dostosowanie poziomu planowanych wskaźników obecnego terenu 4.8 do wskaźników terenów MW/U sąsiadujących z nim, co uzasadniono poniżej.

Tłumacząc powyższy wniosek należy wskazać, że bardzo widoczne w analizie (załączniki graficzne 1 i 2 w treści niniejszego pisma) rażąco inne potraktowanie terenu 4.8MW/U w zakresie poziomu wskaźników w stosunku do otaczających go innych terenów MW/U w tym kwartale MPZP jest zdecydowanie niewłaściwym i nieuzasadnionym przestrzennie rozwiązaniem.

Należy zwrócić uwagę, że w takiej koncepcji powstałoby rozwiązanie niespójne, powodujące niepożądaną brak harmonii i ciągłości w poziomie intensywności dopuszczalnej (a zatem możliwej do realizacji) zabudowy sąsiednich terenów, **przy czym wartości wskaźników terenu 4.8MW/U są drastycznie zaniżone w stosunku do wszystkich sąsiadujących terenów z każdej strony świata** (4.6MW/U, 4.7MW/U, 4.10MW/U, 4.11MW/U, 4.12MW/U oraz od zachodu w kolejnym kwartale tereny 3.1MW/U, 3.2MW/U, 3.4MW/U o jeszcze większych wskaźnikach intensywności). **Przy takim układzie teren 4.8MW/U przy dużo niższych wskaźnikach stwarzać będzie nagły dysonans przestrzenny, „dziurę” wśród pozostałej zabudowy, teren bardzo ograniczony inwestycyjnie, co potwierdzają załączniki 1 i 2.**

Z analiz wynika, że teren 4.8MW/U ma na tle innych najbliższych terenów sąsiednich o funkcji MW/U w tym kwartale niewielką dopuszczalną Intensywność zabudowy dla kondygnacji naziemnych. Dla terenu 4.8MW/U **Jest to wskaźnik tylko 1,3**, podczas gdy np. dla sąsiadującego od południa terenu 4.10MW/U to jest już 2,8 (a nawet 3,2 w pewnych sytuacjach), kolejne otaczające tereny 4.7MW/U oraz 4.12MW/U posiadają wskaźnik do 2,8, natomiast bardzo bliski, położony w tej samej pierzei teren 4.6MW/U posiada już wskaźnik intensywności aż do 3,3 (czyli 2,5x większy niż wskaźnik 1,3 w terenie 4.8MW/U!). **W praktyce zatem intensywność zabudowy, która mogła być przypisana sprawiedliwie pomiędzy terenami sąsiadującymi została przypisana jednemu z nich (4.6MW/U) kosztem innego (4.8MW/U), co jest nieuzasadnione przestrzennie i niesprawiedliwe społecznie.**

Linie zabudowy nieprzekraczalnej terenu 4.8MW/U założone w projekcie MPZP od strony przestrzeni publicznych (ciągów komunikacyjnych) są naturalnymi, rozsądnymi ograniczeniami dla zabudowy nowej zabudowy w tych kierunkach (budują pierzeję), natomiast nie ma przeciwwskazań, aby wewnątrz kwartału (obecnie głównie działka 222/1) posiadało możliwość dobrego wykorzystania wyższych parametrów intensywności oraz powierzchni zabudowy takich, jak mają sąsiednie tereny MW/U w kwartale.

W kontekście sprawiedliwego traktowania własności prywatnej (działka 222/1), a także zgodnie z rozsądną polityką ograniczania rozlewania się zabudowy miasta (m.in. poprzez minimalizowanie problemów komunikacyjnych), wewnątrz terenu 4.8MW/U idealnie nadaje się na potrzebną w mieście zabudowę mieszkalną, dogęszczającą tę część dzielnicy.

Należy też dodać, że przy podniesieniu wskaźników do wartości wnioskowanych dla terenu 4.8MW/U pojawi się możliwość stworzenia na działce 222/1 bardzo dobrej i potrzebnej przestrzeni mieszkalnej, przy zachowaniu dobrych relacji i odległości od zabudowy sąsiedniej i zachowaniu ochrony zabytku. Obowiązujące przepisy ogólnobudowlane są tu wystarczającymi ograniczeniami dla zabudowy wewnątrzkwartałowej, stąd parametry i wskaźniki urbanistyczne powinny kształtować się na poziomie zbliżonym do terenów przyległych MW/U. Nie ma powodu planistycznego zaniżania ich akurat dla tego jednego terenu (co w konsekwencji uderzałoby tylko w parametry jednej konkretnej działki 222/1, gdyż pozostałe działki w tym kwartale już obecnie są zabudowane budynkami wielorodzinnymi, dostosowanymi do kształtów tych działek, a ograniczenia ich liniami zabudowy od strony przestrzeni publicznej kieruje ewentualny rozwój ich zabudowy do środka swoich wąskich działek, natomiast położona w środku terenu działka 222/1, posiadająca atrakcyjne dla zabudowy proporcje zbliżone do kwadratu, ma projektowo szansę na wykorzystanie ponad

dwukrotnie wyższych wskaźników urbanistycznych niż wpisane obecnie do koncepcji MPZP, tworząc znaczną ilość tak potrzebnej dobrej przestrzeni mieszkalnej i **to bez negatywnych skutków przestrzennych w relacji z budynkami sąsiednimi**).

Dlatego też bardzo pożądane i uzasadnione jest zwiększenie wskaźników urbanistycznych dla terenu 4.8MW/U do poziomu sąsiedztwa. Zasadne wydaje się być po prostu połączenie terenów 4.8MW/U i 4.10MW/U w jeden duży teren o wskaźnikach jak dla terenu 4.10 (intensywność kondygnacji naziemnych 2,8, wskaźnik powierzchni zabudowy minimum 45%).

Innym bardzo istotnym argumentem dla koniecznej korekty projektu MPZP jest fakt, że dla terenu działki nr 222/1, stanowiącego wewnątrz terenu 4.8MW/U **wydana została i nadal obowiązuje Decyzja o Warunkach Zabudowy DAR-UA-VI.36.2019 z dnia 09.01.2019 r.**, która dopuszcza o wiele wyższe możliwości inwestycyjne niż zaproponowane w projekcie MPZP (bardzo zbliżone do zaproponowanych w projekcie MPZP dla terenów sąsiednich, np. 4.10MW/U). **W obecnym projekcie MPZP mamy do czynienia z sytuacją skrajnie niesprawiedliwą**, w której tereny o dużych wskaźnikach zabudowy (funkcja mieszkalna) otaczające działkę 222/1 dostają jeszcze większe możliwości zabudowy kosztem tej jednej konkretnej działki (również o funkcji mieszkalnej), której możliwości inwestycyjne wbrew obowiązującej (i właściwie przygotowanej) Decyzji o Warunkach Zabudowy zostają bezpodstawnie ograniczone do kilkukrotnie mniejszych (wręcz rażąco małych) parametrów inwestycyjnych w porównaniu do otoczenia o analogicznej sytuacji urbanistycznej.

Niezrozumiałe jest planowane w MPZP szczególne wyróżnianie niskimi parametrami zabudowy terenu 4.8MW/U, (co ostatecznie będzie mieć konsekwencje tylko dla terenu działki 222/1, prawie zupełnie obecnie niezabudowanego i posiadającego dużą potencjalną chłonność terenu wg Decyzji WZ, w przeciwieństwie do wąskich działek od strony ulicy w terenie 4.8MW/U, o mocno już zdefiniowanej zabudowie), zupełnie niedostępnego dla przestrzeni publicznej (budynki istniejące, zamykające kwartał 4.8 MW/U od strony ulicy już obecnie tworzą pierzeję o wysokości ok. 18m, całkowicie zasłaniającą wewnątrz terenu, czyli prawie niezabudowaną, kwadratową działkę prywatną 222/1).

Taka sytuacja nie ma uzasadnienia w konstruowaniu tzw. ładu przestrzennego, nie powoduje żadnych wartości urbanistycznych, uzasadniających niepotrzebne nikomu zaniżanie możliwości inwestycyjnych jednej działki nr 222/1 (o ponad połowę w porównaniu do warunków z Decyzji o Warunkach Zabudowy). Dla porównania w Tabeli nr 1 wskazuje się porównanie jakie możliwości zabudowy daje obowiązująca Decyzja o Warunkach Zabudowy, do tych które oferuje obecna koncepcja MPZP.

Dodatkowo należy zaznaczyć, że obecny projekt MPZP uwzględnił bardzo dużo uwag wnioskodawców (do innych terenów) do poprzedniego wyłożenia MPZP zgodnie z ich treścią, natomiast w zakresie uwag do terenu 222/1 nie uwzględniono ich w istotnych kwestiach, jedynie w elementach drugoplanowych, nadal nie pozwalając (w przeciwieństwie do innych terenów) na zbliżenie się na działce możliwościami inwestycyjnymi do tych najbardziej rozsądnych w tej części miasta, określonych właściwie w obowiązującej Decyzji o Warunkach Zabudowy, **tym samym radykalnie obniżając wartość działki**.

Ustawowy obowiązek uchwalenia MPZP może przynieść dla właścicieli lub użytkowników nieruchomości negatywne zmiany, a przykładem może być konieczność rezygnacji lub bardzo dużego ograniczenia prowadzenia planowanej działalności inwestycyjnej. W wypadku uchwalenia w obecnej treści MPZP dla działki nr 222/1 będziemy mieć do czynienia z takim właśnie radykalnym ograniczeniem. Tego typu sytuacje wpłyną na zmniejszenie wartości nieruchomości, zatem właściciel poniesie na skutek uchwalenia planu

poważną szkodę, a gmina będzie miała obowiązek jej naprawienia. **Zgodnie z przepisami jeżeli w związku z uchwaleniem MPZP, korzystanie z nieruchomości stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone (a wydanie WZ o określonych warunkach należy odczytywać jako bardzo konkretną i realną możliwość zagospodarowania działki, której nagle pozbawienie tych możliwości w wyniku sporządzenia MPZP o niższych parametrach zaniża rzeczywistą wartość działki na rynku), właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.**

Należy wskazać, że w przedmiotowym wypadku dla działki wydano zaledwie kilka lat wcześniej (2019r) Decyzję o Warunkach Zabudowy, pozwalającą na kilkukrotnie większe możliwości inwestycyjne, a dokument ten pozostaje w pełni zgodny w swoich parametrach z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego.

Należy zatem wskazać, że ta zgodność powoduje, że nie ma żadnych obiektywnych przeszkód do uwzględnienia w projekcie MPZP całości zapisów dla działki nr 222/1, które pojawiały się w Decyzji o Warunkach Zabudowy DAR-UA-VI.36.2019 z dnia 09.01.2019 r. Rezygnacja z uwzględnienia jej zapisów i wprowadzenie w koncepcji MPZP tak bardzo innych, zaniżonych wartości wskaźników urbanistycznych jest nieuzasadniona, bowiem planistycznie nic nie stoi na przeszkodzie do odzwierciedlenia w MPZP zapisów WZ, zgodnych ze Studium.

Wydana Decyzja z uwagi na jej bardzo niedawne procedowanie jest przecież też zgodna z polityką przestrzenną miasta. Zarówno zgodność decyzji WZ ze Studium, jak i zakładana zgodność Decyzji WZ z dotychczas prezentowaną polityką przestrzenną miasta wskazują, przy braku innych obiektywnych argumentów przeciwnych (a takich nie przedstawiono) wskazują, że nie ma podstaw do zaniżenia wskaźników, a tym samym wartości inwestycyjnej dla działki nr 222/1.

Można przyjąć, że wprowadzenie MPZP w obecnej formie, przy pełnej świadomości konsekwencji dla działki, i braku realnych powodów, jest w pewnym sensie działaniem niegospodarnym ze strony miasta, ponieważ ograniczając możliwości zabudowy bez powodu, naraża się budżet na niepotrzebne odszkodowania lub inne formy rekompensaty dla Właściciela, podczas gdy z pewnością można te fundusze publiczne wykorzystać w wielu naprawę realnych i często palących potrzebach (zamiast płacić Właścicielom działki za subiektywnie dobrane ograniczenia, nie przynoszące żadnej wartości otoczeniu z uwagi na całkowite odcięcie działki od strefy publicznej przy jej położeniu wewnątrz kwartału zabudowy istniejącej)

Bardzo niekorzystnym i nieuzasadnionym jest wprowadzenie w projekcie MPZP dla kilku terenów (w tym terenie 4.8MW/U) **wyłączenia z zakresu obszaru Śródmiejskiej Zabudowy Uzupełniającej**. Rysunek nr 3 pokazuje niezgodność projektu MPZP z wytyczną Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, gdzie prawie cały teren MPZP (poza terenem 5.1MW/U) objęty jest strefą W3b, dla której przewidziano objęcie Strefą Zabudowy Śródmiejskiej. Odstąpienie od tego tylko dla kilku terenów MPZP leżących w strefie W3b: 4.2MW/U, 4.6MW/U, 4.7MW/U, 4.8MW/U, 4.11MW/U nie ma żadnego uzasadnienia. Jedynie dla terenu 5.1MW/U istnieje logiczne uzasadnienie pozbawienia strefy śródmiejskiej uzupełniającej, z uwagi na położenie w innej strefie wg Studium i poza naturalną granicą, tj dużą arterią komunikacyjną – ul. dr S. Kopcińskiego. Pozostałe wyłączenia powinny zostać w MPZP zlikwidowane jako niezgodne z polityką wskazaną w Studium dla działań inwestycyjnych w strefie W3b.

Uzasadnione jest przypisanie terenowi nr 4.9U/M wskaźników nawiązujących do Decyzji o Warunkach Zabudowy nr DAR-UA-VI.36.2019 z dnia 09.01.2019 r. (jak powyżej)

PODSUMOWANIE I WNIOSKI FORMALNE DO PROJEKTU MPZP:

Podsumowując powyższe stwierdzenia przedstawia się poniższe wnioski z prośbą o uwzględnienie ich w kolejnych etapach prac nad ostateczną wersją MPZP. Argumentem podstawowym nadal jest spełnienie zasad równości przy określaniu ustaleń dla terenu 4.8MW/U (stworzenie sprawiedliwych warunków inwestycyjnych dla działki 222/1).

Bardzo istotnym argumentem jest fakt, że dla terenu działki nr 222/1, stanowiącego wewnątrz terenu 4.8MW/U **wydana została i nadal obowiązuje Decyzja o Warunkach Zabudowy DAR-UA-VI.36.2019 z dnia 09.01.2019 r.**, która dopuszcza o wiele wyższe możliwości inwestycyjne niż zaproponowane w projekcie MPZP (bardzo zbliżone do zaproponowanych w projekcie MPZP dla terenów sąsiednich, np. 4.10MW/U).

Wniosek 1:

Wnioskuje się, aby maksymalny dopuszczalny **wskaźnik intensywności kondygnacji naziemnych dla terenu 4.8MW/U mieścił się w zakresie 2,8 -3,3-** czyli był porównywalny z tym wskaźnikiem przyjętym w projekcie MPZP dla najbliższych terenów MW/U w przywołanej analizie porównawczej (Tabela nr3) oraz w nawiązaniu do warunków w obowiązującej Decyzji o Warunkach Zabudowy (tabela nr 2). Wskaźnik Intensywności kondygnacji naziemnych dla terenów 4.7MW/U, 4.8MW/U, 4.10MW/U, 4.11MW/U, 4.12MW/U powinien być ujednoczony.

Wniosek 2:

Wnioskuje się, aby maksymalny dopuszczalny **wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu 4.8MW/U wynosił 45%, 55%, lub 65%**, czyli był porównywalny z tym wskaźnikiem przyjętym w projekcie MPZP dla najbliższych terenów MW/U w przywołanej analizie porównawczej (Tabela nr3) oraz w nawiązaniu do warunków w obowiązującej Decyzji o Warunkach Zabudowy (tabela nr 2)

Wniosek 3:

Wnioskuje się, aby minimalny **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 4.8 wynosił 20%** czyli był porównywalny z tym wskaźnikiem przyjętym w projekcie MPZP dla najbliższych terenów MW/U w przywołanej analizie porównawczej (Tabela nr3) oraz w nawiązaniu do warunków w obowiązującej Decyzji o Warunkach Zabudowy (tabela nr 2)

Wniosek 4:

Wnioskuje się, aby **maksymalna wysokość zabudowy dla terenu 4.8 wynosiła 9 m -21m/ 21m (przy granicy 11m)** , czyli była identyczna jak przyjęta w projekcie MPZP dla wszystkich sąsiednich terenów MW/U w tym kwartale.

Wniosek 5:

Wnioskuje się, aby **sprawiedliwie nie wyłączać** wskazanych w projekcie MPZP terenów (w tym również **terenu 4.8) z obszaru zabudowy śródmiejskiej uzupełniającej**. Nie istnieją żadne przeciwwskazania do włączenia terenów w zakres takiej strefy zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” Będzie to **sprawiedliwym potraktowaniem** tych własności. Wprowadzenie tego wyłączenia w projekcie MPZP jest również istotnym odstępniem na niekorzyść od warunków w obowiązującej Decyzji o Warunkach Zabudowy.

Wniosek 6:

Wnioskuje się o – **zmniejszenie wskaźnika miejsc postojowych dla nowej kubatury do 0,5 / mieszkanie – obecnie w MPZP 1mp/1 mieszkanie**

Z uwagi na ogromną różnicę w podejściu do zagadnienia współczynnika miejsc postojowych na terenie pomiędzy obowiązującą Decyzją o Warunkach Zabudowy (polityka ograniczająca ilość parkingów, w praktyce dopuszczająca nawet całkowity brak miejsc na działce 222/1 przy

jakiegokolwiek ilości projektowanych mieszkań), a obecnie procedowanym MPZP (polityka określająca minimalny wskaźnik jako 1mp/1 mieszkanie, co w porównaniu do WZ powoduje duże utrudnienia i koszty realizacyjne) zasadne wydaje się być podejście kompromisowe, tj. ustalenie współczynnika 0,5mp/1 lokal mieszkalny.

Proponowany wskaźnik 0,5mp/lokal mieszkalny będzie i tak znacznym podwyższeniem kosztu inwestycji w stosunku do obecnej możliwości realizacji inwestycji na podstawie WZ (z niewielką lub nawet zerową liczbą mp), a zatem i tak spowoduje finalnie znaczne pomniejszenie wartości inwestycyjnej terenu, jednak nie aż tak drastycznie jak w przypadku wskaźnika 1mp/1 mieszkanie. Ważne jest, aby wchodzący w życie MPZP, pomimo aktualnej polityki miejsc parkingowych, nie był aż tak drastycznie negatywny w skutkach finansowych dla prywatnego właściciela terenu w stosunku do stanu przed przyjęciem Uchwały, dlatego też złożono powyższy wniosek o zmianę wskaźnika, wskazując do tego racjonalne argumenty.

Należy wskazać, że w MPZP wskazano tereny o innym współczynniku mp do funkcji mieszkalnej, (np. 0,5mp/lokal mieszkalny), zatem istnieją przesłanki do różnego traktowania wymagań w tym zakresie w stosunku do różnych terenów MPZP. Dodatkowo „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” przyjmuje dla terenów W3b możliwość stosowania wskaźnika miejsc postojowych w zakresie, którego dolną granicą jest właśnie 0,5mp/mieszkanie, co potwierdza możliwość wprowadzenia również takiego współczynnika (tego typu liczne przypadki dopuszczenia wskaźnika 0,5mp/na mieszkanie można znaleźć również w sąsiednich MPZP, np. kilkanaście terenów na obszarze MPZP nr 190, sąsiadującego z przedmiotowym MPZP od południa, lub w innych uchwałach dla tej części miasta w obszarach W3b).”

Do uwagi dołączono załączniki graficzne i tabelaryczne.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad 1., Ad 2., Ad 3.

Projekt planu ustala inne wskaźniki dla terenu 4.8.MW/U i inne dla terenów MW/U położonych w najbliższym sąsiedztwie. Różnica ta wynika z lokalizacji poszczególnych działek oraz sposobu ich zagospodarowania.

Sugerowane w treści uwagi połączenie terenów 4.8MW/U i 4.10MW/U w jeden duży teren o wskaźnikach jak dla terenu 4.10.MW/U nie jest zasadne ze względu na ich zróżnicowany charakter wynikający ze struktury działek ewidencyjnych oraz lokalizację zabudowy względem ulic Stefana Jaracza i Wierzbowej. Z uwagi na odmienne uwarunkowania zasadnym jest zróżnicowanie wskaźników dla zabudowy wolnostojącej i zabudowy o charakterze zabudowy pierzejowej.

Jednocześnie należy zauważyć, że w związku z zarzutem nierównego traktowania względem sąsiednich nieruchomości, który pojawił się w uwagach złożonych podczas pierwszego wyłożenia, wskaźniki zagospodarowania terenu dla działki 222/1 stanowiącej wówczas odrębny teren zostały ujednoczone z obszarem położonym w bezpośrednim sąsiedztwie posiadającym zbliżoną charakterystykę, co w przypadku ww. działki poskutkowało zwiększeniem wartości intensywności zabudowy z 1,0 do 1,3 oraz zmniejszeniem wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 50% do 30%. Ww. zmiany pozwalają na zabezpieczenie prawidłowych relacji przestrzennych przy jednoczesnym zwiększeniu możliwości inwestycyjnych.

Przyjęcie wartości wskaźników wskazanych w uwadze wiązałoby się z nadmierną intensyfikacją zabudowy w terenie 4.8.MW/U.

Ad 4.

Przyjęta w projekcie planu wysokość dla nowej zabudowy w terenie 4.8.MW/U odpowiada wysokości istniejącej zabudowy zlokalizowanej w jego granicach oraz jest zgodna z wysokością dopuszczoną w wydanej dla działki nr 222/1 decyzji o warunkach zabudowy. Jednocześnie należy zauważyć, że w związku z zarzutem nierównego traktowania względem sąsiednich nieruchomości, który pojawił się w uwagach złożonych podczas pierwszego wyłożenia, wysokość zabudowy dla działki 222/1 stanowiącej wówczas odrębny teren została ujednolicona z obszarem położonym w bezpośrednim sąsiedztwie posiadającym zbliżoną charakterystykę, co w przypadku ww. działki skutkowało zwiększeniem jej wartości z 13 m do 18 m.

Ad 5.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi wskazuje na planszy „Kierunki – jednostki funkcjonalno-przestrzenne” – załącznik nr 13 oraz na schemacie - Rysunek 17 granice obszaru zabudowy śródmiejskiej. Jednocześnie w ww. dokumencie w części „Kierunki Rozwoju”, w rozdziale 2.2 „Struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta” znajduje się zapis, z którego wynika, że „we wskazanych granicach dopuszcza się w mpzp określenie obszarów zabudowy śródmiejskiej wynikających z docelowego zagospodarowania przestrzennego”. Oznacza to, 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 planu miejscowego jest podejmowana decyzja, czy jest zasadne określenie ich jako zabudowy śródmiejskiej. Studium wskazuje również, że przy podejmowaniu ww. decyzji należy brać pod uwagę docelowe zagospodarowanie danej przestrzeni. Cechy geometryczne nieruchomości, których dotyczy uwaga, sposób zagospodarowania nieruchomości sąsiednich oraz założenia przestrzenne przyjęte dla tej części miasta przemawiają za tym, aby tereny te nie zostały zaklasyfikowane do obszarów zabudowy śródmiejskiej.

Ad 6.

Ustalone w projekcie planu wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów wynikają z polityki parkingowej miasta oraz są spójne z innymi planami miejscowymi dla obszarów centralnych miasta, biorąc pod uwagę porównywalne uwarunkowania.

Ustalenia Studium dotyczące zapotrzebowania na miejsca parkingowe należy traktować jako wielkości modelowe, które mogą zostać skorygowane po przeanalizowaniu potrzeb oraz możliwości ich zapewnienia uwzględniających docelowy sposób zagospodarowania. Przyjęte w projekcie planu wskaźniki nie są sprzeczne z tymi wskazanymi w Studium, a jedynie je uszczegóławiają i zawierają się w przedziale określonym w kartach ustaleń dla jednostek funkcjonalno-przestrzennych.

Mniej restrykcyjne podejście do wskaźnika miejsc parkingowych w przypadku terenów 1.8.MW/U i 3.2.MW/U, w których dla nowej zabudowy przyjęto wskaźnik 0,5 stanowiska na 1 mieszkanie wynika z uwarunkowań związanych z istniejącym stanem zagospodarowania, który w znaczący sposób utrudnia możliwość realizacji większej liczby miejsc parkingowych.

Odnosząc się do treści uwagi dotyczącej wydanych decyzji o warunkach zabudowy, wyjaśnienia wymaga fakt, że plan miejscowy sporządzany jest w innym trybie niż ustalane są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w formie decyzji. Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obligują do wydania decyzji każdorazowo, o ile spełnione są warunki określone w ww. ustawie. Przepisy prawa nie nakładają natomiast obowiązku uwzględnienia ww. decyzji w planie miejscowym.

Uwaga Nr 3

- wpłynęła 7 lutego 2024 r.,
- złożona przez Państwo [REDAKTOWANE],
- dotyczy działki nr 222/1 w obrębie S-2 (teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4.8.MW/U).

Treść uwagi:

*„My, niżej podpisani Anna i Wiesław Chmielewscy jesteśmy właścicielami nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Wierzbowej 28, nr działki 222/1, obręb S2, nr kwartału na rysunku projektu **Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (pMPZP): 4.8.MW/U.***

*Przedmiotowa nieruchomość posiada duży potencjał do zabudowy i zagospodarowania ze względu na jej powierzchnię (2242 m²), kształt - zbliżony do kwadratu, posadowienie - wewnątrz kwartału oraz bezpośrednie sąsiedztwo z działką nr 223/22 (teren zielony - Zurbanizowane Tereny Niezabudowane), a więc atrakcyjną dla przyszłych mieszkańców. Zgodnie z aktualnym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, teren w którym znajduje się kwartał 4.8.MW/U objęty jest programem rewitalizacji zakładającym między innymi **zwiększenie jego atrakcyjności i poprawę sytuacji mieszkaniowej.***

Po analizie wyłożonego do publicznego wglądu II pMPZP, po raz kolejny zderzamy się z faktem skrajnie niesprawiedliwego, w porównaniu do innych kwartałów, ograniczania wskaźników zabudowy naszej nieruchomości w kwartale nr 4.8.MW/U, z czym mieliśmy już do czynienia, choć w szerszym zakresie, podczas pierwszego wyłożenia projektu.

*W naszej ocenie, świadczy to o konsekwentnym postępowaniu Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi (MPU) mającym na celu maksymalne ograniczenie możliwości zabudowy nieruchomości nr 222/1 poprzez nie uwzględnianie parametrów opisanych w obowiązującej, prawomocnej **Decyzji Pani Prezydent Miasta Łodzi o Warunkach Zabudowy (Decyzja o WZ)** wydanej w dniu 09.01.2019 r., nr Decyzji: DAR-UA-VI.36.2019 i stanowiącej do niej załącznik nr 2 - Analizie Urbanistycznej (nr DAR-UA-VI.36.2019) oraz parametrów zgłaszanych w naszych pismach z dnia 14.08.2020 r. i 10.10.2022r., pozostających do chwili obecnej bez odpowiedzi MPU.*

Pragniemy przypomnieć, że zasady zabudowy naszej nieruchomości nr 222/1 określono w Decyzji o WZ z dnia 09.01.2019 r. w oparciu o:

- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dn. 26.08.2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164. poz 1588),
- przeprowadzoną analizę urbanistyczną,
- **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjętym uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi nr LXIX/1753/18 z dnia 28.03.2018 r.,**
- **Opinię Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Łodzi z dnia 13.08.2018 r. Nr WUOZ-ZN.5183.487.2018AK,**

- Uchwałę nr LXXII/1916/18 z dnia 14.06.2018 r. (wraz z załącznikiem do uchwały) Rady Miejskiej w Łodzi 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.

Projekt tej decyzji został uzgodniony z właściwymi organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Złożone przez nas uwagi do pierwszego wyłożenia pMPZP okazały się zasadne i zostały częściowo uwzględnione przez Panią Prezydent Miasta Łodzi w Zarządzeniu nr 2080/2023 z dnia 20.09.2023 r.

W swoich wyjaśnieniach do opublikowanych decyzji odnośnie zgłoszonych uwag do pierwszego wyłożenia pMPZP, Pani Prezydent Miasta Łodzi wielokrotnie sugerowała **przyjęcie dla naszej nieruchomości ujednoczonych wskaźników jak w sąsiednich kwartałach obszaru objętego planowaniem oraz odwoływała się do wskaźników zawartych w aktualnej Decyzji o WZ**. Pomimo tego zespół planujący MPU ponownie nie uwzględnił wskaźników wyznaczonych w Decyzji o WZ, a dodatkowo wprowadził do pMPZP kolejny zapis, który przyczynia się do pogorszenia możliwości zabudowy naszej nieruchomości, mianowicie zapis wyłączający kwartał 4.8.MW/U z obszaru o zabudowie śródmiejskiej. Ten nowy kwartał w obecnym pMPZP o numerze 4.8.MW/U utworzono z dwóch kwartałów występujących w I pMPZP, a mianowicie z kwartału 4.8.MW/U i 4.9.U/M. **Kwartałom tym w I pMPZP przypisano charakter zabudowy śródmiejskiej, co było zgodne z wytycznymi zawartymi w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi zatwierdzonego Uchwałą nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28.03.2018 r., zmienioną Uchwałami nr VI/215/19 z dnia 06.03.2019 oraz nr LII/1605/21 z dnia 22.12.2021 r. Rady Miejskiej w Łodzi**. Natomiast już po ich połączeniu w jeden nowy kwartał 4.8.MW/U w II pMPZP (Patrz: Rozdział 2, §5.2 - tereny przeznaczone w planie na cele zabudowy...) wyłączono ten kwartał z obszaru o zabudowie śródmiejskiej. Przedmiotowy kwartał nr 4.8.MW/U leży w strefie W3b określonej w Studium jako „**Wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III (Strefa Wielkowiejska)**”. Wyłączenie kwartału 4.8.MW/U z obszaru o zabudowie śródmiejskiej w sposób oczywisty nie tylko jest **niezgodne z Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi**, ale również w znaczący sposób powoduje pogorszenie warunków zabudowy naszej nieruchomości i potwierdza konsekwencję MPU w dążeniu, w każdy możliwy sposób, do ograniczenia parametrów jej zabudowy. Zabieg ten nie ma żadnego znaczenia dla działek nr 223/26 i 223/27 wchodzących w skład nowo utworzonego kwartału 4.8.MW/U ponieważ są one już zabudowane budynkami Łódzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej i zagospodarowane. Tak więc ujemny wpływ wyłączenia kwartału 4.8.MW/U z obszaru o zabudowie śródmiejskiej dotyczy tylko naszej nieruchomości nr 222/1, co uważamy za wysoce niesprawiedliwe działanie MPU. W tym miejscu zwracamy również uwagę, iż zgodnie z oznaczeniem znajdującym się na rysunku „Prognoza oddziaływania na środowisko”, obszar, w którym znajduje się nasza nieruchomość, oznaczony został jako „**tereny w strefie śródmiejskiej**”.

Poza tym zapis projektu Uchwały w Rozdziale 2, §7.5a, stanowi, iż: „tereny oznaczone symbolami: MW/U, U/M i U, z zastrzeżeniem lit. b (dot. : 5.l.MW/U), zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „**tereny w strefie śródmiejskiej** miast powyżej 100 tys. mieszkańców, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku”. Teren, na którym znajduje się nasza nieruchomość oznaczony jest symbolem MW/U, a więc w myśl powyższego zapisu powinien być traktowany jak teren w strefie śródmiejskiej.

Podsumowując, należy zauważyć, że w rozdziale 1 projektu Uchwały nr... Rady Miejskiej w Łodzi zapisano:

„ § 2. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” uchwalonego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. ”

W przywołanym wyżej Studium teren, na którym znajduje się kwartał nr 4.8.MW/U, a w nim nasza nieruchomość nr 222/1 określony został jako „**W3b - Wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III (Strefa Wielkowiejska)**”. Natomiast w pMPZP przedmiotowy kwartał został tendencyjnie wyłączony przez MPU z obszaru o zabudowie śródmiejskiej (patrz: projekt Uchwały, Rozdział 2 §5.2), a więc jest to niezgodne z ustaleniami zawartymi w Studium i stanowi zaprzeczenie stwierdzenia zapisanego w treści § 2 projektu Uchwały oraz jest niespójne z innymi zapisami pMPZP, co uzasadniliśmy powyżej.

W uwagach złożonych przez nas do Ip MPZP zarzuciliśmy MPU, iż nałożone na naszą nieruchomość (objętą wówczas strefą śródmiejską), skrajnie niesprawiedliwe i niekorzystne wskaźniki przeczyły wytycznym do MPZP, wg których obliuguje się do tworzenia możliwości rozwoju nowej zabudowy w układach o charakterze śródmiejskim. Dlatego też w II pMPZP wyłączono naszą nieruchomość z strefy śródmiejskiej, aby nie stosować się do przywołanego wyżej zapisu.

Uwaga nr 1.

Wnosimy o przywrócenie zakwalifikowania nowo utworzonego kwartału nr 4.8.MW/U, w skład którego wchodzi nasza nieruchomość nr 222/1, do obszaru o zabudowie śródmiejskiej, jak to miało miejsce w I wyłożeniu pMPZP, zgodnie z zapisami zawartymi w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi.

W wyłożonym do publicznego wglądu pMPZP zapisano w Rozdziale 2 „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.

Powyższy zapis powinien być respektowany przez planujących zagospodarowanie przestrzenne i wręcz obliigować właścicieli terenów do rozwoju nowej zabudowy, która przyczyni się do rewitalizacji tych zdegradowanych obszarów, a nie, jak to ma miejsce w przypadku naszej nieruchomości nr 222/1 z kwartału 4.8.MW/U, zdecydowanie ograniczać ten rozwój poprzez stosowanie wskaźników nie adekwatnych do potencjału tej nieruchomości i nie uwzględniających wskaźników określonych w prawomocnej Decyzji o WZ. Część z tych, bardzo niekorzystnych dla nas wskaźników została już skorygowana przez Panią Prezydent Miasta Łodzi, po uwzględnieniu uwag do pierwszego pMPZP.

Nie dziwi więc nas narzucenie przez MPU kolejnych, niesprawiedliwie niskich, w porównaniu do innych kwartałów, wskaźników określających warunki zabudowy naszej nieruchomości.

Z analizy wskaźników ustalonych w Rozdziale 3 projektu Uchwały - Ustalenia szczegółowe dla terenów... wynika, że kwartałowi nr 4.8.MW/U wyznaczono najmniej korzystne wskaźniki w porównaniu do wszystkich innych kwartałów z obszaru objętego planowaniem (patrz wykres nr 1), niszcząc tym samym potencjał wyłącznie naszej nieruchomości nr 222/1 ponieważ inne działki należące do tego kwartału są już zabudowane i zagospodarowane, a więc w stanie obecnym wskaźniki te nie będą miały na nie żadnego negatywnego wpływu.

Ustalając tak niekorzystnie i niesprawiedliwie niskie wskaźniki, MPU nie poszanowało Decyzji Pani Prezydent Miasta Łodzi, określającej w WZ nr DAR-UA- VI.36.2019 z dnia 09.01.2019 r. wskaźnik powierzchni zabudowy dla naszej nieruchomości na poziomie średniej wartości tego parametru, wyliczonego dla obszaru analizy, tj. 0,44 (44%). Wyznaczona przez Panią Prezydent wartość tego wskaźnika jest porównywalna z pozostałymi terenami, dla których wskaźnik ten wynosi 45%.

Pragniemy zwrócić uwagę na fakt, iż w pierwszym wyłożonym pMPZP kwartał nr 4.8.MW/U (teren Łódzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej Jaracza - ŁSM) otaczał z trzech stron (od zachodu, północy i wschodu) kwartał nr 4.9.U/M, którym była nasza nieruchomość nr 222/1. Wówczas MPU wyznaczyła wskaźnik powierzchni zabudowy dla kwartału 4.8.MW/U maksimum 45%, a dla naszego kwartału 4.9.U/M tylko 25%, co było wysoce niesprawiedliwe. W wyniku wniesionych uwag, w skorygowanym pMPZP wymienione wyżej dwa kwartały zostały połączone w jeden nowy kwartał o numerze 4.8.MW/U, któremu wyznaczono najniższy (z oczywistych dla nas powodów) z występujących w planie wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 25%!!!. Jak już wspomniałem, wyznaczenie tak niskiego wskaźnika powierzchni zabudowy nie ma żadnego wpływu na sąsiednie działki z kwartału 4.8.MW/U ponieważ są one już zabudowane i zagospodarowane. Tylko potencjał naszej nieruchomości ucierpi na tej decyzji jeśli wejdzie ona w życie. W tej sytuacji nasuwa się pytanie, co spowodowało, że wyznaczony pierwotnie wskaźnik powierzchni zabudowy dla działek ŁSM 45% został obniżony po przyłączeniu naszej nieruchomości do 25% - niemal o połowę jego wartości? **Niestety utwierdza nas to w przekonaniu, że decyzje podejmowane przez MPU mają na celu ograniczenie możliwości zabudowy naszej nieruchomości do absolutnego minimum, co jest oczywiście w interesie nielicznej grupki osób zamieszkujących sąsiednie działki (223/26 i 223/27) z kwartał 4.8.MW/U należące do ŁSM.**

Uwaga nr 2.

Na podstawie powyższego uzasadnienia wnosimy o wskaźnik powierzchni zabudowy kwartału 4.8.MW/U, w ramach którego znajduje się nasza nieruchomość nr 222/1 - maksimum 44%, zgodnie z prawomocną i aktualną Decyzją Pani Prezydent Miasta Łodzi Nr DAR-UA-VI.36.2019 z dnia 09.01.2019 r. o warunkach zabudowy, wydaną dla naszej nieruchomości nr 222/1.

W Decyzji o WZ dla naszej nieruchomości nie został określony wskaźnik intensywności zabudowy. Jego wartość powinna więc wprost wynikać z odpowiedniej analizy innych wskaźników takich jak powierzchnia działki, łączna powierzchnia budynków posadowionych lub planowanych na tej działce przy uwzględnieniu wysokości zabudowy i ilości kondygnacji tych budynków.

Po konsultacjach oraz biorąc pod uwagę wytyczne zawarte w projekcie Uchwały. Rozdział 2 §5.1.b „**tworzenia możliwości rozwoju nowej zabudowy w układach o charakterze śródmiejskim**”, uważamy, iż **wskaźnik intensywności zabudowy** naszej nieruchomości powinien być określony na poziomie optymalnym (dla budynku z 5 kondygnacjami) tj. **2,10** (obliczenia poniżej, tabela nr 1) i byłby porównywalny z wskaźnikami innych kwartałów z obszaru objętego planowaniem (patrz wykres nr 2). Zaniżenie tego wskaźnika do poziomu 1,3 w sposób znaczący, niepotrzebnie obniża możliwości wykorzystania potencjału nieruchomości ograniczając tym samym liczbę możliwych do wybudowania mieszkań dla potencjalnych nabywców. Jest to **świadome MARNOTRAWSTWO potencjału** nieruchomości. W Studium wielokrotnie podnoszony jest problem mieszkaniowy w Łodzi, a w naszym przypadku celowo zaniża się możliwość wybudowania adekwatnej do potencjału ilości mieszkań. Tak więc ustalenia zawarte w Studium nie znajdują odzwierciedlenia w nałożonych przez MPU wskaźnikach na naszą nieruchomość.

Podobnie jak w wyżej opisanym przypadku wskaźnika powierzchni zabudowy, po połączeniu kwartałów 4.8.MW/U i 4.9.U/M, i utworzeniu nowego kwartału 4.8.MW/U.

obniżono wskaźnik intensywności zabudowy dla przedmiotowego terenu z 1,75 na 1,3. Biorąc pod uwagę potencjał naszej nieruchomości wskaźnik ten powinien wynosić maksimum 2,1, co przedstawiono w powyższym uzasadnieniu i tabeli nr 1.

Uwaga nr 3.

Na podstawie powyższego uzasadnienia oraz analizy wskaźników wyznaczonych dla naszej nieruchomości nr 222/1 **Decyzją Pani Prezydent Miasta Łodzi Nr DAR-UA-VI.36.2019 z dnia 09.01.2019 r. o warunkach zabudowy, wnosimy o wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu 4.8.MW/U minimum 0,5, maksimum 2,10.**

Na zakończenie chcielibyśmy poruszyć jeszcze jeden temat dotyczący działki nr 223/22 określonej jako „BP- zurbanizowane tereny niezabudowane” (działka zieleni). Działka ta została ujęta w kwartale nr 4.8.MW/U. Jednakże jej charakter nie jest porównywalny z charakterem pozostałych działek wchodzących w skład tego kwartału. Działki o numerach 223/26, 223/27 i 222/1 to tereny oznaczone jako „B- tereny mieszkaniowe”, a więc nie mamy tu zachowanej ciągłości charakteru korzystania z tych terenów w przedmiotowym kwartale. Nie jesteśmy pewni, czy przypisane wskaźniki zagospodarowania kwartału nr 4.8.MW/U nie zostaną w przyszłości wykorzystane do zmiany sposobu korzystania z działki nr 223/22. **Być może dobrym rozwiązaniem byłoby wyłączenie tej działki z kwartału 4.8.MW/U. Pozostawiamy ten fakt pod rozwagę i do decyzji Pani Prezydent Miasta Łodzi.**

Analizując uzasadnienia do poszczególnych zagadnień ujętych w tym dokumencie utwierdzamy się w przekonaniu, że zbyt wiele podjętych decyzji świadczy o stronniczości i determinacji MPU przy wyznaczaniu niesprawiedliwie niskich wskaźników dla naszej nieruchomości nr 222/1 wchodzącej w skład nowo utworzonego kwartału nr 4.8.MW/U, będących kontynuacją działań, z którymi w szerszym zakresie mieliśmy już do czynienia w pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu pMPZP.

Z przytoczonych wyżej przykładów wynika, że MPU w swoich decyzjach odnośnie wskaźników dla naszej nieruchomości nie dostosowała się do niektórych wytycznych z Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi oraz parametrów wyznaczonych przez Panią Prezydent Miasta Łodzi w Decyzji o warunkach zabudowy dla naszej nieruchomości.

W związku z powyższym w niniejszym dokumencie ponownie uwagi do pMPZP mając nadzieję na sprawiedliwe potraktowanie naszej nieruchomości w aspekcie adekwatnych do jej potencjału wskaźników, a co za tym idzie pozytywne rozpatrzenie uwag.”

Do uwagi dołączono załączniki graficzne i tabelaryczne.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad 1.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi wskazuje na planszy „Kierunki – jednostki funkcjonalno-przestrzenne” – załącznik nr 13 oraz na schemacie - Rysunek 17 granice obszaru zabudowy śródmiejskiej. Jednocześnie w ww. dokumencie w części „Kierunki Rozwoju”, w rozdziale 2.2 „Struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta” znajduje się zapis, z którego wynika, że „we wskazanych granicach dopuszcza się w mpzp określenie obszarów zabudowy śródmiejskiej wynikających z docelowego zagospodarowania przestrzennego”. Oznacza to, 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 planu miejscowego jest podejmowana decyzja, czy jest zasadne określenie ich jako zabudowy śródmiejskiej. Studium wskazuje

również, że przy podejmowaniu ww. decyzji należy brać pod uwagę docelowe zagospodarowanie danej przestrzeni.

Zmiana polegająca na wyłączeniu działki nr 222/1 spod możliwości realizacji zabudowy śródmiejskiej związana jest z uwzględnieniem części uwag, które wpłynęły do projektu planu na etapie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu, a także ze zwiększeniem możliwości inwestycyjnych dla ww. nieruchomości względem projektu planu z pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu.

Ad 2., Ad 3.

Określone dla terenu 4.8.MW/U wskaźnik powierzchni zabudowy oraz intensywność zabudowy zostały dostosowane do charakteru znajdującej się w jego granicach zabudowy, tj. wolnostojącej zabudowy blokowej. Dają możliwość wybudowania na działce 222/1 budynku o skali odpowiedniej dla przedmiotowej lokalizacji. Przyjęcie wartości wskaźników wskazanych w uwadze wiązałoby się z nadmierną intensyfikacją zabudowy w terenie 4.8.MW/U.

Odnosząc się do treści uwagi dotyczącej wydanych decyzji o warunkach zabudowy, wyjaśnienia wymaga fakt, że plan miejscowy sporządzany jest w innym trybie niż ustalane są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w formie decyzji. Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obligują do wydania decyzji każdorazowo, o ile spełnione są warunki określone w ww. ustawie. Przepisy prawa nie nakładają natomiast obowiązku uwzględnienia ww. decyzji w planie miejscowym.

Pozostałe wątki poruszone w uwadze nie dotyczą ustaleń planu miejscowego i nie mogą być uwzględnione ze względów formalnych. Należy bowiem zauważyć, że zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: „uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu (...)”.

Uwaga Nr 4

- wpłynęła 7 lutego 2024 r.,
- złożona przez TDG 21 sp. z o. o. Wierzbowa sp.k oraz Tree Development Group sp. z o.o.,
- dotyczy działek nr: 219/1, 220/18 i 220/19 w obrębie S-2 (teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4.6.MW/U).

Treść uwagi:

1. „Brak zgody na wyłączenie z zakresu zabudowy śródmiejskiej terenów 4.2.MW/U, 4.6.MW/U, 4.7.MW/U, 4.8.MW/U i 4.11.MW/U z uwagi na sprzeczność z zapisami studium

Uzasadnienie:

W rozdziale 2, par. 5 ust. 1 projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego zostały zapisane nadrzędne cele uchwalenia MPZP i zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, cyt.:

- a) *porządkowania i uzupełniania istniejących struktur zabudowy, w szczególności zdegradowanych lub nie w pełni wykształconych, z poszanowaniem historycznych układów urbanistycznych i obiektów zabytkowych,*
- b) *tworzenia możliwości rozwoju nowej zabudowy w układach o charakterze śródmiejskim,*
- c) *rozbudowy systemu przestrzeni publicznych i podnoszenia jego jakości;*

tyczasem już w ustępie 2) tegoż samego paragrafu autorzy projektu planu wyłączają z zakresu zabudowy śródmiejskiej tereny oznaczone 4.2.MW/U, 4.6.MW/U, 4.7.MW/U, 4.8.MW/U i 4.11 .MW/U, co stanowi około 30% powierzchni objętej projektem MPZP.

Nie ma naszej zgody, ale również w opinii naszej niedopuszczalnym jest narażanie miasta na tak duże straty ekonomiczne, ale i strategiczne dla rozwoju nowoczesnego dużego miasta. Wyłączenie terenów z zabudowy śródmiejskiej spowoduje duże ograniczenie w zagospodarowaniu działek, pogorszenie ich atrakcyjności oraz potencjału do inwestowania. Tym samym wartość działek w stosunku do wartości aktualnych ulegnie znacznemu obniżeniu. Zauważyć należy, iż w prognozie oddziaływania na środowisko, która jest częścią uchwalanego planu, wszystkie ww. kwartały zostały oznaczone na granatowo i opisane jako „tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców”. Ponadto w rozdziale „Analiza istniejącego stan środowiska ” zapisano wprost, cyt.:

„Warunki glebowe obszaru objętego opracowaniem są, zatem, bardzo niekorzystne dla wegetacji, nie stanowią zaś przeszkody dla realizacji inwestycji budowlanych”.

W tym miejscu należy przypomnieć i jednocześnie podkreślić założenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania dla miasta Łodzi, w którym niemalże cały zakres planu (za wyjątkiem terenów oznaczonych 5.1.MW/U, 5.2.ZP, 1.KDZ+T) włączony został do zabudowy śródmiejskiej i oznaczony symbolem W3b. Strefa ta nazwana została w studium jako „wielkomijskie kwartały śródmiejskie”. Jest to dla miasta, cyt.:

„Obszar istotny dla tożsamości miasta, mający pełnić rolę śródmiejskiej dzielnicy mieszkalno-usługowej”, a także określone jako działania operacyjne cyt.: „Jednostki zawierające się w Strefie Wielkomijskiej są kluczowe z punktu widzenia tożsamości miasta i planowania jego rozwoju, stanowią obszar priorytetowy i wymagają intensyfikacji miejskich działań operacyjnych”.

Jako Inwestorzy działający na terenie jednostki planistycznej 4.6.MW/U dodatkowo wyrażamy swoje obawy o losy planu, z uwagi na stopień zaawansowania prac nad projektem budowlanym, który uzyskał prawomocną decyzję o warunkach zabudowy nr DPRG-UA- VII.1102.2023 z dnia 28.09.2023 r. i aktualnie oczekuje w wydziale architektury i urbanistyki na pozwolenie na budowę.

Nie sposób pominąć faktu, iż przedmiotowy teren uzyskał dotychczas pozytywne opinie i uzgodnienia Konserwatora Zabytków, m.in. pismo dot. uzgodnienia WZiZT znak: WUOZ-PP.5151.948.2023.KP z dnia 20.09.2023 r.

Dla jasności dodam, iż parametry zabudowy określone w decyzji o warunkach zabudowy nr DPRG-UA-VII.1102.2023 pozostają w sprzeczności z zapisami MPZP.

Niezrozumiałym pozostaje fakt, iż Instytucje i Organy podległe Prezydentowi miasta Łodzi przekazują informacje i wydają Inwestorom oraz właścicielom gruntów sprzeczne ze sobą decyzje i opinie. Taka sytuacja będzie miała miejsce w momencie nieuwzględnienia w projekcie MPZP parametrów tożsamych z ww. decyzją o WZiZT.

2. Zbyt wysoki wskaźnik parkowania dla wszystkich jednostek MW/U za wyjątkiem 1.8.MW/U i 3.2.MW/U

Uzasadnienie:

Wymóg parkowania powyżej 0,5 miejsca na mieszkanie wpływa na obniżenie chłonności nieruchomości, a to przyczynia się do obniżenia wartości nieruchomości oraz nie ma odzwierciedlenia w popycie rynkowym w tej lokalizacji.

Jak zostało to już opisane w uzasadnieniu do uwagi nr 1, oczekujemy na decyzję o pozwoleniu na budowę, na podstawie decyzji o warunkach zabudowy nr DPRG-UA- VII.1102.2023 z dnia

28.09.2023 r. Wytyczne do parkowania w niej zawarte są rozbieżnie od zadanych w projekcie MPZP, jak również bardzo restrykcyjne w stosunku do zapisanych w studium.

W ww. decyzji WZiZT zapisane zostało:

„stanowiska postojowe dla samochodów osobowych należy sytuować na terenie inwestycji poza pasami dróg publicznych:

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w liczbie 0,7 - 2 stanowisk postojowych na każde 60 m² pow. użytkowej;

- dla zabudowy usługowej: biura, urzędy, banki w liczbie 0,5 - 2 stanowisk postojowych / 100 m² pow. użytkowej”

Cytując zapisy studium w zakresie polityki parkingowej:

„ 1. Dla obsługi 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.

2. Zapotrzebowanie na miejsca parkingowe dla nowej zabudowy: od 0,5 do 1,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie oraz od 5 do 15 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej usług.”

Tak zapisane w decyzji WZiZT oraz studium widelkowe parametry są bezpieczne zarówno dla miasta jak i uniwersalne dla inwestorów. Takie potraktowanie sprawy daje możliwość podejmowania decyzji właścicielom terenów. Jest to ich odpowiedzialność, jak również ich ryzyko.

Narzucanie parkowania „minimum 1 stanowisko na każde mieszkanie” dodatkowo zmusza potencjalnych nabawców nowych mieszkań do zakupu miejsca parkingowego, którymi wcale nie muszą być zainteresowani, lub finansowo gotowi na takie inwestycje. Należy wziąć pod uwagę, iż z uwagi na bliskość obiektów uniwersyteckich, czyli dzielnicy studenckiej, planowane na jednostkach MW/U zabudowy mieszkaniowe w znakomitej większości przyciągną osoby nieposiadające samochodów. Polityka miasta powinna skupić się na usprawnieniu działania komunikacji miejskiej i budowie ścieżek rowerowych, a nie wpuszczać do centrum zakorkowanego miasta jeszcze większą niż aktualnie ilość samochodów.

3. Wysokość zabudowy niezgodna z wydaną decyzją o WZiZT

Uzasadnienie:

Z uwagi na fakt odrzucenia przez Panią Prezydent wszystkich złożonych przez nas uwag do 1 wyłożenia MPZP, nie możemy pozostać obojętni na takie potraktowanie rozstrzygnięć. Szczególnie ma to znaczenie w przypadku, gdy uwagi innych składających uwagi zostają chociaż w części uwzględnione, taka sytuacja miała miejsce w przypadku uwagi nr 2 i nr 3 złożonych 27 kwietnia 2023 r., która między innymi dotyczyła wysokości zabudowy.

Strona składająca uwagę była w sytuacji analogicznej do naszej. My również posiadamy prawomocną decyzję o WZiZT, w której wysokość budynków została opisana jak poniżej, cyt.:

„ wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku, jej gzymsu lub attyki:

o dla planowanych bud. mieszkalnych wielorodzinnych: od 17 m do 20 m, dopuszcza się zwiększenie wysokości elewacji frontowej:

- do 23 m pod warunkiem wycofania o minimum 1,5 m od pierwszej płaszczyzny elewacji frontowej od strony ul. Wierzbowej

- do 25 m pod warunkiem wycofania o minimum 40 m od linii rozgraniczającej ul. Wierzbowej

- do 37 m pod warunkiem wycofania o minimum 87 m od linii rozgraniczającej ul. Wierzbowej

o dla istniejącego budynku przędzalni od istniejącej wysokości do 23 m, dopuszcza się zwiększenie wysokości frontowej części wynikającej z planowanej rekonstrukcji zwieńczenia - do 28 m”

Strona, której uwaga została uwzględniona otrzymała poniższe rozstrzygnięcie, cyt.: „ Uwaga uwzględniona w zakresie skorygowania dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy”.

Skoro w tym wypadku uwaga została uwzględniona, wnosimy o bliźniacze potraktowanie naszej uwagi. W przeciwnym razie działanie zostanie przez nas odebrane jako niesprawiedliwe, a nierówne traktowanie sąsiednich nieruchomości nie może mieć miejsca.

Do powyższego należy wskazać również zabudowę w kwartale 4.7.MW/U, gdzie jest dopuszczona zabudowa do 38 m wysokości. Stoimy na stanowisku, że takie zalecenia MPZP powinny być symetryczne dla sąsiadujących nieruchomości, a taki kwartał 4.7.MW/U jest w stosunku do naszego 4.6.MW/U.

4. Linie równoległe zabudowy w kwartale 4.6.MW/U nie porządkują terenu, nie wprowadzają ład przestrzennego, a utrudniają możliwość zabudowy

Uzasadnienie:

Ponownie przeanalizowaliśmy część graficzną projektu MPZP w zakresie ustalonych linii zabudowy. Nie widzimy uzasadnienia dla wprowadzania linii równoległej na południe jak i wschód naszej jednostki tj. 4.6.MW/U. Linia nieprzekraczalna jest w naszej opinii wskaźnikiem wystarczającym do wprowadzenia zasad ład przestrzennego w kwartale. Nie widzimy konieczności różnicowania w ramach linii nieprzekraczalnej dodatkowej linii równoległej, która dodatkowo zmienia się w nieprzekraczalną na granicy dwóch działek. Nie mamy w tym miejscu zaprojektowanego w projekcie MPZP żadnego wnętrza urbanistycznego, ani też dominanty przestrzennej, która wskazywałabym na konieczność innego sytuowania zabudowy, stąd uszczegóławianie linii nieprzekraczalnej do równoległej jest w opinii naszej zabiegiem zbędnym. Ten stopień dokładności w sytuowaniu i relacji pomiędzy budynkami podlega odrębnym przepisom budowlanym (warunki techniczne, przepisy PPOŻ, etc.).

Ponad argumenty planistyczne, jest ona również dużym zagrożeniem i ograniczeniem dla projektowanej w kwartale zabudowy. Jak zostało już przez nas podnoszone przy okazji uwag do I wyłożenia MPZP przeprowadziliśmy analizę urbanistyczną, w której pokazujemy konsekwencje tegoż zapisu dla naszego terenu, uwzględniając przede wszystkim istniejący po stronie wschodniej budynek mieszkalny wielorodzinny, wysokościowy, zlokalizowany na działce 220/16. Jesteśmy zmuszeni ponowić wspomnianą argumentację, gdyż do II wyłożenia MPZP nie zostały wprowadzone żadne poprawki w tym zakresie.

Uwzględniając nasłonecznienie 3 godz. (przy równoczesnym braku zabudowy śródmiejskiej) oraz przesłanianie dla terenu 4.6.MW/U, zasięg oddziaływania istniejącego obiektu wysokościowego sięga ok. 50 m na zachód od jego elewacji. Jak widać na zał. 1, powoduje to wyłączenie z zabudowy ponad 50% głębokości terenu 4.6.MW/U. Konsekwencją tego zapisu jest w szczególności to, iż projektując przedmiotowy kwartał nie jesteśmy w stanie - przy założeniu zapisu w proponowanym w projekcie brzmieniu - spełnić kolejnego zapisu planu miejscowego, jakim jest zapewnienie: minimum 50% elewacji frontowej wzdłuż linii równoległej (od południa) oraz odległości do 10 m od linii równoległej (od wschodu).

W załączeniu ponawiamy część graficzną do przedstawionej powyżej analizy zacielenia.

Jako, że działamy na jednostce 4.6.MW/U, szczególnie chcemy zwrócić uwagę, iż wyłączenie tego terenu z zakresu zabudowy śródmiejskiej, jak również zaprojektowanie linii równoległej, znacznie ograniczy nam możliwość realizacji założonych przez nas planów inwestycyjnych. Jediną opcją jaka pozostanie, będzie zaprojektowanie jedynie dwustronnych mieszkań

o średniej powierzchni lokalu powyżej poziomu akceptowalnego przez rynek. W takim stanie rzeczy, wykluczone będzie również projektowanie mieszkań jednopokojowych. W naszej opinii celem projektów mieszkaniowych jest zaprojektowanie produktów pod różne potrzeby mieszkańców. Takie dotychczas realizowaliśmy i takie w 100% z powodzeniem znajdowały nabywców.

Podsumowanie:

Przez lata funkcjonowania w mieście studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania wydawane były warunki zabudowy, które wszystkim Inwestorom pozwalały czuć, że ich działanie i inwestowanie w mieście jest bezpieczne. Warunki zabudowy mają swoje wady, ale pozwalają indywidualnie traktować dany teren. Wiadomym było, że Miasto rozumie potrzeby mieszkańców, jak również tych, którzy te mieszkania dla nich budują. Dziś próbując uchwalić tak restrykcyjny i blokujący rozwój plan miejscowy, nie możemy przejść obojętnie i będziemy reagować dopóty, dopóki Miasto i podległe im jednostki nie zrozumieją faktycznych potrzeb obywateli.

Chcemy podkreślić to co już było wypowiedziane przez nas w uwagach złożonych do I wyłożenia projektu planu. **W naszej opinii zauważalny w ostatnim czasie pośpiech prac nad planem, nie jest w żaden sposób uzasadniony i jest źródłem wyżej opisanych błędnych propozycji. Miasto musi mieć świadomość, że plan uchwalony w takiej formie będzie się wiązał z roszczeniami odszkodowawczymi.** Ponieśliśmy bardzo wysokie nakłady finansowe m. in. na prace projektowe, w szczególności przygotowanie projektu budowlanego, złożenie wniosku o pozwolenie na budowę, prowadzenie uzgodnień z Instytucjami, między innymi ZDIT, WUOZ, oraz gestorzy sieci ZWIK, PGE, VEOLIA. Zapewne nie jesteśmy jedynym Inwestorem działającym na terenie planu, ale na naszym przykładzie możemy stwierdzić, iż prawdopodobne odszkodowania, narażą budżet miasta na niepowetowane straty finansowe.

Na koniec chcemy zwrócić się ponownie do autorów planu, jak i decydentów potencjalnych zmian o powtórny weryfikację projektu planu w odniesieniu do wnoszonych uwag. Apelujemy o wprowadzenie rozwiązań strategicznych dla rozwoju miasta, a nie utrudniających inwestowanie. Jako firma deweloperska działająca na rynku łódzkim od blisko 20 lat wyrażamy głębokie zaniepokojenie działaniami, które wynikają z dokumentów i decyzji nadrzędnych nam organów administracyjnych, a które zmuszają nas do podejmowania wielu ryzykownych, gdyż niepewnych inwestycji, które dodatkowo w trakcie ich trwania muszą być radykalnie zmieniane. Być może należy przypomnieć miastu, iż firmy deweloperskie są jedynymi przedsiębiorstwami, które wspierają miasto w rozwoju i zatrzymywaniu procesu wyludnienia mieszkańców. Miasto nie posiada skutecznych programów wsparcia mieszkalnictwa, narzędzi prawnych, ale przede wszystkim środków finansowych na budowę mieszkań. Powinniśmy widzieć chęć współpracy władarzy miasta z nami, a od wielu miesięcy zauważamy działanie wprost przeciwne, wręcz wrogie.

W przypadku ponownego nieuwzględnienia wnoszonych przez nas uwag, oczekujemy wyłączenia jednostki 4.6.MW/U z dalszych prac planistycznych. Stoimy na stanowisku, iż wyłączenie przedmiotowego obszaru 4.6.MW/U do odrębnej procedury pozwoli na niezależny dialog i ustalenia planu, nie powodując jednocześnie opóźnień dla innych obszarów objętych procedurą planistyczną, które nie budzą tylu wątpliwości i zastrzeżeń.”

Do uwagi dołączono analizę zacieniania terenu inwestycji na podstawie zapisów w projekcie mpzp.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad 1.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi wskazuje na planszy „Kierunki – jednostki funkcjonalno-przestrzenne” – załącznik nr 13 oraz na schemacie - Rysunek 17 granice obszaru zabudowy śródmiejskiej. Jednocześnie w ww. dokumencie w części „Kierunki Rozwoju”, w rozdziale 2.2 „Struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta” znajduje się zapis, z którego wynika, że „we wskazanych granicach dopuszcza się w mpzp określenie obszarów zabudowy śródmiejskiej wynikających z docelowego zagospodarowania przestrzennego”. Oznacza to, 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 planu miejscowego jest podejmowana decyzja, czy jest zasadne określenie ich jako zabudowy śródmiejskiej. Studium wskazuje również, że przy podejmowaniu ww. decyzji należy brać pod uwagę docelowe zagospodarowanie danej przestrzeni. Cechy geometryczne nieruchomości, której dotyczy uwaga, sposób zagospodarowania nieruchomości sąsiednich oraz założenia przestrzenne przyjęte dla tej części miasta przemawiają za tym, aby teren ten nie został zaklasyfikowany do obszarów zabudowy śródmiejskiej.

Ad 2.

Ustalone w projekcie planu wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów wynikają z polityki parkingowej miasta oraz są spójne z innymi planami miejscowymi dla obszarów centralnych miasta, biorąc pod uwagę porównywalne uwarunkowania.

Ustalenia Studium dotyczące zapotrzebowania na miejsca parkingowe należy traktować jako wielkości modelowe, które mogą zostać skorygowane po przeanalizowaniu potrzeb oraz możliwości ich zapewnienia uwzględniających docelowy sposób zagospodarowania. Przyjęte w projekcie planu wskaźniki nie są sprzeczne z tymi wskazanymi w Studium, a jedynie je uszczegóławiają i zawierają się w przedziale określonym w kartach ustaleń dla jednostek funkcjonalno-przestrzennych.

Mniej restrykcyjne podejście do wskaźnika miejsc parkingowych w przypadku terenów 1.8.MW/U i 3.2.MW/U, w których dla nowej zabudowy przyjęto wskaźnik 0,5 stanowiska na 1 mieszkanie wynika z uwarunkowań związanych z istniejącym stanem zagospodarowania, który w znaczący sposób utrudnia możliwość realizacji większej liczby miejsc parkingowych.

Ad 3.

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia Studium są wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych. 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 W3b w pierzejach ulic i placów należy kształtować w nawiązaniu do wysokości zabudowy historycznej, nie wyżej niż 21 m. Studium dopuszcza przewyższenia powyżej 21 m jedynie w uzasadnionych przypadkach, w tym m.in. w narożnikach zabudowy przy skrzyżowaniach ulic – nie wyżej niż 25 m. Jednocześnie wysokość nowej zabudowy wewnątrz kwartałów nie powinna być wyższa niż wysokość zabudowy w pierzejach. Ponadto Studium dopuszcza dla zabudowy istniejącej

możliwość ustalenia wysokości zgodnej ze stanem faktycznym. Przyjęte w projekcie planu parametry są więc zgodne z ustaleniami Studium.

Wyznaczenie w terenie 4.7.MW/U strefy wysokości zabudowy 38 m spowodowane jest wysokością istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego i ma na celu umożliwienie realizacji niezbędnych robót budowlanych. W granicach terenu 4.6.MW/U nie występuje zabudowa istniejąca o wysokości 38 m co oznacza, że przyjęcie w nim analogicznego rozwiązania nie znajduje uzasadnienia oraz byłoby niezgodne z ustaleniami Studium.

Ad 4.

Jednym z celów planu miejscowego jest przyjęcie takich ustaleń dla ukształtowania nowej zabudowy, które zagwarantują wytworzenie właściwej obudowy dla wyznaczonych w planie przestrzeni publicznych w zależności od ich charakteru. Zaproponowana w treści uwagi linia zabudowy nieprzekraczalnej dawałaby pełną dowolność kształtowania zabudowy i nie gwarantuje odpowiedniej jakości obudowy terenów 4.KDD i 4.4.ZP stanowiących część systemu nowych przestrzeni publicznych. Zastosowana linia zabudowy równoległej oraz wynikające z niej zasady sytuowania zabudowy wraz z pozostałymi ustaleniami projektu planu dają możliwość realizacji zabudowy zgodnej ze wskazanym w projekcie przeznaczeniem terenu oraz przyjętymi wskaźnikami zagospodarowania terenu i parametrami kształtowania zabudowy.

Odnosząc się do treści uwagi dotyczącej wydanych decyzji o warunkach zabudowy, wyjaśnienia wymaga fakt, że plan miejscowy sporządzany jest w innym trybie niż ustalane są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w formie decyzji. Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obligują do wydania decyzji każdorazowo, o ile spełnione są warunki określone w ww. ustawie. Przepisy prawa nie nakładają natomiast obowiązku uwzględnienia ww. decyzji w planie miejscowym.

Pozostałe wątki poruszone w uwadze nie dotyczą ustaleń planu miejscowego i nie mogą być uwzględnione ze względów formalnych. Należy bowiem zauważyć, że zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: „uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu (...)”.

Uwaga Nr 6

- wpłynęła 9 lutego 2024 r.,
- złożona przez Archimode sp. z o.o. sp. j.,
- dotyczy działek nr: 219/1, 220/18 i 220/19 w obrębie S-2 (teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4.6.MW/U).

Treść uwagi:

1. „Brak zgody na wyłączenie z zakresu zabudowy śródmiejskiej terenów 4.2.MW/U, 4.6.MW/U, 4.7.MW/U, 4.8.MW/U i 4.11.MW/U z uwagi na sprzeczność z zapisami studium

Uzasadnienie:

W rozdziale 2, par. 5 ust. 1 projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego zostały zapisane nadrzędne cele uchwalenia MPZP i zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, cyt.:

- a) porządkowania i uzupełniania istniejących struktur zabudowy, w szczególności zdegradowanych lub nie w pełni wykształconych, z poszanowaniem historycznych układów urbanistycznych i obiektów zabytkowych,
- b) tworzenia możliwości rozwoju nowej zabudowy w układach o charakterze śródmiejskim,
- c) rozbudowy systemu przestrzeni publicznych i podnoszenia jego jakości;

tymczasem już w ustępie 2) tegoż samego paragrafu autorzy projektu planu wyłączają z zakresu zabudowy śródmiejskiej tereny oznaczone 4.2.MW/U, 4.6.MW/U, 4.7.MW/U, 4.8.MW/U i 4.11.MW/U, co stanowi około 30% powierzchni objętej projektem MPZP.

Nie ma naszej zgody, jako Właściciela nieruchomości, równocześnie Inwestora, ale również w opinii naszej niedopuszczalnym jest narażanie miasta na tak duże straty ekonomiczne, ale i strategiczne dla rozwoju nowoczesnego dużego miasta. Przyjęcie planu w obecnie proponowanym kształcie, nie rozwiązuje a jedynie dalej potęguje powszechnie znany problem związany z brakiem gruntów umożliwiających budowę dostatecznej ilości mieszkań i uzupełnienia ich chronicznego deficytu. Przyczynia się ponadto do dalszej dezurbanizacji miasta Łodzi, wyludniania się jego centrum i „rozlewania” miasta na tereny gmin ościennych. Tym samym, zamiast rozwiązywać problemy miasta Łodzi, powoduje ich większe nawarstwienie, w porównaniu do stanu obecnego, w którym zabudowa na terenie objętym planem może być realizowana w sposób bardziej intensywny i właściwy dla terenów nim objętych, w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy. Wyłączenie terenów z zabudowy śródmiejskiej spowoduje duże ograniczenie w zagospodarowaniu działek, pogorszenie ich atrakcyjności oraz potencjału do inwestowania. Tym samym wartość działek w stosunku do wartości aktualnych ulegnie znacznemu obniżeniu.

Zauważyć należy, iż w prognozie oddziaływania na środowisko, która jest częścią uchwalanego planu, wszystkie ww. kwartały zostały oznaczone na granatowo i opisane jako „tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców”. Ponadto w rozdziale „Analiza istniejącego stan środowiska ” zapisano wprost, cyt.:

„Warunki glebowe obszaru objętego opracowaniem są, zatem, bardzo niekorzystne dla wegetacji, nie stanowią zaś przeszkody dla realizacji inwestycji budowlanych”.

W tym miejscu należy przypomnieć i jednocześnie podkreślić założenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania dla miasta Łodzi, w którym niemalże cały zakres planu (za wyjątkiem terenów oznaczonych 5.1.MW/U, 5.2.ZP, I.KDZ+T) włączony został do zabudowy śródmiejskiej i oznaczony symbolem W3b. Strefa ta nazwana została w studium jako „wielkomiejskie kwartały śródmiejskie”. Jest to dla miasta, cyt.:

„Obszar istotny dla tożsamości miasta, mający pełnić rolę śródmiejskiej dzielnicy mieszkalno-usługowej”, a także określone jako działania operacyjne cyt.: „Jednostki zawierające się w Strefie Wielkomiejskiej są kluczowe z punktu widzenia tożsamości miasta i planowania jego rozwoju, stanowią obszar priorytetowy i wymagają intensyfikacji miejskich działań operacyjnych”.

Mamy również wiedzę, że dla jednostki planistycznej 4.6.MW/U wydane zostały warunki zabudowy nr DPRG-UA-VII.1102.2023 z dnia 28.09.2023 r. Parametry zabudowy określone w ww. decyzji o warunkach zabudowy pozostają w sprzeczności z zapisami MPZP.

Niezrozumiałym pozostaje fakt, iż Instytucje i Organy podległe Prezydentowi miasta Łodzi przekazują informacje i wydają Inwestorom oraz właścicielom gruntów sprzeczne ze sobą decyzje i opinie. Taka sytuacja będzie miała miejsce w momencie nieuwzględnienia w projekcie MPZP parametrów tożsamych z ww. decyzją o WZiZT, która uzyskała między innymi uzgodnienie WUOZ, znak: WUOZ-PP.5151.948.2023.KP z dnia 20.09.2023 r.

2. Zbyt wysoki wskaźnik parkowania dla wszystkich jednostek MW/U za wyjątkiem 1.8.MW/U i 3.2.MW/U

Uzasadnienie:

Wymóg parkowania powyżej 0,5 miejsca na mieszkanie wpływa na obniżenie chłonności nieruchomości, a to przyczynia się do obniżenia wartości nieruchomości oraz nie ma odzwierciedlenia w popycie rynkowym w tej lokalizacji.

Jak zostało to już opisane w uzasadnieniu do uwagi nr 1, oczekujemy na decyzję o pozwoleniu na budowę, na podstawie decyzji o warunkach zabudowy nr DPRG-UA- VII.1102.2023 z dnia 28.09.2023 r. Wytyczne do parkowania w niej zawarte są rozbieżne od zadanych w projekcie MPZP, jak również bardzo restrykcyjne w stosunku do zapisanych w studium.

W ww. decyzji WZiZT zapisane zostało:

„stanowiska postojowe dla samochodów osobowych należy sytuować na terenie inwestycji poza pasami dróg publicznych:

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w liczbie 0,7 - 2 stanowisk postojowych na każde 60 m² pow. użytkowej;

- dla zabudowy usługowej: biura, urzędy, banki w liczbie 0,5 - 2 stanowisk postojowych / 100 m²pow. użytkowej”

Cytując zapisy studium w zakresie polityki parkingowej:

„ 1. Dla obsługi 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.

2. Zapotrzebowanie na miejsca parkingowe dla nowej zabudowy: od 0,5 do 1,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie oraz od 5 do 15 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej usług.”

Tak zapisane w decyzji WZiZT oraz studium widelkowe parametry są bezpieczne zarówno dla miasta jak i uniwersalne dla inwestorów. Takie potraktowanie sprawy daje możliwość podejmowania decyzji właścicielom terenów. Jest to ich odpowiedzialność, jak również ich ryzyko.

Narzucanie parkowania „minimum 1 stanowisko na każde mieszkanie” dodatkowo zmusza potencjalnych nabawców nowych mieszkań do zakupu miejsca parkingowego, którymi wcale nie muszą być zainteresowani, lub finansowo gotowi na takie inwestycje. Należy wziąć pod uwagę, iż z uwagi na bliskość obiektów uniwersyteckich, czyli dzielnicy studenckiej, planowane na jednostkach MW/U zabudowy mieszkaniowe w znakomitej większości przyciągną osoby nieposiadające samochodów. Polityka miasta powinna skupić się na usprawnieniu działania komunikacji miejskiej i budowie ścieżek rowerowych, a nie wpuszczać do centrum zakorkowanego miasta jeszcze większą niż aktualnie ilość samochodów.

3. Wysokość zabudowy niezgodna z wydaną decyzją o WZiZT

Uzasadnienie:

Z uwagi na fakt odrzucenia przez Panią Prezydent wszystkich złożonych przez nas uwag do 1 wyłożenia MPZP, nie możemy pozostać obojętni na takie potraktowanie rozstrzygnięć. Szczególnie ma to znaczenie w przypadku, gdy uwagi innych składających uwagi zostają chociaż w części uwzględnione, taka sytuacja miała miejsce w przypadku uwagi nr 2 i nr 3 złożonych 27 kwietnia 2023 r., która między innymi dotyczyła wysokości zabudowy.

Strona składająca uwagę była w sytuacji analogicznej do naszej. My również posiadamy prawomocną decyzję o WZiZT, w której wysokość budynków została opisana jak poniżej, cyt.:

„ wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku, jej gzymsu lub attyki:

o dla planowanych bud. mieszkalnych wielorodzinnych: od 17 m do 20 m, dopuszcza się zwiększenie wysokości elewacji frontowej:

- do 23 m pod warunkiem wycofania o minimum 1,5 m od pierwszej płaszczyzny elewacji frontowej od strony ul. Wierzbowej

- do 25 m pod warunkiem wycofania o minimum 40 m od linii rozgraniczającej ul. Wierzbowej

- do 37 m pod warunkiem wycofania o minimum 87 m od linii rozgraniczającej ul. Wierzbowej
o dla istniejącego budynku przedzalni od istniejącej wysokości do 23 m, dopuszcza się zwiększenie wysokości frontowej części wynikającej z planowanej rekonstrukcji zwieńczenia - do 28 m”

Strona, której uwaga została uwzględniona otrzymała poniższe rozstrzygnięcie, cyt.: „ Uwaga uwzględniona w zakresie skorygowania dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy”.

Skoro w tym wypadku uwaga została uwzględniona, wnosimy o bliźniacze potraktowanie naszej uwagi. W przeciwnym razie działanie zostanie przez nas odebrane jako niesprawiedliwe, a nierówne traktowanie sąsiednich nieruchomości nie może mieć miejsca.

Do powyższego należy wskazać również zabudowę w kwartale 4.7.MW/U, gdzie jest dopuszczona zabudowa do 38 m wysokości. Stoimy na stanowisku, że takie zalecenia MPZP powinny być symetryczne dla sąsiadujących nieruchomości, a taki kwartał 4.7.MW/U jest w stosunku do naszego 4.6.MW/U.

4. Linie równoległe zabudowy w kwartale 4.6.MW/U nie porządkują terenu, nie wprowadzają ładu przestrzennego, a utrudniają możliwość zabudowy

Uzasadnienie:

Ponownie przeanalizowaliśmy część graficzną projektu MPZP w zakresie ustalonych linii zabudowy. Nie widzimy uzasadnienia dla wprowadzania linii równoległej na południe jak i wschód naszej jednostki tj. 4.6.MW/U. Linia nieprzekraczalna jest w naszej opinii wskaźnikiem wystarczającym do wprowadzenia zasad ładu przestrzennego w kwartale. Nie widzimy konieczności różnicowania w ramach linii nieprzekraczalnej dodatkowej linii równoległej, która dodatkowo zmienia się w nieprzekraczalna na granicy dwóch działek. Nie mamy w tym miejscu zaprojektowanego w projekcie MPZP żadnego wnętrza urbanistycznego, ani też dominanty przestrzennej, która wskazywałabym na konieczność innego sytuowania zabudowy, stąd uszczegóławianie linii nieprzekraczalnej do równoległej jest w opinii naszej zabiegiem zbędnym. Ten stopień dokładności w sytuowaniu i relacji pomiędzy budynkami podlega odrębnym przepisom budowlanym (warunki techniczne, przepisy PPOŻ, etc.).

Ponad argumenty planistyczne, jest ona również dużym zagrożeniem i ograniczeniem dla projektowanej w kwartale zabudowy. Jak zostało już przez nas podnoszone przy okazji uwag do I wyłożenia MPZP przeprowadziliśmy analizę urbanistyczną, w której pokazujemy konsekwencje tegoż zapisu dla naszego terenu, uwzględniając przede wszystkim istniejący po stronie wschodniej budynek mieszkalny wielorodzinny, wysokościowy, zlokalizowany na działce 220/16. Jesteśmy zmuszeni ponowić wspomnianą argumentację, gdyż do II wyłożenia MPZP nie zostały wprowadzone żadne poprawki w tym zakresie.

Uwzględniając nasłonecznienie 3 godz. (przy równoczesnym braku zabudowy śródmiejskiej) oraz przesłanianie dla terenu 4.6.MW/U, zasięg oddziaływania istniejącego obiektu wysokościowego sięga ok. 50 m na zachód od jego elewacji. Jak widać na zał. 1, powoduje to wyłączenie z zabudowy ponad 50% głębokości terenu 4.6.MW/U. Konsekwencją tego zapisu jest w szczególności to, iż projektując przedmiotowy kwartał nie jesteśmy w stanie - przy założeniu zapisu w proponowanym w projekcie brzmieniu - spełnić kolejnego zapisu planu

miejscowego, jakim jest zapewnienie: minimum 50% elewacji frontowej wzdłuż linii równoległej (od południa) oraz odległości do 10 m od linii równoległej (od wschodu).

W załączeniu ponawiamy część graficzna do przedstawionej powyżej analizy zacieniania.

Jako, że działamy na jednostce 4.6.MW/U, szczególnie chcemy zwrócić uwagę, iż wyłączenie tego terenu z zakresu zabudowy śródmiejskiej, jak również zaprojektowanie linii równoległej, znacznie ograniczy nam możliwość realizacji założonych przez nas planów inwestycyjnych. Jediną opcją jaka pozostanie, będzie zaprojektowanie jedynie dwustronnych mieszkań o średniej powierzchni lokalu powyżej poziomu akceptowalnego przez rynek. W takim stanie rzeczy, wykluczone będzie również projektowanie mieszkań jednopokojowych. W naszej opinii celem projektów mieszkaniowych jest zaprojektowanie produktów pod różne potrzeby mieszkańców. Takie dotychczas realizowaliśmy i takie w 100% z powodzeniem znajdowały nabywców.

Podsumowanie:

Przez lata funkcjonowania w mieście studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania wydawane były warunki zabudowy, które wszystkim Inwestorom pozwalały czuć, że ich działanie i inwestowanie w mieście jest bezpieczne. Warunki zabudowy mają swoje wady, ale pozwalają indywidualnie traktować dany teren. Wiadomym było, że Miasto rozumie potrzeby mieszkańców, jak również tych, którzy te mieszkania dla nich budują. Dziś próbując uchwalić tak restrykcyjny i blokujący rozwój plan miejscowy, nie możemy przejść obojętnie i będziemy reagować dopóty, dopóki Miasto i podległe im jednostki nie zrozumieją faktycznych potrzeb obywateli.

Chcemy podkreślić to co już było wypowiedziane przez nas w uwagach złożonych do I wyłożenia projektu planu. W naszej opinii zauważalny w ostatnim czasie pośpiech prac nad planem, nie jest w żaden sposób uzasadniony i jest źródłem wyżej opisanych błędnych propozycji. Miasto musi mieć świadomość, że plan uchwalony w takiej formie będzie się wiązał z roszczeniami odszkodowawczymi. Ponieśliśmy bardzo wysokie nakłady finansowe m. in. na prace projektowe, w szczególności przygotowanie projektu budowlanego, złożenie wniosku o pozwolenie na budowę, prowadzenie uzgodnień z Instytucjami. Zapewne nie jesteśmy jedynym Inwestorem działającym na terenie planu, ale na naszym przykładzie możemy stwierdzić, iż prawdopodobne odszkodowania, narażą budżet miasta na niepowetowane straty finansowe.

Na koniec chcemy zwrócić się ponownie do autorów planu, jak i decydentów potencjalnych zmian o powtórny weryfikację projektu planu w odniesieniu do wnoszonych uwag. Apelujemy o wprowadzenie rozwiązań strategicznych dla rozwoju miasta, a nie utrudniających inwestowanie. Jako firma inwestująca na rynku łódzkim wyrażamy głębokie zaniepokojenie działaniami, które wynikają z dokumentów i decyzji nadrzędnych nam organów administracyjnych, a które zmuszają nas do podejmowania wielu ryzykownych, gdyż niepewnych inwestycji, które dodatkowo w trakcie ich trwania muszą być radykalnie zmieniane. Być może należy przypomnieć miastu, iż firmy inwestujące w przedsięwzięcia deweloperskie są jedynymi przedsiębiorstwami, które wspierają miasto w rozwoju i zatrzymywaniu procesu wyludnienia mieszkańców. Miasto nie posiada skutecznych programów wsparcia mieszkalnictwa, narzędzi prawnych, ale przede wszystkim środków finansowych na budowę mieszkań. Powinniśmy widzieć chęć współpracy władarzy miasta z nami, a od wielu miesięcy zauważamy działanie wprost przeciwne, wręcz wrogie.

W przypadku ponownego nieuwzględnienia wnoszonych przez nas uwag, oczekujemy wyłączenia jednostki 4.6.MW/U z dalszych prac planistycznych. Stoimy na stanowisku, iż wyłączenie przedmiotowego obszaru 4.6.MW/U do odrębnej procedury pozwoli na niezależny

dialog i ustalenia planu, nie powodując jednocześnie opóźnień dla innych obszarów objętych procedurą planistyczną, które nie budzą tylu wątpliwości i zastrzeżeń.”

Do uwagi dołączono analizę zacieniania terenu inwestycji na podstawie zapisów w projekcie mpzp.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad 1.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi wskazuje na planszy „Kierunki – jednostki funkcjonalno-przestrzenne” – załącznik nr 13 oraz na schemacie - Rysunek 17 granice obszaru zabudowy śródmiejskiej. Jednocześnie w ww. dokumencie w części „Kierunki Rozwoju”, w rozdziale 2.2 „Struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta” znajduje się zapis, z którego wynika, że „we wskazanych granicach dopuszcza się w mpzp określenie obszarów zabudowy śródmiejskiej wynikających z docelowego zagospodarowania przestrzennego”. Oznacza to, 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 planu miejscowego jest podejmowana decyzja, czy jest zasadne określenie ich jako zabudowy śródmiejskiej. Studium wskazuje również, że przy podejmowaniu ww. decyzji należy brać pod uwagę docelowe zagospodarowanie danej przestrzeni. Cechy geometryczne nieruchomości, której dotyczy uwaga, sposób zagospodarowania nieruchomości sąsiednich oraz założenia przestrzenne przyjęte dla tej części miasta przemawiają za tym, aby teren ten nie został zaklasyfikowany do obszarów zabudowy śródmiejskiej.

Ad 2.

Ustalone w projekcie planu wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów wynikają z polityki parkingowej miasta oraz są spójne z innymi planami miejscowymi dla obszarów centralnych miasta, biorąc pod uwagę porównywalne uwarunkowania.

Ustalenia Studium dotyczące zapotrzebowania na miejsca parkingowe należy traktować jako wielkości modelowe, które mogą zostać skorygowane po przeanalizowaniu potrzeb oraz możliwości ich zapewnienia uwzględniających docelowy sposób zagospodarowania. Przyjęte w projekcie planu wskaźniki nie są sprzeczne z tymi wskazanymi w Studium, a jedynie je uszczegóławiają i zawierają się w przedziale określonym w kartach ustaleń dla jednostek funkcjonalno-przestrzennych.

Mniej restrykcyjne podejście do wskaźnika miejsc parkingowych w przypadku terenów 1.8.MW/U i 3.2.MW/U, w których dla nowej zabudowy przyjęto wskaźnik 0,5 stanowiska na 1 mieszkanie wynika z uwarunkowań związanych z istniejącym stanem zagospodarowania, który w znaczący sposób utrudnia możliwość realizacji większej liczby miejsc parkingowych.

Ad 3.

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia Studium są wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych. 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 W3b w pierzejach ulic i placów należy kształtować w nawiązaniu do wysokości zabudowy historycznej, nie wyżej niż 21 m. Studium dopuszcza przewyższenia powyżej 21 m jedynie w uzasadnionych przypadkach, w tym m.in. w narożnikach zabudowy przy skrzyżowaniach ulic – nie wyżej niż 25 m. Jednocześnie wysokość nowej zabudowy wewnątrz kwartałów nie powinna być wyższa niż wysokość zabudowy w pierzejach. Ponadto Studium dopuszcza dla zabudowy istniejącej możliwość ustalenia wysokości zgodnej ze stanem faktycznym. Przyjęte w projekcie planu parametry są więc zgodne z ustaleniami Studium.

Wyznaczenie w terenie 4.7.MW/U strefy wysokości zabudowy 38 m spowodowane jest wysokością istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego i ma na celu umożliwienie realizacji niezbędnych robót budowlanych. W granicach terenu 4.6.MW/U nie występuje zabudowa istniejąca o wysokości 38 m co oznacza, że przyjęcie w nim analogicznego rozwiązania nie znajduje uzasadnienia oraz byłoby niezgodne z ustaleniami Studium.

Ad 4.

Jednym z celów planu miejscowego jest przyjęcie takich ustaleń dla ukształtowania nowej zabudowy, które zagwarantują wytworzenie właściwej obudowy dla wyznaczonych w planie przestrzeni publicznych w zależności od ich charakteru. Zaproponowana w treści uwagi linia zabudowy nieprzekraczalnej dawałaby pełną dowolność kształtowania zabudowy i nie gwarantuje odpowiedniej jakości obudowy terenów 4.KDD i 4.4.ZP stanowiących część systemu nowych przestrzeni publicznych. Zastosowana linia zabudowy równoległej oraz wynikające z niej zasady sytuowania zabudowy wraz z pozostałymi ustaleniami projektu planu dają możliwość realizacji zabudowy zgodnej ze wskazanym w projekcie przeznaczeniem terenu oraz przyjętymi wskaźnikami zagospodarowania terenu i parametrami kształtowania zabudowy.

Odnosząc się do treści uwagi dotyczącej wydanych decyzji o warunkach zabudowy, wyjaśnienia wymaga fakt, że plan miejscowy sporządzany jest w innym trybie niż ustalane są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w formie decyzji. Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obligują do wydania decyzji każdorazowo, o ile spełnione są warunki określone w ww. ustawie. Przepisy prawa nie nakładają natomiast obowiązku uwzględnienia ww. decyzji w planie miejscowym.

Pozostałe wątki poruszone w uwadze nie dotyczą ustaleń planu miejscowego i nie mogą być uwzględnione ze względów formalnych. Należy bowiem zauważyć, że zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: „uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu (...)”.

Uwaga Nr 7

- wpłynęła 9 lutego 2024 r.,
- złożona przez VOLVER ██████████,
- dotyczy terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4.2.MW/U, 4.6.MW/U, 4.7.MW/U, 4.8.MW/U, 4.11.MW/U.

Treść uwagi:

„*Uwaga nr 1:*

*Projekt MPZP jest sprzeczny z zapisami studium w zakresie wyłączenia **Terenów 4.2.MW/U, 4.6.MW/U, 4.7.MW/U, 4.8.MW/U, 4.11.MW/U** z zapisów o zabudowie śródmiejskiej*

Plan miejscowy powinien być zgodny z zapisami studium. Dlatego też wnoszę o wprowadzenie na wnioskowanych terenach zabudowy śródmiejskiej.

Wyłączenie w/w obszarów z zabudowy śródmiejskiej jest w ocenie składającego uwagi niezgodne ze studium, str.33-34 i str. 55. Strefa Wielkowiejska pełni wg. Studium rolę kluczowego obszaru dla wizerunku i tożsamości miasta i charakteryzuje się „dużą intensywnością” użytkowania oraz znaczną gęstością zabudowy.

Ponadto wyłączenie w/w jednostek z zabudowy śródmiejskiej pozbawia ten eksponowany śródmiejski teren możliwości kształtowania wielkowiejskiej zabudowy miasta Łodzi. Wskazane tereny zostały rozdzielone oddzielone drogami publicznymi 3.KDD, 4.3.KDX, 4.5.KDX, 4.KDD oraz terenami publicznymi 4.4.ZP. Powstały w ten sposób samodzielny kwartał, które wprost predystynowane są do zabudowy śródmiejskiej. Dzięki zabudowie śródmiejskiej, w/w tereny mogłyby stać się jedną z wizytówek dużego miasta, doskonale skomunikowane dzięki drodze 1.PP/KDZ - ul. Uniwersyteckiej, stanowiącej jedną z głównych arterii wjazdu i wyjazdu z naszego miasta oraz bezpośrednio skomunikowanej z prestiżowym dworcem PKP Łódź Fabryczna. Jedyne zabudowa śródmiejska pozwoli na podniesienie prestiżu w/w terenu. Teren znajduje się w Śródmieściu, w sąsiedztwie wielu budynków wysokich oraz budynków użyteczności publicznej (Sąd Okręgowy, Teatr Wielki, Dworzec Łódź Fabryczna, Uniwersytet Łódzki, Szpital Kliniczny im. Norberta Garlickiego, Kościół Świętej Teresy od Dzieciątka Jezus i Świętego Jana Bosko, biurowiec PSG. Skala i intensywność zabudowy tego terenu powinna odpowiadać skali dużego miasta, komponując się z wielkowiejskim charakterem nowej zabudowy istniejącej w sąsiedztwie. Przyjęcie planu w obecnie proponowanym kształcie, nie rozwiązuje a jedynie dalej potęguje powszechnie znany problem związany z brakiem gruntów umożliwiających budowę dostatecznej ilości mieszkań. Przyczynia się ponadto do dalszej dezurbanizacji miasta Łodzi, wyludniania się centrum i „rozlewania” miasta na tereny gmin ościennych.

Uwaga nr 2:

Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Tereny MW/U na terenie objętym projektem planu

Sprzeczny z zapisami studium, zbyt wysoki wskaźnik parkowania dla wszystkich jednostek MW/U za wyjątkiem 1.8.MW/U i 3.2.MW/U

Uzasadnienie:

Wymóg parkowania powyżej 0,5 miejsca na mieszkanie wpływa na obniżenie chłonności nieruchomości, a to przyczynia się do obniżenia wartości nieruchomości oraz nie ma odzwierciedlenia w popycie rynkowym w tej lokalizacji.

Jak zostało to już opisane w uzasadnieniu do uwagi nr 1, oczekujemy na decyzję o pozwoleniu na budowę, na podstawie decyzji o warunkach zabudowy nr DPRG-UA-VII.1102.2023 z dnia 28.09.2023 r. Wytyczne do parkowania w niej zawarte są rozbieżnie od zadanych w projekcie MPZP, jak również bardzo restrykcyjne w stosunku do zapisanych w studium.

Cytując zapisy studium w zakresie polityki parkingowej:

„ 1. Dla obsługi 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.

2. Zapotrzebowanie na miejsca parkingowe dla nowej zabudowy: od 0,5 do 1,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie oraz od 5 do 15 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej usług.”

Tak zapisane w MPZP zgodne ze studium widełkowe parametry są bezpieczne zarówno dla miasta jak i uniwersalne dla inwestorów. Takie potraktowanie sprawy daje możliwość podejmowania decyzji właścicielom terenów. Jest to ich odpowiedzialność, jak również ich ryzyko.

Narzucanie parkowania „minimum 1 stanowisko na każde mieszkanie” dodatkowo zmusza potencjalnych nabywców nowych mieszkań do zakupu miejsca parkingowego, którymi wcale nie muszą być zainteresowani, lub finansowo gotowi na takie inwestycje. Należy wziąć pod uwagę, iż z uwagi na bliskość obiektów uniwersyteckich, czyli dzielnicy studenckiej, planowane na jednostkach MW/U zabudowy mieszkaniowe w znakomitej większości przyciągną osoby nieposiadające samochodów. Polityka miasta powinna skupić się na usprawnieniu działania komunikacji miejskiej i budowie ścieżek rowerowych, a nie wpuszczać do centrum zakorkowanego miasta jeszcze większą niż aktualnie ilość samochodów.

Uwaga nr 3:

Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Tereny 4.2.MW/U oraz 4.6.MW/U na terenie objętym projektem planu.

W ocenie składającego uwagi dla powyższych jednostkach planistycznych należy dopuścić, wprowadzić „strefy wysokości zabudowy” do 25 m oraz do 38 m wysokości. Stoimy na stanowisku, że takie zalecenia MPZP powinny być symetryczne i sprawiedliwe dla sąsiadujących nieruchomości. Wnoszę o wprowadzenie dla jednostek 4.2.MW/U i 4.6.MW/U rozwiązań analogicznych do tych, które zaprojektowane zostały dla obszaru 4.7.MW/U jako „strefy wysokości zabudowy”, odpowiednio strefy 25 m wysokości wzdłuż zachodniej granicy i 38 m w głębi jednostki 4.6.MW/U oraz strefy 25 m wysokości wzdłuż wschodniej granicy i 38 m w głębi jednostki 4.2.MW/U.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad 1.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi wskazuje na planszy „Kierunki – jednostki funkcjonalno-przestrzenne” – załącznik nr 13 oraz na schemacie - Rysunek 17 granice obszaru zabudowy śródmiejskiej. Jednocześnie w ww. dokumencie w części „Kierunki Rozwoju”, w rozdziale 2.2 „Struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta” znajduje się zapis, z którego wynika, że „we wskazanych granicach dopuszcza się w mpzp określenie obszarów zabudowy śródmiejskiej wynikających z docelowego zagospodarowania przestrzennego”. Oznacza to, 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 planu miejscowego jest podejmowana decyzja, czy jest zasadne określenie ich jako zabudowy śródmiejskiej. Studium wskazuje również, że przy podejmowaniu ww. decyzji należy brać pod uwagę docelowe zagospodarowanie danej przestrzeni. Cechy geometryczne nieruchomości, których dotyczy uwaga, sposób zagospodarowania nieruchomości sąsiednich oraz założenia przestrzenne przyjęte dla tej części miasta przemawiają za tym, aby tereny te nie zostały zaklasyfikowane do obszarów zabudowy śródmiejskiej.

Ad 2.

Ustalone w projekcie planu wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów wynikają z polityki parkingowej miasta oraz są spójne z innymi planami miejscowymi dla obszarów centralnych miasta, biorąc pod uwagę porównywalne uwarunkowania.

Ustalenia Studium dotyczące zapotrzebowania na miejsca parkingowe należy traktować jako wielkości modelowe, które mogą zostać skorygowane po przeanalizowaniu potrzeb oraz możliwości ich zapewnienia uwzględniających docelowy sposób zagospodarowania. Przyjęte w projekcie planu wskaźniki nie są sprzeczne z tymi wskazanymi w Studium, a jedynie je

uszczegóławiają i zawierają się w przedziale określonym w kartach ustaleń dla jednostek funkcjonalno-przestrzennych.

Mniej restrykcyjne podejście do wskaźnika miejsc parkingowych w przypadku terenów 1.8.MW/U i 3.2.MW/U, w których dla nowej zabudowy przyjęto wskaźnik 0,5 stanowiska na 1 mieszkanie wynika z uwarunkowań związanych z istniejącym stanem zagospodarowania, który w znaczący sposób utrudnia możliwość realizacji większej liczby miejsc parkingowych.

Ad 3.

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia Studium są wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych. 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 W3b w pierzejach ulic i placów należy kształtować w nawiązaniu do wysokości zabudowy historycznej, nie wyżej niż 21 m. Studium dopuszcza przewyższenia powyżej 21 m jedynie w uzasadnionych przypadkach, w tym m.in. w narożnikach zabudowy przy skrzyżowaniach ulic oraz w pierzejach ulic o klasie technicznej minimum zbiorczej, których korytarze drogowe posiadają szerokość powyżej 25 m. Jednocześnie wysokość nowej zabudowy wewnątrz kwartałów nie powinna być wyższa niż wysokość zabudowy w pierzejach. Ponadto Studium dopuszcza dla zabudowy istniejącej możliwość ustalenia wysokości zgodnej ze stanem faktycznym. Przyjęte w projekcie planu parametry są zgodne z przytoczonymi ustaleniami Studium. Wyznaczenie w terenie 4.7.MW/U stref wysokości zabudowy 25 m i 38 m spowodowane jest wysokością istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych i ma na celu umożliwienie realizacji niezbędnych robót budowlanych. W przypadku pierwszej ze stref dodatkowym uwarunkowaniem jest bezpośrednie sąsiedztwo ul. dr Stefana Kopcińskiego, której klasa oraz szerokość korytarza drogowego pozwala na przyjęcie w planie miejscowym wysokości na poziomie 25 m. Odnosząc się do terenów 4.6.MW/U i 4.2.MW/U należy zauważyć, że w ich granicach nie występuje zabudowa istniejąca o wysokości 25 m i wyższej, co oznacza, że przyjęcie w nim analogicznego rozwiązania jak w terenie 4.7.MW/U nie znajduje uzasadnienia oraz byłoby niezgodne z ustaleniami Studium. Ponadto ul. Wierzbowa jest ulicą klasy dojazdowej, co również nie daje możliwości zwiększenia przyjętej w projekcie planu wysokości zabudowy wzdłuż zachodniej granicy terenu 4.6.MW/U. Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że ustalenia Studium umożliwiły wyznaczenie w terenie 4.6.MW/U strefy pozwalającej na realizację budynków o wysokości 25 m w narożniku ulic Wierzbowej i Uniwersyteckiej. Brak możliwości wyznaczenia strefy wysokości zabudowy 25 m w terenie 4.2.MW/U wzdłuż ul. dr Stefana Kopcińskiego wynika natomiast ze stanowiska Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który jako warunek uzgodnienia projektu planu, wskazał konieczność rezygnacji z ww. strefy zaznaczając, że dopuszczenie podwyższenia istniejącej zabudowy do 25 m spowoduje przesłonięcie wglądu widokowego na kościół pw. św. Teresy od Dzieciątka Jezus, stanowiący główną dominantę ronda Solidarności, co jest sprzeczne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w zakresie „zasad działania” dla jednostki W3b: tj. Zachowanie ekspozycji historycznych obiektów budowlanych, osi widokowych i historycznej wysokości kształtującej sylwetę miasta.

Uwaga Nr 8

- wpłynęła 9 lutego 2024 r.,
- złożona przez Wspólnoty Mieszkaniowe ul. Uniwersytecka 38/40, ul. Uniwersytecka 42/44 i ul. Wierzbowa 16,

- dotyczy działek nr: 129/13, 129/17, 129/52, 129/57, 129/59, 129/50, 129/61 i 130/26 w obrębie S-2.

Treść uwagi:

„Po zapoznaniu się z opisanym powyżej projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego składamy następujące uwagi:

1. Stwierdzamy, że nasza poprzednia uwaga, dotycząca ustaleń w zakresie polityki parkingowej na terenie oznaczonym symbolem 2.2.MW/U, nie została spełniona. Oczekiwaliśmy, że tworzone ustalenia planu miejscowego będą uwzględniały konieczność zapewnienia, możliwości utrzymania oraz realizacji - miejsc parkingowych dla obsługi istniejącej tu zabudowy mieszkaniowej. Jesteśmy gotowi spełniać narzucone przez plan normy z potrzeby godnego życia w tym miejscu, wg cywilizowanych zasad. Potrzebujemy do tego jedynie miejsca - terenu, którego organ - Prezydent Miasta Łodzi dla nas nie przewidział. W poprzednim naszym wystąpieniu (po pierwszym wyłożeniu tworzonego planu miejscowego) porównywaliśmy tworzone prawo miejscowe do skandalicznej polityki Miasta, która nie uwzględnia interesu publicznego poprzez marginalne traktowanie istniejącej zabudowy i jej mieszkańców. Odbieramy to jako swoiste traktowanie nas i tej zabudowy, jako gorszych, dla których nie przewiduje się ustalenia jasnych zasad zagospodarowania przyległego terenu, niezbędnego dla jej prawidłowego funkcjonowania. Nie jest możliwe prawidłowe funkcjonowanie budynku wielorodzinnego dysponując jedynie działką gruntu wydzieloną po obrysie budynku (co pozostaje zresztą w sprzeczności z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie). Projekt planu miejscowego utrzymuje ten stan rzeczy. Według zaproponowanych ustaleń planu wynika kompletny brak dyspozycji dla terenów położonych w sąsiedztwie tych budynków. Zupełnie nie zauważa się, że są to tereny niezbędne dla obsługi istniejących budynków wielorodzinnych, potrzebne dla urządzenia parkingów, zieleni towarzyszącej, dojeżdż, dojazdów spełniających warunki przepisów techniczno - budowlanych, śmietników i placów zabaw dla dzieci. Tymczasem Prezydent Miasta przewiduje dla nas zgodnie z §12 ust. 1 pkt 3, 0 miejsc parkingowych.

W tym miejscu należy zauważyć nierówność traktowania terenów o symbolu 2.2.MW/U w stosunku do terenów 1.8. MW/U i 3.2. MW/U, które również odznaczają się znacznym stopniem zainwestowania, a dla których ustalono odmienne, być może realne, warunki realizacji miejsc parkingowych.

Niniejszym podtrzymujemy nasz sprzeciw wobec takich ustaleń. Twierdzimy, że są one w powiązaniu z brakiem jakichkolwiek rozstrzygnięć planistycznych służących poprawie warunków funkcjonowania istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych, niezgodne z przepisami techniczno - budowlanymi. W szczególności z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie Dz.U.2022.1225 t.j. Informujemy, że część terenu działki nr 129/59, przylegający do naszych budynków mieszkalnych (przy ul. Uniwersyteckiej 38/40 i 44/46 oraz do ul. Wierzbowej), od zawsze był użytkowany przez mieszkańców tych budynków jako dojeżdż, dojazd, jedyny skrawek zieleni oraz parkingi, których zresztą w ogóle nie wymienia się w zapisach projektu planu. W zaproponowanych ustaleniach planu nie stwarza się warunków do utrzymania takiego stanu rzecz, ale wręcz diametralnie się je pogarsza. Czym jest, bowiem wydzielenie z powyższego terenu obszaru o symbolu 2.9.Z, na którym przewiduje się teren zieleni urządzonej? Przeznaczenie uzupełniające: a) terenu sportu i rekreacji (sic!). Jaki sport, jaka rekreacja!? Domagamy się przeznaczenia tego terenu jako towarzyszącego naszej

zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z parkingami drogą wewnętrzną, chodnikami, rekreacją w zieleni z małą architekturą oraz takimi niezbędnymi obiektami, jak: śmietnik i plac zabaw. Nie chcemy wyjaśnić, że takie elementy można realizować. Potrzebujemy jasnych rozstrzygnięć odnośnie możliwości realizacji parkingów, bo ich realizacja wymaga zgodności z planem miejscowym.

Nie trzeba być urbanistą, aby stwierdzić, że na obszarze o symbolu 2.2.MW/U nie za wiele da się już wybudować. Najlepszym tego dowodem jest realizacja na obszarze sąsiednim, o projektowanym symbolu 2.3.ZP drogi pożarowej dla budynku deweloperskiego, zlokalizowanego na działce przy ul. Pomorskiej 107A. No, jakoś się nie zmieściła na prywatnym terenie developera. Trzeba ją było wybudować na terenie przylegającym do istniejących budynków mieszkalnych, za zgodą władz miasta. W ten sposób umniejszono możliwość zorganizowania parkingów i terenu wypoczynku dla ich mieszkańców oraz stworzono nieskończone uroki widoków z okien na tę drogę. Reasumując, tworzenie ustaleń dla powyższej jednostki wyłącznie dla nowej zabudowy jest błędem, gdyż możliwość jej realizacji jest znacznie mniejsza niż potrzeba stworzenia zasad funkcjonowania istniejącej zabudowy. Należy przy tym podkreślić, że mieszkańcy znajdujących się tu budynków bez własnej winy nie mogą wpływać na zagospodarowanie terenu towarzyszącego ich budynkom. Ktoś im to zafundował wydzielając je przed sprzedażą po obrysie murów zewnętrznych z otworami okiennymi i drzwiowymi. Przyjęte ustalenia planu legalizują stan pozbawienia tych budynków należnej im działki budowlanej, co jest niezgodne z §12 ust. 1 cytowanych powyżej warunków technicznych.

Uważamy ponadto, że takie działanie jest celowe, gdyż Miasto po prostu nie wie, czy nie będzie trzeba wyrazić zgody na wybudowanie dojazdu do działek kolejnego developera w sąsiedztwie naszych budynków. Nie godzimy się z tym. Jednocześnie informujemy, że zgodnie z art. 209a i art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami mamy prawo wnioskować o przeniesienie własności części działki nr 129/59 (nabycie przez Wspólnotę). Domagamy się wobec tego ustalenia zasad zagospodarowania tego terenu umożliwiających nam jego zagospodarowanie jako terenu towarzyszącego znajdującej się tu zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. W obawie przed urządzeniem „naszego podwórka” jako zaplecza gospodarczego oraz terenu obsługi komunikacyjnej projektowanego budynku deweloperskiego na obszarze jednostki 2.7.MW/U, wnosimy o ustanowienie obowiązku obsługi komunikacyjnej projektowanej zabudowy na terenie jednostki o symbolu 2.7.MW/U oraz jednostki 2.8.MW/U w oparciu o projektowane drogi wewnętrzne w ramach terenu tych jednostek. Wnosimy również o ustanowienie obowiązku realizacji miejsc parkingowych dla potrzeb realizowanych tam usług, również w ramach terenu tych jednostek. Jakoś nie bardzo wyobrażamy sobie parkowanie klientów lokali usługowych tych budynków, w garażach w nie wbudowanych. Garaże wbudowane służą mieszkańcom, właścicielom lokali, a nie klientom. Nie zgadzamy się zatem z ustaleniami zawartymi z §12 ust. 1 pkt 4, z uwagi na to, że deficyt miejsc parkingowych dla lokali usługowych w tym miejscu będzie rekompensowany kosztem nas, mieszkańców istniejącej zabudowy.
3. Nie godzimy się na lokalizację zabudowy w granicy z naszą działką oznaczoną nr 129/13 obręb S-4. Wnosimy o pozostawienie istniejącego przejścia pieszego prowadzącego od strony ul. Uniwersyteckiej w kierunku wejść do naszego budynku znajdujących się od strony północno - zachodniej. Obecne przejście pieszce jest jedyną drogą dostępu do naszego bloku od strony ulicy Uniwersyteckiej i jest niezwykle istotne zwłaszcza dla starszych i schorowanych mieszkańców budynku. Pragniemy jednocześnie uprzedzić, iż

zaproprowane w projekcie planu miejscowego zapisy stanowiąc będą przyczynę do przyszłych konfliktów społecznych, wobec naszego absolutnego sprzeciwu dla takiego rozwiązania.

4. 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), 2.1.MW/U. Jak wiadomo, przebieg projektowanych linii rozgraniczających w przyszłości będzie podstawą do dokonywania ewentualnych podziałów geodezyjnych.

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 który powinien przynależeć do budynku, w którym ten schron się znajduje. Natomiast oddzielenie 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. Nie ma tu żadnego znaczenia, że wylaz ten znajduje się na innej działce. Ustalenia planu mają zdaje się kształtować docelowe prawidłowe rozwiązania.

5. Nie godzimy się na zapisy ustaleń dla części działki nr 129/59 przyległej do ul. Wierzbowej położonej w ramach projektowanej jednostki 2.9.Z. w zakresie dotyczącym wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej i wnosimy o ustalenie go jako minimalnie - 10% , a także dopisanie możliwości realizacji parkingów w ramach przeznaczenia uzupełniającego.
6. Wnosimy o ustalenie na terenie o symbolu 2.2.MW/U wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej jako minimalnie - 10% oraz dopisanie parkingów w ramach przeznaczenia uzupełniającego. Jest to jedyna możliwa forma parkowania na tym terenie, jeśli chodzi o potrzeby mieszkańców budynków istniejących. Trudno byłoby wbudować garaż wielostanowiskowy w istniejące obiekty.
7. Na terenie o symbolu 2.7.MW/U projektowany jest równocześnie wieżowiec o wysokości 25 m + ewentualnie 4 m. Dodajmy jeszcze, że żaden deweloper mający możliwość realizacji tu swojej inwestycji mieszkaniowej nie omieszka zagospodarować w powyższy sposób 100% powierzchni swojego terenu. Na takie rozwiązanie pozwalają ustalenia procedowanego planu miejscowego.

Nie godzimy się na to, że i w tych kwestiach nie wzięto pod uwagę naszych praw i potrzeb jako mieszkańców. Proponowana zabudowa zmieni całkowicie warunki naszej egzystencji, szczególnie w zakresie dostępu do światła pomieszczeń budynku przy ul. Uniwersyteckiej 38/40 oraz zacielenia terenu pomiędzy tym blokiem a ul. Wierzbową. Nie zgadzamy się na i wnosimy o utrzymanie skali istniejącej tu zabudowy.

8. Nie zgadzamy się również 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 skutkować naszymi wystąpieniami o stosowne odszkodowania, jeśli mimo naszego protestu plan w zaproponowanej formie zostanie uchwalony.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad 1.

Odnosząc się do terenu oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem 2.2.MW/U należy wyjaśnić, że zgodnie z zawartą w § 4 ust. 1 pkt 16 definicją przeznaczenia terenu projekt planu dopuszcza realizację obiektów i elementów wskazanych w uwadze, tj.: miejsc postojowych, zieleni, dojeżdż, dojazdów, pergoli śmietnikowych oraz placów zabaw dla dzieci jako zagospodarowania terenu towarzyszącego zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej przewidzianej planem i tworzącego z nią całość funkcjonalną. Rolą planu miejscowego nie jest natomiast przesądzenie co do szczegółowej lokalizacji poszczególnych elementów zagospodarowania. Dokładne rozplanowanie ww. elementów powinno nastąpić w projekcie zagospodarowania terenu dla konkretnej nieruchomości.

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 rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Przedmiotowy projekt planu miejscowego spełnia powyższe wymagania określając m.in. linie rozgraniczające terenów 2.2.MW/U i 2.9.Z. Rolą planu miejscowego nie jest przesądzenie o tym, które nieruchomości lub ich części powinny zostać przyporządkowane do działek wyznaczonych po obrysie budynków, na których nie ma możliwości realizacji ww. elementów zagospodarowania i tworzyć wraz z nimi działkę budowlaną. W związku z tym, że przedmiotowy projekt planu nie określa minimalnej wielkości nowo wydzielonych działek budowlanych daje w tym zakresie pełną dowolność.

Odnosząc się do części uwagi dotyczącej terenu 2.9.Z należy zauważyć, że jego wydzielenie wynikało z uwzględnienia uwag Wspólnot Mieszkaniowych złożonych podczas pierwszego wyłożenia oraz miało na celu przede wszystkim umożliwienie obsługi komunikacyjnej nieruchomości położonych przy ul. Uniwersyteckiej 38/40, 42/44 oraz ul. Wierzbowej 16. Zgodnie z zawartą w § 4 ust. 1 pkt 16 definicją przeznaczenia terenu projekt planu dopuszcza realizację obiektów i elementów tworzących całość funkcjonalną z przyjętym w planie przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym. Oznacza to, że w ramach ww. terenu przeznaczonego m.in. pod zieleń urządzoną, tereny sportu i rekreacji oraz drogi wewnętrzne istnieje także możliwość realizacji m.in. miejsc postojowych w ramach realizacji drogi wewnętrznej, dojeżdż, dojazdów, obiektów małej architektury oraz placu zabaw, pod warunkiem spełnienia wymagań wynikających z przepisów odrębnych z zakresu budownictwa. Jednocześnie ustalenia projektu planu wymagają aby zieleń urządzona stanowiła przeznaczenie, które będzie przeważać na danej działce.

Odnosząc się do kwestii zapisów projektu planu w zakresie liczby miejsc do parkowania dla terenu 2.2.MW/U należy wyjaśnić, że ustalenia zawarte w § 12 ust. 1 pkt 1 i 2 odnoszą się do nowej zabudowy, podczas gdy § 12 ust. 1 pkt 3 odnosi się do zabudowy istniejącej. Z ww. zapisów wynika, że dla nowej zabudowy w terenie 2.2.MW/U podobnie jak dla większości terenów w wyznaczonych w granicach planu przyjęto wskaźnik 1 stanowisko na 1 mieszkanie. Wyjątek stanowią tereny 1.8.MW/U i 3.2.MW/U, w których dla nowej zabudowy przyjęto wskaźnik 0,5 stanowiska na 1 mieszkanie. Mniej restrykcyjne podejście wynika z uwarunkowań związanych z istniejącym stanem zagospodarowania, który w znaczący sposób utrudnia możliwość realizacji większej liczby miejsc parkingowych. Jednocześnie należy zauważyć, że projekt planu traktuje wszystkie istniejące budynki usytuowane w jego granicach w ten sam sposób, określając dla nich wskaźnik minimalnej liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i rowerów równy 0. Ustalony w projekcie planu wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów wynikają z polityki parkingowej miasta.

Ad 2.

Zadaniem planu miejscowego jest umożliwienie obsługi komunikacyjnej nieruchomościom znajdującym się w jego granicach. Zgodnie z ustaleniami projektu planu warunek ten został spełniony również w przypadku terenów 2.7.MW/U i 2.8.MW/U. Zadaniem planu nie jest natomiast określenie szczegółowych zasad obsługi komunikacyjnej poszczególnych nieruchomości, w tym rozstrzygnięcie, z której konkretnie drogi oraz w jaki sposób ma ona nastąpić. Ustalenie szczegółowej lokalizacji połączenia drogi publicznej z nieruchomością położoną przy drodze, stanowiące bezpośrednie miejsce dostępu do drogi publicznej w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowi przedmiot uzgodnienia właściciela nieruchomości z właściwym zarządcą drogi w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320).

Odnosząc się do części uwagi dotyczącej § 12 ust. 1 pkt 4 projektu planu należy zauważyć, że zgodnie z § 18 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 22 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 oraz z 2023 r. poz. 2442) 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. Ponadto zgodnie z § 18 ust. 2 ww. rozporządzenia liczbę stanowisk postojowych i sposób urządzenia parkingów należy dostosować do wymagań ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (...), z uwzględnieniem potrzebnej liczby stanowisk, z których korzystają osoby niepełnosprawne. Przyjęty w § 12 ust. 1 pkt 4 projektu planu indywidualny wskaźnik miejsc parkingowych dla terenu 2.8.MW/U wynika z wielkości oraz kształtu znajdującej się w jego granicach nieruchomości, które uniemożliwiają spełnienie ustaleń przyjętych dla pozostałego obszaru planu.

Ad 3.

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. Zgodnie z ustaleniami projektu planu dojazd i dojście do przedmiotowego bloku będzie możliwe od strony ul. Wierzbowej poprzez teren 2.9.Z. Rozwiązanie to stanowi wynik uwzględnienia uwag Wspólnot Mieszkaniowych złożonych do projektu planu podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu.

Ad 4.

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 wskazany w planie przebieg linii rozgraniczających umożliwia uregulowanie podziałów własnościowych względem istniejącego zagospodarowania oraz wynikające z tego uwzględnienie przejazdu pomiędzy blokiem usytuowanym na nieruchomości przy ul. Uniwersyteckiej 38/40 oraz budynkami usytuowanymi przy ul. Wierzbowej 16, podczas gdy aktualny podział geodezyjny daje możliwość realizacji ogrodzenia, które skutkowałoby zablokowaniem ww. przejazdu.

Ad 5.

Zgodnie z projektem planu teren 2.9.Z został przeznaczony pod zieleni urządzoną. Przyjęta dla ww. terenu wartość wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 60% została dostosowana do rodzaju przeznaczenia oraz wynikającego z niego możliwego sposobu zagospodarowania nieruchomości. Obniżenie przedmiotowego wskaźnika do wartości wskazanej w uwadze, tj. 10% stanowiłoby dysonans z przyjętym podstawowym przeznaczeniem terenu, które zgodnie z definicją zawartą w § 4 ust. 1 pkt 16 lit. a projektu planu musi przeważać na działce. Jednocześnie należy zauważyć, że ustalenia projektu planu umożliwiają realizację obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych oraz zagospodarowania tworzących całość funkcjonalną z przyjętym w planie przeznaczeniem, w tym wskazaną w ramach przeznaczenia uzupełniającą drogą wewnętrzną oraz dają możliwość utwardzenia 40% powierzchni terenu. Droga wewnętrzna może zawierać miejsca postojowe pod warunkiem spełnienia wymagań wynikających z przepisów odrębnych z zakresu budownictwa.

Ad 6.

Wskazany w projekcie planu wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 20% wyznaczony został w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w terenie 2.2.MW/U. Stanowi on wartość minimalną uwzględniającą aktualne oraz możliwe do zrealizowania zgodnie ze wskazanym przeznaczeniem terenu zagospodarowanie nieruchomości. Przyjęte ustalenie ma na celu zapewnienie odpowiedniej ilości terenów biologicznie czynnych w bezpośrednim sąsiedztwie budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz związane jest z potrzebą wprowadzania większej ilości zieleni do centrum Łodzi.

Odnosząc się do części uwagi dotyczącej dopisania parkingów jako przeznaczenia uzupełniającego w terenie 2.2.MW/U należy zauważyć, że projekt planu dopuszcza realizację parkingów powierzchniowych jako zagospodarowania terenu towarzyszącego zabudowie przewidzianej planem i tworzącego z nią całość funkcjonalną zgodnie z zastosowaną definicją przeznaczenia terenu w § 4 ust. 1 pkt 20 projektu planu, cyt.: „*przeznaczenie terenu – obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, określone ustaleniami planu na danym terenie (...)*”. W związku z tym projekt planu nie wymaga wprowadzenia wnioskowanej korekty.

Ad 7.

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. Wskazana na rysunku planu strefa podwyższonej zabudowy, obejmująca swoim zasięgiem tereny 2.7.MW/U i 2.8.MW/U, umożliwiająca realizację budynków o wysokości 25 m, została wyznaczona w zgodności z ustaleniami ww. dokumentu, w oparciu o przyjętą spójną koncepcję kształtowania wysokości zabudowy wokół Placu Pokoju oraz z poszanowaniem skali zabudowy istniejącej.

Ad 8.

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 ww. ustawy, 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.

Uwaga Nr 9

- wpłynęła 9 lutego 2024 r.,
- złożona przez Panią [REDAKTOWANE],
- dotyczy działek nr 215/7 i 215/8 w obrębie S-2.

Treść uwagi:

„Proponowane stworzenie placu publicznego w postaci klina od strony ul. Uniwersyteckiej na terenie ww. nieruchomości będzie miało znikomą korzyść społeczną, a stworzy znaczące zagrożenie dla przestępczości, spożywania alkoholu/narkotyków w miejscu publicznym oraz poprzez ukryty, trójkątny o niewielkiej powierzchni plac będzie tworzyło podwaliny pod miejsce załatwiania potrzeb fizjologicznych.

Uważam też za niedopuszczalne sztuczne wyszukiwanie w przestrzeni miejskiej działek celem znalezienia obszaru biologicznie czynnego. Jednocześnie tworzenie wyrwy w linii zabudowy wzdłuż ul. Uniwersyteckiej jest sprzeczne z trendami urbanistycznymi mówiącemu o spójności i ciągłości zabudowy.

Zmiana funkcji danego terenu może też narazić Miasto Łódź na roszczenia. Ciąg garażowy na tym terenie został wybudowany ze środków prywatnych, zgodnie z prawem na podstawie pozwolenia na budowę – decyzja z dnia 07.11.1963 roku oraz odbioru przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych Łódź-Śródmieście dnia 16.10.1964 roku.

Wobec powyższych wyrażam sprzeciw wobec projektu miejscowego planu dla ww. działek.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Działki o numerach ewidencyjnych: 215/7, 215/8 oraz 215/4 stanowią własność Miasta. W północnej granicy działki nr 215/4 usytuowana jest ściana budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków oznaczonego na rysunku planu symbolem E7, w której znajdują się otwory okienne. Przyjęte ustalenia projektu planu polegające na wyznaczeniu terenu placu publicznego mają na celu umożliwienie pozostawienia ww. okien w przypadku prowadzenia działań budowlanych przy zabytku oraz wytworzenie ogólnodostępnej przestrzeni z dużym udziałem zieleni, która będzie pełniła funkcje rekreacyjne, spełniając przy tym odpowiednie standardy użytkowe.

Uwagi Nr 10, Nr 11 i Nr 12

- wpłynęły 12 lutego 2024 r. (daty stempli pocztowych – 8 lutego 2024 r.)
- uwaga nr 10 złożona przez Panią [REDAKTOWANE], uwaga nr 11 złożona przez Panią [REDAKTOWANE], uwaga nr 12 złożona przez Panią [REDAKTOWANE],
- dotyczy działek nr: 219/1, 220/18 i 220/19 w obrębie S-2 (teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4.6.MW/U).

Treść uwagi:

„Uwaga nr 1:

*Projekt MPZP jest sprzeczny z zapisami studium (wyłączenie zapisów o zabudowie śródmiejskiej w jednostce 4.6.MW/U) w szczególności str. 4 rozdz. 2 paragraf 5 ustęp 2 projektu MPZP, plan miejscowy powinien być zgodny z zapisami studium. Dlatego też wnosimy o **wprowadzenie na wnioskowanym terenie zabudowy śródmiejskiej.***

Uzasadnienie:

Wyłączenie w/w obszarów z zabudowy śródmiejskiej jest w ocenie składającego uwagi niezgodne ze studium, str.33-34 i str. 55. Strefa Wielkowiejska pełni wg. Studium rolę kluczowego obszaru dla wizerunku i tożsamości miasta i charakteryzuje się „dużą intensywnością” użytkowania oraz znaczną gęstością zabudowy.

Ponadto wyłączenie w/w jednostek z zabudowy śródmiejskiej pozbawia ten eksponowany śródmiejski teren możliwości kształtowania wielkowiejskiej zabudowy miasta Łodzi. Wskazane tereny zostały rozdzielone oddzielone drogami publicznymi 3.KDD, 4.3.KDX, 4.5.KDX, 4.KDD oraz terenami publicznymi 4.4.ZP. Powstały w ten sposób samodzielny kwartał, które wprost predystynowane są do zabudowy śródmiejskiej. Dzięki zabudowie śródmiejskiej, w/w tereny mogłyby stać się jedną z wizytówek dużego miasta, doskonale skomunikowane dzięki drodze 1.PP/KDZ - ul. Uniwersyteckiej, stanowiącej jedną z głównych arterii wjazdu i wyjazdu z naszego miasta oraz bezpośrednio skomunikowanej z prestiżowym dworcem PKP Łódź Fabryczna. Jedyne zabudowa śródmiejska pozwoli na podniesienie prestiżu w/w terenu. Teren znajduje się w Śródmieściu, w sąsiedztwie wielu budynków wysokich oraz budynków użyteczności publicznej (Sąd Okręgowy, Teatr Wielki, Dworzec Łódź Fabryczna, Uniwersytet Łódzki, Szpital Kliniczny im. Norberta Garlickiego, Kościół Świętej Teresy od Dzieciątka Jezus i Świętego Jana Bosko, biurowiec PSG, biurowiec Comarch. Skala i intensywność zabudowy tego terenu powinna odpowiadać skali dużego miasta, komponując się z wielkowiejskim charakterem nowej zabudowy istniejącej w sąsiedztwie.

Brak zabudowy śródmiejskiej przyczynia się do ograniczenia dostępnej podaży mieszkań w centrum Łodzi (pogłębiając ich deficyt), ogranicza tym samym tempo jego rewitalizacji (tak urbanistycznej jak i społecznej) a tym samym jego atrakcyjność jako dobrego miejsca do życia.

Uwaga nr 2:

Projekt MPZP jest sprzeczny z zapisami studium, w zakresie zbyt wysokiego wskaźnika parkowania dla wszystkich jednostek MW/U (w tym jednostki 4.6.MWU) za wyjątkiem 1.8.MW/U i 3.2.MW/U

Uzasadnienie:

Wymóg parkowania powyżej 0,5 miejsca na mieszkanie wpływa na obniżenie chłonności nieruchomości, a to przyczynia się do obniżenia wartości nieruchomości oraz nie ma odzwierciedlenia w popycie rynkowym w tej lokalizacji.

Cytując zapisy studium w zakresie polityki parkingowej:

„ 1. Dla obsługi 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.

2. Zapotrzebowanie na miejsca parkingowe dla nowej zabudowy: od 0,5 do 1,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie oraz od 5 do 15 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej usług.”

Tak zapisane w MPZP zgodne ze studium widelkowe parametry mogłyby być bezpieczne zarówno dla miasta jak i uniwersalne dla inwestorów. Takie potraktowanie sprawy daje możliwość podejmowania decyzji właścicielom terenów. Jest to odpowiedzialność, jak również ich ryzyko.

Narzucanie parkowania „minimum 1 stanowisko na każde mieszkanie” dodatkowo zmusza potencjalnych nabywców nowych mieszkań do zakupu miejsca parkingowego, którymi wcale

nie muszą być zainteresowani, lub finansowo gotowi na takie inwestycje. Należy wziąć pod uwagę, iż z uwagi na bliskość obiektów uniwersyteckich, czyli dzielnicy studenckiej, planowane na jednostkach MW/U zabudowy mieszkaniowe w znakomitej większości przyciągną osoby nieposiadające samochodów. Polityka miasta powinna skupić się na usprawnieniu działania komunikacji miejskiej i budowie ścieżek rowerowych, a nie wpuszczać do centrum zakorkowanego miasta jeszcze większą niż aktualnie ilość samochodów.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad 1.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi wskazuje na planszy „Kierunki – jednostki funkcjonalno-przestrzenne” – załącznik nr 13 oraz na schemacie - Rysunek 17 granice obszaru zabudowy śródmiejskiej. Jednocześnie w ww. dokumencie w części „Kierunki Rozwoju”, w rozdziale 2.2 „Struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta” znajduje się zapis, z którego wynika, że „we wskazanych granicach dopuszcza się w mpzp określenie obszarów zabudowy śródmiejskiej wynikających z docelowego zagospodarowania przestrzennego”. Oznacza to, 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 planu miejscowego jest podejmowana decyzja, czy jest zasadne określenie ich jako zabudowy śródmiejskiej. Studium wskazuje również, że przy podejmowaniu ww. decyzji należy brać pod uwagę docelowe zagospodarowanie danej przestrzeni. Cechy geometryczne nieruchomości, której dotyczy uwaga, sposób zagospodarowania nieruchomości sąsiednich oraz założenia przestrzenne przyjęte dla tej części miasta przemawiają za tym, aby teren ten nie został zaklasyfikowany do obszarów zabudowy śródmiejskiej.

Ad 2.

Ustalone w projekcie planu wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów wynikają z polityki parkingowej miasta oraz są spójne z innymi planami miejscowymi dla obszarów centralnych miasta, biorąc pod uwagę porównywalne uwarunkowania.

Ustalenia Studium dotyczące zapotrzebowania na miejsca parkingowe należy traktować jako wielkości modelowe, które mogą zostać skorygowane po przeanalizowaniu potrzeb oraz możliwości ich zapewnienia uwzględniających docelowy sposób zagospodarowania. Przyjęte w projekcie planu wskaźniki nie są sprzeczne z tymi wskazanymi w Studium, a jedynie je uszczegóławiają i zawierają się w przedziale określonym w kartach ustaleń dla jednostek funkcjonalno-przestrzennych.

Mniej restrykcyjne podejście do wskaźnika miejsc parkingowych w przypadku terenów 1.8.MW/U i 3.2.MW/U, w których dla nowej zabudowy przyjęto wskaźnik 0,5 stanowiska na 1 mieszkanie wynika z uwarunkowań związanych z istniejącym stanem zagospodarowania, który w znaczący sposób utrudnia możliwość realizacji większej liczby miejsc parkingowych.

PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA