

ZARZĄDZENIE Nr 4710/VIII/20
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 24 lipca 2020 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Targowej, Fabrycznej, Edwarda Abramowskiego i Henryka Sienkiewicza.

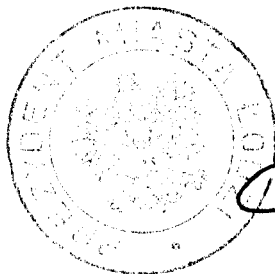
Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471 i 782), w wykonaniu uchwały Nr LXXII/1911/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Targowej, Fabrycznej, Edwarda Abramowskiego i Henryka Sienkiewicza

zarządzam, co następuje:

§ 1. Rozpatruję uwagi złożone do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Targowej, Fabrycznej, Edwarda Abramowskiego i Henryka Sienkiewicza, zgodnie z rozstrzygnięciem, stanowiącym załącznik do niniejszego zarządzenia.

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

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.



PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA

Załącznik

do zarządzenia Nr 4710 /VIII/20

Prezydenta Miasta Łodzi

z dnia 24 lipca 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Targowej, Fabrycznej, Edwarda Abramowskiego i Henryka Sienkiewicza.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Targowej, Fabrycznej, Edwarda Abramowskiego i Henryka Sienkiewicza został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 4 lutego 2020 r. do 3 marca 2020 r. W terminie wyznaczonym do wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 17 marca 2020 r., wpłynęło 12 uwag. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji.

W związku z ogłoszeniem na terenie Polski od dnia 14 marca 2020 r. stanu zagrożenia epidemicznego (§ 1 rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 13 marca 2020 r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu zagrożenia epidemicznego - Dz. U. poz. 433, 441, 461, 478 i 490), który od dnia 20 marca 2020 r. został zastąpiony nieobowiązującym już stanem epidemii (§ 1 rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 20 marca 2020 r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii – Dz. U. poz. 491, 522, 531 i 565), termin wnoszenia uwag został zawieszony na mocy art. 15zss ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. poz. 374, 567, 568, 695 i 875). Dalszy bieg terminu wnoszenia uwag rozpoczął się w dniu 24 maja 2020 r. w oparciu o art. 68 ust. 7 w związku z art. 46 pkt 20 ustawy z dnia 14 maja 2020 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie działań osłonowych w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 (Dz. U. poz. 875) i zakończył się w dniu 27 maja 2020 r.

W okresie ustawowego zawieszenia biegu terminu i po jego wznowieniu, tj. do 27 maja 2020 r., do projektu wpłynęły 2 uwagi oznaczone w celu ich identyfikacji numerami 13 i 14.

Uwaga nr 1

- wpłynęła dnia 27 lutego 2020 r.,
- dotyczy: działki 127/3 w obrębie S-7 przy ul. Wigury 24 (teren 2.6.MW).

Pan [REDACTED] składa następującą uwagę:

„Wylączenie ww. działki (nieruchomości) ze strefy ochrony zespołów wartościowej zieleni dla której zgodnie z §7 ust. 1 pkt 7 lit c między innymi istnieje obowiązkowy zakaz realizacji budynków. Możliwość zabudowy pozwoli na uporządkowanie przedmiotowej nieruchomości zgodnie z funkcją przypisaną temu obszarowi – MW (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna).”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Przedmiotowa nieruchomość jest gęsto zadrzewiona. Między innymi na samym jej środku rośnie kasztanowiec o wysokości ponad 20 m, zasięgu korony około 8 m i obwodzie pnia ponad 1,2 m. Na tej nieruchomości znajdują się również inne drzewa o wysokości ponad 15 m i obwodzie pnia około 1 m. Wszystkie drzewa są zdrowe i wartościowe dla ekosystemu. Ponadto, zabudowa przy ulicy Stanisława Wigury na odcinku od ul. Henryka Sienkiewicza do ul. Jana Kilińskiego po stronie północnej ma wyjątkowy charakter. Zlokalizowana jest tam zabudowa mieszkaniowa ekstensywna z dużym udziałem zieleni. W części zachodniej występuje w formie grzebieniowej, tzn. budynki nie są ustawione frontem do ulicy jak w przypadku zabudowy pierzejowej, tylko prostopadle, tworząc zielone, zadrzewione wnętrza pomiędzy budynkami. W celu zachowania i ochrony istniejącej zieleni przyjęto zasadę wyznaczenia stref ochrony zespołów wartościowej zieleni pomiędzy zabudową na długości omawianego odcinka ulicy Stanisława Wigury.

Należy również dodać, że proponowane w projekcie planu rozwiązanie chroniące istniejącą zielenią, ma na celu poprawę jakości życia w mieście, co zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi jest jednym z głównych celów polityki przestrzennych nie tylko dla tego obszaru Łodzi, ale dla całego miasta. Zwiększenie ilości zieleni, zachowanie i ochrona istniejącej oraz poprawa dostępności zieleni zdecydowanie przyczyniają się do poprawy warunków mieszkaniowych.

Uwaga nr 2

- wpłynęła dnia 4 marca 2020 r.,
- dotyczy: działki 108 w obrębie S-7 przy ul. Orlej 1 (teren 2.1.MW/U).

Pan [REDACTED] składa następującą uwagę:

„(...) wnoszę o zmianę przebiegu linii rozgraniczającej tereny o różnych funkcjach w planie, znajdującej się na południowo-wschodnim rogu skrzyżowania Orla/Sienkiewicza, tak by był zgodny z obecną granicą działki 108 w obrębie S7.”

Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagę.

Wyjaśnienie: Do projektu planu zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie.

Uwaga nr 3

- wpłynęła dnia 6 marca 2020 r.,
- dotyczy: działki 90/20 w obrębie S-8 przy ul. Wigury 21 (teren 3.2.MW/U).

Central Fund of Immovables Sp. z o. o. składa następującą uwagę:

„(...) wnosi o zmianę projektu planu (...) poprzez dopuszczenie możliwości zwiększenia wysokości zabudowy istniejącego na przedmiotowej działce budynku, wskazując, że jedynie takie założenie planu zagospodarowania przestrzennego, pozwoli inwestorowi na podjęcie racjonalnych działań inwestycyjnych, zmierzających do rewitalizacji przedmiotowego pofabrycznego budynku, poprzez dostosowanie jego kształtu i funkcji do nowoczesnych standardów, w sposób harmonizujący z postępującą modernizacją tkanki śródmiejskiej zabudowy miasta Łodzi.

Postulowana możliwość zwiększenia wysokości przedmiotowego budynku poprzez nadbudowę w formie uwzględniającej nowoczesną kompozycję przestrzenną z jednoczesnym poszanowaniem istniejącej tkanki historycznej oraz dostosowanie wysokości nadbudowy

istniejącego budynku lub części nadbudowy do wysokości budynku znajdującego się na działce sąsiedniej oznaczonej numerem 90/17 obręb S-8 – posiadającego wysokość 9 kondygnacji – pozwoli na stworzenie interesującego powiązania pomiędzy bryłą budynku sąsiedniego a nowoczesną nadbudową budynku spółki, a w konsekwencji na stworzenie ciekawej korespondencji przestrzennej zarówno dla „nowej” jak i „starej” tkanki zabudowy śródmiejskiej (...).”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w granicach wpisanego do gminnej ewidencji zabytków obszaru historycznego układu urbanistycznego oraz krajobrazu kulturowego pod nazwą „Osada Prądków”. Ponadto budynek znajdujący się na przedmiotowej nieruchomości, oznaczony na rysunku planu symbolem E15, również jest zabytkiem wpisanym do gminnej ewidencji zabytków. Ochrona układu urbanistycznego ma na celu trwałe zachowanie jego historycznego rozplanowania oraz kompozycji przestrzennej. Celem ochrony jest również zachowanie w jak największym stopniu dziedzictwa kulturowego jakie w tym przypadku reprezentuje budynek przędzalni Markusa Silbersteina. Oznacza to konieczność zachowania w jak najmniej zmienionym kształcie m.in. gabarytów oraz zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetkę całego układu. Umożliwienie nadbudowy ww. budynku do wartości wskazanej w uwadze skutkowałoby utratą indywidualnych cech historycznych budynku oraz wprowadziłoby dysonans z istniejącą i projektowaną zabudową w bezpośrednim otoczeniu. Dla terenów po południowej stronie ul. Pilota Stanisława Wigury ustalona w projekcie planu maksymalna wysokość zabudowy to: 21 m dla terenów 3.2.MW/U i 3.3.MW/U, 18 m dla terenu 3.1.UOK, zaś po północnej stronie ulicy dla terenów 2.5.MW i 2.6.MW ustalono maksymalną wysokość 16 m. W związku z powyższym dla obiektu, którego dotyczy uwaga, nie przewidziano tak wysokiej nadbudowy. Proponowane w projekcie planu parametry zostały zaakceptowane przez właściwe służby konserwatorskie, w tym przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Należy również dodać, że zaproponowane zwiększenie wysokości zabudowy do wartości podanych w uwadze nie jest możliwe ze względu na ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Zgodnie z ustaleniami Studium dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej, w której granicach położona jest przedmiotowa nieruchomość, maksymalna wysokość zabudowy w pierzejach ulic i placów wynosi maksymalnie 21 m, a w pierzejach z udziałem zabudowy istniejącej wyższej niż 21 m oraz w narożnikach zabudowy przy skrzyżowaniach ulic – nie wyżej niż 25 m. Zwiększenie wysokości zabudowy do wysokości budynku leżącego na działce nr 90/17 w obrębie S-8, tzn.

do 39 m stanowiłoby naruszenie ustaleń Studium, a co za tym idzie art. 9 ust. 4 i 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Niezależnie od powyższego, w ramach dalszej procedury planistycznej, w porozumieniu z właściwymi służbami konserwatorskimi, zostanie przeanalizowana możliwość dopuszczenia nadbudowy obiektu do wysokości zgodnej z ustaleniami Studium.

Uwaga nr 4

- wpłynęła dnia 27 lutego 2020 r.,
- dotyczy: działki 113/1 w obrębie S-8 przy ul. Abramowskiego 38 (3.12.MW/U).

P4 Sp. z o. o. składa następujące uwagi:

„W §5, pkt. 8, ppkt d) przedmiotowego Planu zagospodarowania, wpisano:

„d) dopuszczenie umieszczania masztów telekomunikacyjnych wyłącznie na dachach budynków o wysokości nie mniejszej niż 20,0 m”

Proponuję zmianę zapisu w zakresie wysokości budynków:

„d) dopuszczenie umieszczenia masztów telekomunikacyjnych wyłącznie na dachach budynków o wysokości nie mniejszej niż 18,0 m”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Na obszarze objętym granicami niniejszego projektu planu miejscowego znajdują się obiekty o wysokości powyżej 20 m (około 20 obiektów), na których zgodnie z ustaleniami, można lokalizować maszty telekomunikacyjne. Nie jest więc prawdą, że zapisy planu miejscowego zakazują lokalizacji masztów telekomunikacyjnych. Ponadto, w terenach oznaczonych na rysunku projektu planu symbolami: 1.2.U, 1.4.MW/U, 2.1.MW/U, 2.2.MW/U, 2.3.MW/U, 2.7.MW/U, 3.2.MW/U, 3.3.MW/U, 3.6.MW/U, 4.1.MW/U, 4.3.MW/U, 5.1.MW/U i 5.2.UOK, dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy do 21 m, co oznacza, że mogą tam powstać budynki, na których będzie dopuszczona lokalizacja takich masztów. W związku z powyższym rozwiązanie przyjęte w projekcie planu umożliwia lokalizację inwestycji celu

publicznego z zakresu łączności w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65, 284, 471 i 782).

Należy również podkreślić, że dokładnie takie same parametry wysokości zabudowy oraz ograniczenie w lokalizowaniu masztów telekomunikacyjnych wyłącznie na dachach budynków o wysokości nie mniejszej niż 20,0 m ustalono m.in. dla terenu znajdującego się po drugiej stronie ul. Edwarda Abramowskiego w obowiązującym planie miejscowym przyjętym uchwałą Nr LXVI/1684/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 25 stycznia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Piotrkowskiej, Czerwonej, Wólczańskiej, Radwańskiej, Brzeźnej, Edwarda Abramowskiego, Jana Kilińskiego, Tylnej, Henryka Sienkiewicza i ks. Bp. Wincentego Tymienieckiego. Sposób zagospodarowania północnej i południowej pierzei ulicy Abramowskiego jest tożsamy przestrzennie pod względem układu i lokalizacji zabudowy oraz przyjętych parametrów zagospodarowania. Uzasadnione jest więc, aby w projekcie planu, którego dotyczy uwaga, znalazły się ustalenia analogiczne do obowiązujących w sąsiedztwie.

Ponadto, ustalenia ograniczające możliwość lokalizacji masztów na budynkach zostały wprowadzone z uwagi na to, że obszar w granicach projektu planu został objęty ochroną konserwatorską poprzez wpis do gminnej ewidencji zabytków. Ograniczenia te mają na celu ochronę krajobrazu kulturowego oraz kształtowanie ładu przestrzennego. Zmniejszenie ograniczeń miałoby wpływ na zwiększenie możliwości lokalizacji masztów na dachach budynków ponad dwu i pół krotnie.

Uwaga nr 5

- wpłynęła dnia 16 marca 2020 r.,
- dotyczy: działki 108 w obrębie S-8 przy ul. Orla 1 (teren 2.1.MW/U).

AFLOPA sp. z o. o. spółka komandytowa składa następującą uwagę:

„Wnosimy o zwiększenie wysokości zabudowy dla działki 108 (ul. Orla 1, działka przy skrzyżowaniu ulic) do 25 m.

Uzasadnienie: Zastosowanie zwiększonej wysokości przy skrzyżowaniach ulic zostało opisane i dopuszczone w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jest uzasadnione historycznie oraz jest niezbędne aby

umożliwić uzyskanie wskaźnika intensywności zabudowy wynoszącego maksymalnie 4,2 zgodnie z tekstem planu.”

Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagę częściowo.

Wyjaśnienie:

Uwagę uwzględniono w zakresie zwiększenia wysokości zabudowy do 25 m w pierzei zachodniej, w tym narożniku zabudowy przy skrzyżowaniu ulicy Orlej i ulicy Henryka Sienkiewicza. Uwaga została nieuwzględniona w zakresie zwiększenia wysokości zabudowy do 25 m na pozostałej części działki. Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi dopuszczają możliwość zwiększenia wysokości zabudowy w pierzejach ulic i placów w przypadku pierzei z udziałem zabudowy istniejącej wyższej niż 21 m oraz w narożnikach zabudowy przy skrzyżowaniach ulic – nie wyżej niż 25 m. W związku z powyższym oraz w nawiązaniu do istniejącego budynku o wysokości powyżej 21 m, położonego na sąsiadującej od południa działce (nr 123/4 obręb S-7), postanowiono zwiększyć wysokość na fragmencie nieruchomości wskazanej w uwadze.

Zwiększenie wysokości zabudowy na całej działce do 25 m, w szczególności w pierzei północnej (od strony ul. Orlej) i w głębi działki, stanowiłoby naruszenie ustaleń Studium, a co za tym idzie art. 9 ust. 4 i art. 15. ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Uwaga nr 6

- wpłynęła dnia 16 marca 2020 r.,
- dotyczy: działki 90/19 w obrębie S-8 przy ul. Wigury 21 (teren 3.2.MW/U).

AFLOPA sp. z o. o. spółka komandytowa składa następujące uwagi:

„1. Zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy dla obszaru 3.2.MW/U do 0,7”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt. 1.

Wyjaśnienie:

W projekcie planu miejscowego powierzchnia zabudowy została ustalona w oparciu o wielkości, kształty i podziały działek, a także charakter istniejącej zabudowy. Dla zabudowy historycznej kształtowanej pierzejowo o funkcji mieszkaniowo-usługowej wskaźnik powierzchni maksymalnej zabudowy został ustalony pomiędzy 60% a 70%, a dla nieruchomości o powierzchni powyżej 3000 m², niezabudowanych lub przeznaczonych do zmiany funkcji, ustalono maksimum 50%. Teren wskazany w uwadze, oznaczony w projekcie planu symbolem 3.2.MW/U, został zakwalifikowany do drugiego typu zabudowy, podobnie jak sąsiedni teren 3.3.MW/U. Nieruchomości położone w granicach obu terenów wymagają przekształceń wynikających z obecnego zagospodarowania. Ponadto, maksymalizowanie wskaźników urbanistycznych takich jak powierzchnia zabudowy czy intensywność na działkach obecnie niezabudowanych, jest sprzeczne z głównymi celami polityki przestrzennej wskazanymi w Studium dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej takimi jak np. poprawa jakości zamieszkania w centrum miasta. Ustalenie powierzchni zabudowy na poziomie 70% powierzchni działki budowlanej znacznie zintensyfikowałoby sposób zabudowy nieruchomości i wpłynęłoby na jakość zagospodarowania terenu, na którym docelowo może być zlokalizowana funkcja mieszkaniowa.

Niezależnie od powyższego, w związku ze złożoną uwagą na dalszym etapie procedury planistycznej ponownie zostaną przeanalizowane możliwości zabudowy na wnioskowanej działce z uwzględnieniem priorytetu kształtowania jakości życia mieszkańców i użytkowników centrum miasta.

„2. Odstąpienie od ograniczenia wysokości zabudowy w obszarach oznaczonym lit „B” terenów oznaczonych symbolami 3.2.MW/U oraz 3.3.MW/U i określenie maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z wysokością znajdującego się w sąsiedztwie budynku banku położonego na działce 90/17 czyli ok 39 m dla całego obszaru terenów określonych symbolami 3.2.MW/U oraz 3.3.MW/U”

Prezydent Miasta Łodzi częściowo uwzględnił uwagę w pkt. 2.

Wyjaśnienie:

Uwaga została uwzględniona w zakresie odstąpienia od ograniczenia wysokości zabudowy na obszarze strefy oznaczonej na rysunku planu literą „B”. Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany wysokości do 39 m. Zaproponowane w uwadze zwiększenie wysokości zabudowy nie jest możliwe ze względu na ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Zgodnie z nimi maksymalna wysokość zabudowy dla jednostki wyznaczonej w Studium – W3b, w której granicach położone są tereny 3.2.MW/U i 3.3.MW/U, wynosi maksymalnie 21 m dla zabudowy w pierzei, a dla zabudowy wewnątrz kwartałów – nie wyżej niż wysokość zabudowy w pierzejach. Zwiększenie wysokości zabudowy do 39 m stanowiłoby naruszenie ustaleń Studium, a co za tym idzie art. 9 ust. 4 i 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ponadto, przedmiotowa nieruchomość znajduje się w granicach wpisanego do gminnej ewidencji zabytków obszaru historycznego układu urbanistycznego oraz krajobrazu kulturowego pod nazwą „Osada Prądków”. Jednym z elementów ochrony krajobrazu kulturowego i zabytkowego układu urbanistycznego jest przeciwdziałanie możliwości realizacji nowej zabudowy w parametrach mogących zdominować tkankę historyczną.

Przyjęcie dla terenów 3.2.MW/U i 3.3.MW/U wysokości wskazanej w uwadze tj. 39 m wprowadziłoby dysonans z istniejącą i planowaną zabudową zlokalizowaną w bezpośrednim sąsiedztwie, w tym zabudowy o wartościach kulturowych, charakterystycznych dla zabudowy historycznej Łodzi. Wysokość planowana dla terenów w najbliższym sąsiedztwie tj. po północnej stronie ulicy ul. Pilota Stanisława Wigury, oznaczonych w projekcie planu symbolami 2.5.MW i 2.6.MW ustalono maksymalną wysokość 16 m. Dla terenów położonych na południe (3.9.MW/U, 3.10.MW/U, 3.12.MW/U) oraz dla terenu szkoły (3.1.UOK) ustalono maksymalną wysokość 18 m.

„3. Odstąpienie od wprowadzania linii zabudowy dla obszaru oznaczonego 3.2.MW/U poza liniami związanymi z drogami publicznymi, lub też z wyłączeniem budynku zabytkowego oznaczonego symbolem E15 ustanowienie nieprzekraczalnej linii zabudowy na granicach wschodniej, zachodniej lub południowej tego obszaru.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt. 3.

Wyjaśnienie:

W celu zachowania i kształtowania ładu przestrzennego, do czego zobligowany jest miejscowy plan zagospodarowania i ustalenia w nim zawarte, wyznacza się linie zabudowy od strony wszystkich przestrzeni publicznych. Ustalenie linii nieprzekraczalnych, tak jak tego oczekuje wnoszący uwagę, dopuszczałoby bardzo dużą, wręcz niekontrolowaną przestrzennie, dowolność w kształtowaniu zabudowy, przez co ład przestrzenny byłby w tym miejscu niemożliwy do zachowania. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ma na celu

wytworzenie właściwej obudowy zarówno dla istniejących, jak i projektowanych przestrzeni publicznych. W związku z powyższym wyznaczono linie zabudowy od południa, czyli od terenu zieleni urządzonej publicznej, oznaczonego symbolem 3.7.ZP oraz od wschodu, od terenu drogi publicznej dojazdowej, oznaczonej symbolem 1KDD. Wyznaczenie linii zabudowy od strony zachodniej również służy kształtowaniu ładu przestrzennego i zostało określone w sposób nawiązujący do obiektu zabytkowego znajdującego się na sąsiedniej nieruchomości, oznaczonego symbolem E15.

Należy dodać, że przedmiotowa nieruchomość znajduje się w granicach wpisanego do gminnej ewidencji zabytków obszaru historycznego układu urbanistycznego oraz krajobrazu kulturowego pod nazwą „Osada Prądków”. Jednym z elementów ochrony układu urbanistycznego jest kształtowanie zabudowy poprzez wyznaczenie linii zabudowy. Co więcej, proponowane w projekcie planu linie zabudowy, z uwagi na lokalizację działki w terenie objętym ochroną konserwatorską.

Niezależnie od powyższego, na dalszym etapie procedury planistycznej przeanalizowana zostanie możliwość zmiany rodzaju i przebiegu linii zabudowy.

Uwaga nr 7

- wpłynęła dnia 16 marca 2020 r.,
- dotyczy: działki 90/13 w obrębie S-8 przy ul. Wigury 21 (tereny 3.3.MW/U, 1KDD).

AFLOPA sp. z o. o. spółka komandytowa składa następujące uwagi:

„1. Wnosimy o skorygowanie linii zabudowy i granicy pomiędzy obszarem 3.3 MW/U a 1KDD w sposób zgodny z Decyzją o Warunkach Zabudowy nr DAR-UA-VI.1500.2019 z dnia 29 sierpnia 2019 czyli do granicy pomiędzy działkami 90/13 a 90/12 w obrębie S-8”

Prezydent Miasta Łodzi częściowo uwzględnił uwagę w pkt. 1.

Wyjaśnienie:

Uwaga została uwzględniona w zakresie skorygowania linii zabudowy i linii rozgraniczających tereny 3.3.MW/U i 1KDD na południe od obiektu zabytkowego znajdującego się na przedmiotowej nieruchomości i oznaczonego na rysunku planu symbolem E16. Uwaga nie została uwzględniona w zakresie skorygowania linii zabudowy i linii rozgraniczających zgodnie z przywołaną w uwadze decyzją WZ. W decyzji WZ linia zabudowy została określona jedynie od strony ul. Pilota Stanisława Wigury, z uwagi na to, że jest to jedyna istniejąca przestrzeń publiczna. Ustalenia planu miejscowego wprowadzają jeszcze jedną drogę publiczną dojazdową od zachodniej strony przedmiotowej nieruchomości. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ma na celu wytworzenie właściwej obudowy zarówno dla istniejących, jak i projektowanych przestrzeni publicznych, dlatego linia zabudowy została poprowadzona po elewacji budynku zabytkowego i dalej wzdłuż projektowanej drogi publicznej 1KDD. Ponadto, linia zabudowy wyznaczona w przywołanej w uwadze decyzji WZ, przecina budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Plan miejscowy poprzez swoje ustalenia ma na celu chronić budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, stąd linia zabudowy w projekcie planu miejscowego została wyznaczona po obrysie budynku.

Co więcej, zawężenie projektowanej drogi poprzez zmianę linii rozgraniczającej do wskazanej w uwadze wschodniej granicy działki nr 90/12 nie jest możliwe. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r. poz. 124 oraz z 2019 r. poz. 1643 i 1696) szerokość pasa drogowego powinna zapewniać możliwość umieszczenia wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych. Istniejąca szerokość działki 90/12, w obecnych granicach ewidencyjnych, tj. 7 m, to uniemożliwia.

„2. Wnosimy o umożliwienie rozbudowy i nadbudowy budynku oznaczonego symbolem E16 zgodnie z Decyzją o Warunkach Zabudowy DAR-UA-VI.1500.2019 z dnia 29.08.2019 oraz uzgodnieniem z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Łodzi z dnia 8 maja 2019”

Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagę w pkt. 2.

Wyjaśnienie:

Do projektu planu zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie.

Uwaga nr 8

- wpłynęła dnia 16 marca 2020 r.,
- dotyczy: działki 90/12, 90/13, 90/19, 90/17, 90/18 w obrębie S-8 przy ul. Wigury 21 (tereny 3.2.MW/U, 3.3.MW/U i 1.KDD).

AFLOPA sp. z o. o. spółka komandytowa składa następujące uwagi:

„Wnosimy o skrócenie ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD do początku działki nr 90/16, w sposób nie wystarczający na skomunikowanie działek 90/16 i 90/19 z ul. Wigury, ale niewykraczający poza niezbędne minimum oraz zawężenie do granic działki 90/12. W konsekwencji zmiana granicy pomiędzy terenem oznaczonym symbolem 3.2.MW/U a 1KDD oraz 3.3.MW/U a 1KDD.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Wyznaczenie nieruchomości wskazanych w uwadze jako terenu drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD jest niezbędne do realizacji potrzeb interesu publicznego i nie służy jedynie do skomunikowania działek ewidencyjnych o nr 90/16 i 90/19 z ul. Wigury. Wyznaczona droga publiczna stanowi część większego systemu powiązań wewnątrz kwartałowych na obszarze śródmieścia, na które składają się zarówno istniejące, jak i projektowane przestrzenie publiczne. Wyznaczona droga publiczna umożliwia połączenie terenu zieleni urządzonej publicznej, oznaczonego symbolem 3.7.ZP z ul. Wigury, a docelowo pozwoli na przeprowadzenie ruchu pieszego do ulicy Edwarda Abramowskiego.

Co więcej, zawężenie projektowanej drogi jedynie do wskazanych w uwadze granic działki 90/12 nie jest możliwe. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r. poz. 124 oraz z 2019 r. poz. 1643 i 1696) szerokość pasa drogowego powinna zapewniać możliwość umieszczenia wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych. Istniejąca szerokość działki 90/12 w obecnych granicach ewidencyjnych, tj. 7 m, to uniemożliwia.

Niezależnie od powyższego, na dalszym etapie procedury planistycznej przeanalizowana zostanie możliwość wprowadzenia rozwiązań zamiennych gwarantujących zachowanie systemu powiązań wewnątrzkwartałowych i właściwe wymiary jego elementów.

Uwaga nr 9

- wpłynęła dnia 16 marca 2020 r.,
- dotyczy: działki 42/12 w obrębie W-25 przy ul. Fabrycznej 4 (teren 5.2.UOK).

British International School of The University of Lodz sp. z o. o. składa następującą uwagę:

„(...) zwracam się z prośbą o dodanie zapisu w projekcie przedmiotowego planu umożliwiającego wytyczenie drogi pożarowej z wjazdem od ulicy Fabrycznej przez strefę ochrony zespołów wartościowej zieleni.

Obecna droga pożarowa z wjazdem od strony ul. Targowej nie spełnia wymogów szerokości wjazdu, który jest mniejszy niż wymagane 3,5 m. Nie ma możliwości poszerzenia wjazdu, ponieważ ceglane słupy bramowe nie mogą być przebudowane, ze względu na ochronę konserwatorską.

Pozytywna opinia Komendanta Państwowej Straży Pożarnej w Łodzi (kopia opinii stanowi załącznik do niniejszej Uwagi), zachowuje ważność do 31 sierpnia br., a przedłużenie jej obowiązywania w charakterze pozytywnym uwarunkowane jest m.in. doprowadzeniem do budynku drogi pożarowej o parametrach wynikających z §12 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.”

Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagę.

Wyjaśnienie: Do projektu planu zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie.

Uwaga nr 10

- wpłynęła dnia 16 marca 2020 r.,
- dotyczy: działki 14/3, 16/1, 16/2, 16/3, 18/4, 18/5 w obrębie W-25 przy ul. Kilińskiego 138 i Targowej 53 (teren 4.3.MW/U i 2KDZ).

Diasfera sp. z o. o sp. k. składa następujące uwagi:

1. „§7. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

7) w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu:

b) nakaz realizacji projektowanych szpalerów drzew (...)

Należy dodać zapis: z wyjątkiem odcinków, gdzie jest to niemożliwe ze względu na istniejącą lub planowaną infrastrukturę techniczną;”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt. 1.

Wyjaśnienie:

Projekt planu miejscowego dopuszcza indywidualny dobór miejsca sadzenia, ilości, rozstawu i gatunku drzew, co jest zapisane w przytaczanym w uwadze § 7 ust. 1 pkt 7 lit. b projektu planu. Z kolei w § 13 ust.1 pkt 2 ustalono nakaz realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach dróg publicznych w sposób niewykluczający realizację szpalerów drzew. Zapisy te mają na celu umożliwienie realizacji szpalerów. Powyższe zapisy projektu planu zostały tak skonstruowane aby wyeliminować potencjalne kolizje pomiędzy istniejącą i planowaną infrastrukturą oraz szpalerami drzew. W związku z powyższym wprowadzenie dodatkowego zapisu proponowanego w uwadze byłoby sprzeczne z przytoczonymi wyżej ustaleniami projektu planu.

Punkty od 2 do 7 - obejmujące tematykę parkingową przyjętą w ustaleniach planu i zostały rozpatrzone wspólnie:

2. „§12. 1. Ustala się liczbę miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów dotyczącą nowoprojektowanych budynków lub ich części:

1) dla samochodów osobowych:

a) dla mieszkań w budynkach mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych – minimum 1 stanowisko na każde mieszkanie,

Należy zmienić na: 0,5 stanowiska na każde mieszkanie”

3. „e) dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m², budynków administracji publicznej, biur i pozostałych usług – minimum 5 ogólnodostępnych stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej,

Należy zmienić na: minimum 2,5 ogólnodostępnych stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej”

4. „2) dla rowerów – minimum:

a) dla mieszkań w budynkach mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych – 1 stanowisko na każde mieszkanie,

Należy zmienić na: 0,1 stanowisko na każde mieszkanie”

5. „b) dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m² – 10 stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 stanowiska,

Należy zmienić na: 5 stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 stanowiska”

6. „e) dla pozostałych usług - 5 stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 stanowiska

Należy zmienić na: 2,5 stanowiska na 1000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 stanowiska”

7. „4. Na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym, z zastrzeżeniem: dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, dla których minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych.

Należy zmienić na: dla samochodów osobowych liczących więcej niż 10 miejsc”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w zakresie pkt. od 2 do 7.

Przyjęte w projekcie planu miejscowego wskaźniki liczby miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów dotyczące nowoprojektowanych budynków lub ich części wynikają z polityki parkingowej miasta i znajdują swoje odzwierciedlenie w ustaleniach zdecydowanej większości obowiązujących planów miejscowych i wszystkich opracowywanych projektach planów miejscowych dla obszarów w granicach strefy wielkomiejskiej. Należy mieć na uwadze, że każda intensyfikacja zagospodarowania będzie prowadzić do wzrostu zapotrzebowania na miejsca parkingowe (dla mieszkańców, dla pracowników, dla klientów). Wiąże się to wprost z potrzebą ustalenia wskaźnika, który zapewni właściwą liczbę miejsc postojowych w granicach nieruchomości. Zaproponowane w uwadze zmniejszenie wszystkich wskaźników dotyczących miejsc parkingowych o połowę dla nowych inwestycji - nie zapewni odpowiedniej obsługi nowych realizacji budowlanych i negatywnie wpłynie na docelowy sposób użytkowania przestrzeni publicznych, nadmiernie obciążając je potrzebami parkingowymi, które powinien zabezpieczyć inwestor. Ponadto, ilość miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową została wyznaczona zgodnie z art. 12a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2020 r. poz. 470, 471 i 2020) i z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

8. „§17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.4.MW/U, 1.5.MW/U, 2.1.MW/U, 2.2.MW/U, 2.3.MW/U, 2.7.MW/U, 3.2.MW/U, 3.3.MW/U, 3.6.MW/U, 3.9.MW/U, 3.10.MW/U, 3.12.MW/U, 4.1.MW/U, 4.3.MW/U i 5.1.MW/U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

4. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy:

- w terenach: 2.3.MW/U, 3.6.MW/U, 3.9.MW/U, 4.3.MW/U i 5.1.MW/U: maksimum 60%, z zastrzeżeniem działki narożnej w terenie 4.3.MW/U graniczącej z drogami publicznymi 1KDL+T i 2KDZ o powierzchni do 600 m², dla której ustala się maksimum 90% oraz działek narożnych w terenach 3.9.MW/U i 5.1.MW/U o powierzchni do 1200 m², dla których ustala się maksimum 70%,

Należy zmienić na: dla 4.3.MW/U: maksimum 75%”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt. 8.

Wyjaśnienie:

W zakresie wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy projekt planu miejscowego uwzględnia wydane decyzje o pozwoleniu na budowę. Dla nieruchomości, których dotyczy uwaga, wydane decyzje o pozwoleniu na budowę ustalają wskaźniki maksymalnej powierzchni zabudowy: 30% i 50%, dla poszczególnych etapów inwestycji. W projekcie planu miejscowego ustalono wysokość tego wskaźnika na maksimum 60% z uwagi na to, że części przedmiotowych działek zostały przeznaczone pod drogę publiczną oznaczoną w projekcie planu symbolem 2KDZ, a tym samym zmniejszeniu uległa powierzchnia działki, dla której liczony był wskaźnik powierzchni zabudowy. W projekcie planu miejscowego powierzchnia zabudowy została ustalona w oparciu o wielkości, kształty i podziały działek, a także charakter istniejącej zabudowy. Dla zabudowy historycznej kształtowanej pierzejowo o funkcji mieszkaniowo-usługowej wskaźnik powierzchni maksymalnej zabudowy został ustalony pomiędzy 60% a 70%, a dla nieruchomości o powierzchni powyżej 3000 m², niezabudowanych lub przeznaczonych do zmiany funkcji, ustalono maksimum 50%. Teren wskazany w uwadze, oznaczony w projekcie planu symbolem 4.3.MW/U, został zakwalifikowany do drugiego typu zabudowy. Z uwagi jednak na to, że zabudowa lokalizowana na przedmiotowych działkach będzie stanowić obudowę projektowanej drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDZ, w formie zabudowy pierzejowej, postanowiono wyjątkowo ustalić parametr maksymalnej powierzchni zabudowy na 60%. Ponadto, maksymalizowanie wskaźników urbanistycznych takich jak powierzchnia zabudowy czy intensywność jest sprzeczne z głównymi celami polityki przestrzennej wskazanymi w Studium dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej takimi jak np. poprawa jakości zamieszkania w centrum miasta. Ustalenie powierzchni zabudowy na poziomie 75% powierzchni działki budowlanej znacznie zintensyfikowałoby sposób zabudowy nieruchomości i wpłynęłoby na jakość zagospodarowania terenu, na którym docelowo może być zlokalizowana funkcja mieszkaniowa.

9. „b) intensywność zabudowy:

- w terenach 4.1.MW/U i 4.3.MW/U: minimum 1,0, maksimum 3,9, z zastrzeżeniem działki narożnej w terenie 4.1.MW/U o powierzchni do 1000 m², dla których ustala się maksimum 5,2 oraz działki narożnej w terenie 4.3.MW/U graniczącej z drogami publicznymi 1KDL+T i 2KDZ o powierzchni do 600 m², dla której ustala się maksimum 6,0,

Należy zmienić na: dla 4.3.MW/U: maksimum 6,5

Należy zmienić na: oraz dla działki narożnej w terenie 4.3.MW/U graniczącej z drogami publicznymi 1KDL+T i 2KDZ o powierzchni do 600 m², dla której ustala się maksimum 6,5”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt. 9.

Wyjaśnienie:

Wartość wskaźnika intensywności została ustalona w projekcie planu na poziomie uwzględniającym zarówno możliwości inwestycyjne, jak i ochronę krajobrazu kulturowego, tj. ponieważ obszar nim objęty stanowi fragment historycznego układu urbanistycznego i krajobrazu kulturowego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków pod nazwą „Osada Prządków”. Jego wysokość uzależniona jest przede wszystkim od ustalonej w terenie maksymalnej powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, kształtu działek i ich położenia względem przestrzeni publicznych, np. dróg, oraz możliwości inwestycyjnych. Analizując obszar objęty projektem planu zidentyfikowano dwa typy zabudowy o funkcji mieszkalno-usługowej. Pierwszy dotyczy zabudowy historycznej kształtowanej pierzejowo, drugi obejmuje działki inwestycyjne o powierzchni ponad 3000 m², niezabudowane lub przeznaczone do zmiany funkcji. Nieruchomości wskazane w uwadze zostały zakwalifikowane do drugiego typu zabudowy. Drugim parametrem istotnym przy wyznaczaniu intensywności zabudowy jest wysokość zabudowy, która dla większości terenów projektu planu została ustalona na maksymalnie 21 m (tak jak w terenie obejmującym przedmiotowe działki) z przewyższeniami w strefach A do 25 m. Przy ustalaniu wskaźnika intensywności dla terenu objętego uwagą, wzięto również pod uwagę, że zabudowa na nim lokalizowana będzie stanowić obudowę projektowanej drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDZ, w formie zabudowy pierzejowej. W związku z powyżej przytoczonymi uwarunkowaniami dla przedmiotowego terenu ustalono wskaźnik intensywności w wysokości 3,9 i jest to najwyższy wskaźnik intensywności przyjęty w projekcie planu. Ponadto jest tożsamy z wysokością tego wskaźnika przyjętego dla istniejącej zabudowy w tym samym kwartale oznaczonej na rysunku projektu planu symbolem 4.1.MW/U.

Co więcej, maksymalizowanie wskaźników urbanistycznych takich jak powierzchnia zabudowy czy intensywność jest sprzeczne z głównymi celami polityki przestrzennej wskazanymi w Studium dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej takimi jak np. poprawa jakości zamieszkania w centrum miasta. Ustalenie intensywności zabudowy na poziomie 6,5 znacznie zintensyfikowałoby sposób zabudowy nieruchomości i wpłynęłoby na jakość zagospodarowania terenu, na którym docelowo może być zlokalizowana funkcja mieszkaniowa.

10. „2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- w terenach: 2.1.MW/U, 2.2.MW/U, 2.3.MW/U, 2.7.MW/U, 3.2.MW/U, 3.3.MW/U, 3.6.MW/U, 4.1.MW/U i 4.3.MW/U (poza strefami A i B oznaczonymi na rysunku planu) dla zabudowy frontowej – minimum 14,0 m, maksimum 21,0 m, dla pozostałej zabudowy – maksimum 21,0 m

Należy zmienić na: dla terenu 4.3.MW/U dla zabudowy frontowej – minimum 14,0 m, maksimum 25,0 m, dla pozostałej zabudowy – maksimum 25,0 m”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt. 10.

Wyjaśnienie:

Zaproponowane zwiększenie wysokości zabudowy dla całej powierzchni nieruchomości wskazanych w uwadze nie jest możliwe ze względu na ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Zgodnie z nimi maksymalna wysokość zabudowy dla jednostki wyznaczonej w studium – W3b, w której granicach położone są przedmiotowe nieruchomości, wynosi maksymalnie 21 m. Zwiększenie wysokości zabudowy powyżej 21 m jest możliwe w ściśle określonych przypadkach, m.in.: w pierzejach z udziałem zabudowy istniejącej wyższej niż 21 m, w narożnikach zabudowy przy skrzyżowaniach ulic, przewyższeń ze względów uzasadnionych kompozycyjnie, pierzei korytarzy drogowych o szerokości od 25 m w liniach rozgraniczających zawierających ulicę o klasie technicznej minimum zbiorczej. Skorzystano z tego ustalając maksymalną wysokość zabudowy w strefie A zlokalizowanej przy skrzyżowaniu ulic Orlej i Henryka Sienkiewicza, która wynosi 25 m. Wyżej wymienione przypadki nie występują natomiast poza strefą A. Przede wszystkim zagospodarowanie terenu wskazanego w uwadze nie jest kontynuacją istniejącej zabudowy, jak również brak jest uzasadnienia kompozycyjnego. Ponadto, szerokość projektowanej drogi 2KDZ na długości nieruchomości wskazanych w uwadze wynosi od 17 m do 24 m. W związku z tym ustalenie na całym terenie maksymalnej wysokości zabudowy wynoszącej 25 m stanowiłoby naruszenie ustaleń Studium, a co za tym idzie art. 9 ust. 4 i art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

11. „b) minimalna wysokość parteru elewacji frontowej: 4m, należy zmienić na: 3,75 m”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt. 11.

Wyjaśnienie:

Minimalna wysokość parteru elewacji frontowej została ustalona w oparciu o zinventaryzowaną i uśrednioną wysokość parterów ukształtowanej historycznie zabudowy w pierzejach ulicy Orlej oraz w najbliższym sąsiedztwie. Wprowadzona ujednolicona wysokość parteru elewacji frontowej jest jednym z elementów ochrony krajobrazu kulturowego na obszarze objętym strefą ochrony konserwatorskiej w projekcie planu i wpisanym do gminnej ewidencji zabytków pod nazwą „Osada Prządków”. Celem wprowadzenia uśrednionej wysokości parteru jest zachowanie jednolitej formy w kształtowaniu zabudowy odbieranej z poziomu człowieka od strony przestrzeni publicznych. Należy również zwrócić uwagę na definicję „wysokości parteru elewacji frontowej” (§4 ust. 1

pkt 31 w projekcie planu), z której jednoznacznie wynika, że jest to wymiar określony w odniesieniu wyłącznie do elementów elewacji budynku, a nie wysokości jego kondygnacji. Co więcej, minimalna wysokość parteru elewacji frontowej, wynosząca 4 m, została ustalona dla całego obszaru objętego planem i stosuje się ją również w innych projektach planów miejscowych.

12. „dla terenu 4.3.MW/U należy uwzględnić zapis iż możliwa jest lokalizacji zabudowy bezpośrednio w granicy działki budowlanej oraz iż możliwa jest lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy budynkach sąsiednich jako kontynuacja zabudowy.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt. 12.

Ustalenia projektu planu miejscowego pozwalają na lokalizację zabudowy bezpośrednio w granicy działki pod pewnymi warunkami, tj. gdy budynek będzie posiadał co najwyżej jedną kondygnację nadziemną, bądź będzie przylegał do ściany budynku istniejącego usytuowanego w granicy sąsiedniej działki (a przy tym będzie co najwyżej wyższy od niego o 1 m oraz ściana przylegająca do istniejącego budynku nie będzie dłuższa nie więcej niż o 1 m), bądź w przypadku, w którym budynek realizowany jest wg cech historycznych zniszczonego zabytku wpisanego do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków (§ 5 ust. 1 pkt 4 lit. e). Jak wymieniono powyżej, jednym z warunków umożliwiających zabudowę w granicy jest istniejąca zabudowa na sąsiedniej działce, zatem w projekcie planu dopuszczono możliwość lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy budynkach sąsiednich jako kontynuacja zabudowy. W powyższym zakresie uznaje się więc uwagę za bezzasadną. Dopuszczenie bezwarunkowej możliwości lokalizacji zabudowy bezpośrednio w granicy działki nie jest możliwe ponieważ miałoby to negatywny wpływ na warunki mieszkalne również na sąsiednich działkach, m.in. poprzez zacienianie czy znaczne ograniczenie możliwości inwestycyjnych. Przytoczone powyżej warunki sytuowania zabudowy bezpośrednio w granicy działki zostały wprowadzone w celu zachowania i ochrony ładu przestrzennego, do czego zobligowany jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i ustalenia w nim zawarte.

13. „wysokość budynków (§ 4 ust. 1 par. 32) powinna być liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględnienia wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyżej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi (zgodnie z § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku – w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, vide: wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 2 kwietnia 2015 roku, II OSK 2196/13)”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt. 13.

Wyjaśnienie:

Parametr wysokości zabudowy, który ustalany jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, nie jest tożsamy z wysokością budynku, o której mowa w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 i 1696). Parametr wysokości zabudowy jest ustaleniem obowiązkowym wynikającym z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Definicja pojęcia wysokości zabudowy została ustalona w § 4 ust. 1 pkt 32 projektu planu. W związku z powyższym uwagę uznaje się za bezzasadną. Należy dodać, że w celu uniknięcia ewentualnych wątpliwości interpretacyjnych na dalszym etapie procedury planistycznej rozważone zostanie wprowadzenie zmiany do projektu planu miejscowego, dotyczącej wyniesionych ponad płaszczyznę dachu maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych.

Uwaga nr 11

- wpłynęła dnia 17 marca 2020 r.,
- dotyczy: działek 123/4 i 123/5 w obrębie S-7 przy ul. Sienkiewicza 82/84 (teren 2.2.MW/U).

ZENIT sp. z o. o. składa następujące uwagi:

1., pkt. 3 w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dopisać (symbol na rysunku planu) dopuścić nadbudowę dla budynku E14e”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt. 1.

Wyjaśnienie:

Przedmiotowy obiekt oznaczony symbolem E14e wskazany jest jako zabytek wpisany do gminnej ewidencji. W celu ochrony obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków indywidualnie rozważono możliwość ingerencji w ich kształt np. poprzez dopuszczenie

nadbudowy, co zapisane jest w ustaleniach szczegółowych. Spowodowane jest to zamiarem zachowania historycznej formy obiektu. Obiekt wskazany w uwadze ma wysokość około 20,5 m z przewyższeniem w formie wieżyczki w północno-wschodnim narożniku budynku o wysokości około 24 m. Dla ww. obiektu jako wartość do ochrony wskazano m.in. wieżyczkę. Ponadto, Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w granicach wpisanego do gminnej ewidencji zabytków obszaru historycznego układu urbanistycznego oraz krajobrazu kulturowego pod nazwą „Osada Prądków”. Ochrona układu urbanistycznego ma na celu trwałe zachowanie jego historycznego rozplanowania oraz kompozycji przestrzennej. Oznacza to konieczność zachowania w niezmienionym kształcie m.in. gabarytów oraz zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetkę całego układu. Z uwagi na to nie dopuszczono możliwości nadbudowy obiektu. Proponowane w projekcie planu ustalenia zostały zaakceptowane przez właściwe służby konserwatorskie, w tym przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2., pkt.4 w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zwiększyć w terenie 2.2.MW/U wskaźnik powierzchni zabudowy do 70%”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt. 2.

Wyjaśnienie:

W projekcie planu miejscowego powierzchnia zabudowy została ustalona w oparciu o wielkości, kształty i podziały działek, a także charakter istniejącej zabudowy. Dla zabudowy historycznej kształtowanej pierwotnie o funkcji mieszkaniowo-usługowej wskaźnik powierzchni maksymalnej zabudowy został ustalony pomiędzy 60% a 70%, a dla nieruchomości o powierzchni powyżej 3000 m², niezabudowanych lub przeznaczonych do zmiany funkcji, ustalono maksimum 50%. Nieruchomości wskazane w uwadze, znajdujące się w terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 2.2.MW/U, zostały zakwalifikowane do drugiego typu zabudowy, w szczególności z uwagi na fakt, że nieruchomości te są w znacznym stopniu zabudowane obiektami wpisanymi do gminnej ewidencji zabytków, co w znacznym stopniu determinuje możliwości przyszłej zabudowy lub powierzchniowej rozbudowy budynków historycznych. Ponadto, przedmiotowa nieruchomość znajduje się w granicach wpisanego do gminnej ewidencji zabytków obszaru historycznego układu urbanistycznego oraz krajobrazu kulturowego pod nazwą „Osada Prądków”. Ochrona układu urbanistycznego ma na celu trwałe zachowanie jego historycznego rozplanowania oraz kompozycji przestrzennej. Oznacza to konieczność zachowania w jak najmniej zmienionym kształcie m.in. gabarytów oraz zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetkę całego układu. Obecnie przyjęta powierzchnia zabudowy, wynosząca 50 %,

umożliwia powierzchniowe zwiększenie parametrów zabudowy wskazanej nieruchomości. Ponadto, maksymalizowanie wskaźników urbanistycznych takich jak powierzchnia zabudowy czy intensywność, jest sprzeczne z głównymi celami polityki przestrzennej wskazanymi w Studium dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej takimi jak np. poprawa jakości zamieszkania w centrum miasta. Ustalenie powierzchni zabudowy na poziomie 70% powierzchni działki budowlanej znacznie zintensyfikowałoby sposób zabudowy nieruchomości i wpłynęłoby na jakość zagospodarowania terenu na którym docelowo może być zlokalizowana funkcja mieszkaniowa.

Niezależnie od powyższego na dalszym etapie procedury planistycznej ponownie zostaną przeanalizowane możliwości zabudowy na wnioskowanej działce z uwzględnieniem priorytetu kształtowania jakości życia mieszkańców i użytkowników centrum miasta.

3. „parametry kształtowania zabudowy zwiększyć maksymalną wysokość zabudowy dla terenu oznaczonego 2.2.MW/U do 25 metrów”

Prezydent Miasta Łodzi częściowo uwzględnił uwagę w pkt. 3.

Wyjaśnienie:

Uwagę uwzględniono w zakresie zwiększenia wysokości zabudowy do 25 m w pierzei zachodniej od ulicy Henryka Sienkiewicza. Uwaga została nieuwzględniona w zakresie zwiększenia wysokości zabudowy do 25 m na pozostałej części działki.

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w granicach wpisanego do gminnej ewidencji zabytków obszaru historycznego układu urbanistycznego oraz krajobrazu kulturowego pod nazwą „Osada Prądków”. Jednym z elementów ochrony krajobrazu kulturowego i zabytkowego układu urbanistycznego jest przeciwdziałanie możliwości realizacji nowej zabudowy w parametrach mogących zdominować tkankę historyczną. Trzeba zwrócić uwagę na fakt, że wysokość istniejącej zabudowy maleje w kierunku południowym. Na północ od przedmiotowej nieruchomości, przy ul. Orlej, wysokości zabudowy wahają się od 17 m do ok. 20 m, zaś od strony południowej zabudowa ma wysokość poniżej 15 m oraz nie ma kształtu pierzejowego. Dodatkowo należy zaznaczyć, że większość obiektów leżąca na przedmiotowej działce wpisana jest do gminnej ewidencji zabytków oraz, że parametry i możliwości ingerencji w ich kształt określone zostały po indywidualnej analizie przestrzennej ze wskazaniem w ustaleniach szczegółowych.

Uwaga nr 12

- wpłynęła dnia 17 marca 2020 r.,
- dotyczy: działki 127/3 w obrębie S-7 przy ul. Wigury 24 (teren 2.6.MW).

Pani [REDACTED] składa następującą uwagę:

„Biorąc pod uwagę warunki zakupu działki od Urzędu Miasta oraz wcześniej wydane warunki zabudowy, wnoszę o wyłączenie działki 127/3 (ul. Wigury 24, 90-319 Łódź) ze strefy ochrony zespołów wartościowej zieleni.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi

Wyjaśnienie:

Przedmiotowa nieruchomość jest gęsto zadrzewiona. Między innymi na samym jej środku rośnie kasztanowiec o wysokości ponad 20 m, zasięgu korony około 8 m i obwodzie pnia ponad 1,2 m. Na tej nieruchomości znajdują się również inne drzewa o wysokości ponad 15 m i obwodzie pnia około 1 m. Wszystkie drzewa są zdrowe i wartościowe dla ekosystemu. Ponadto, zabudowa przy ulicy Stanisława Wigury na odcinku od ul. Henryka Sienkiewicza do ul. Jana Kilińskiego po stronie północnej ma wyjątkowy charakter. Zlokalizowana jest tam zabudowa mieszkaniowa ekstensywna z dużym udziałem zieleni. W części zachodniej występuje w formie grzebieniowej, tzn. budynki nie są ustawione frontem do ulicy jak w przypadku zabudowy pierzejowej, tylko prostopadle, tworząc zielone, zadrzewione wnętrza pomiędzy budynkami. W celu zachowania i ochrony istniejącej zieleni przyjęto zasadę wyznaczenia stref ochrony zespołów wartościowej zieleni pomiędzy zabudową na długości omawianego odcinka ulicy Stanisława Wigury.

Należy również dodać, że proponowane w projekcie planu rozwiązanie chroniące istniejącą zielenią, ma na celu poprawę jakości życia w mieście, co jest jednym z głównych celów polityki przestrzennej nie tylko dla tego obszaru Łodzi, ale dla całego miasta. Zwiększenie ilości zieleni, zachowanie i ochrona istniejącej oraz poprawa dostępności zieleni zdecydowanie przyczyniają się do poprawy warunków mieszkaniowych.

Uwaga nr 13

- wpłynęła dnia 22 maja 2020 r.,
- dotyczy: działki 106/6 w obrębie S-8 przy ul. Abramowskiego 24 (teren 3.7.ZP).

„Invest Projects” Sp. z o. o. składa następującą uwagę:

„Niniejszym, odnosząc się do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...), zgodnie z ustaleniami którego działka nr 106/6 położona przy ul. Abramowskiego 24 znajduje się w granicach terenu przeznaczonego pod zieleni urządzoną publiczną oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem 3.7.ZP, wskazuję, że takie przeznaczenie ww. nieruchomości jest pozbawione podstaw prawnych, jak również pozostaje w sprzeczności z dotychczasowymi założeniami dotyczącymi zagospodarowania przedmiotowego obszaru.

Ww. nieruchomość nie była dotychczas objęta MPZP, wobec czego przyjąć należy, że wszelkie decyzje dotyczące zagospodarowania obrębu, na którym się znajduje, wydawane były na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, wydanego na podstawie uchwały nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. Przedmiotowe studium w zakresie dotyczącym obszaru, na którym położona jest ww. działka, przewiduje (w zakresie struktury przestrzennej):

- 1) „kształtowanie nowych struktur zabudowy w układach pierzejowych o różnym stopniu zwartości,*
- 2) Uzupełnianie istniejących pierzei ulic, a w zespołach zabudowy innych niż w układzie pierzejowym (przemysłowe, mieszkalne) – zgodnie z zasadami zespołu,*
- 3) Wprowadzenie przestrzeni publicznych wewnątrzkwartałowych służących: poprawie możliwości obsługi komunikacyjnej, zapewnieniu dostępności komunikacyjnej pieszej, urządzeniu terenów zieleni publicznej lub placów,*
- 4) Przekształcanie istniejących ulic służących ruchowi lokalnemu i dojazdom do posesji na ciągi pieszo-jezdne ze zwiększonym udziałem zieleni, w szczególności drzew i krzewów,*
- 5) Przekształcanie istniejących placów i skwerów na przestrzenie przyjazne mieszkańcom poprzez: zwiększanie udziału zieleni, podnoszenie jakości nawierzchni, mebli miejskich, małej architektury, wzmocnienie funkcji społecznych, a w szczególności przywrócenie placom historycznym ich funkcji w strukturze przestrzennej i życiu społecznym,*
- 6) Zachowanie ekspozycji historycznych obiektów budowlanych, osi widokowych u historycznej wysokości kształtującej sylwetkę miasta.”*

Studium określa, że maksymalna wysokość zabudowy w pierzejach ulic i placów co do zasady wносить powinna maksymalnie 21 m, a w pierzejach z udziałem zabudowy istniejącej wyższej niż 21 m oraz w narożnikach zabudowy przy skrzyżowaniach ulic – nie więcej niż 25 m.

Istotnym jest, że działki sąsiadujące z działką nr 106/6 zostały zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, wobec czego znajduje uzasadnienia przeznaczenie położonej

poędzy tymi budynkami działki właśnie pod zielen urządzoną publiczną, tym bardziej, że zgodnie z załącznikiem nr do uchwały nr LXXII/1911/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 czerwca 2018 r., teren ten nie należy do przestrzeni publicznych.

W kontekście przeznaczenia ww. nieruchomości na szczególne uwzględnienie zasługuje fakt, że zgodnie z informacjami przekazanymi przez mojego Mocodawcę dla przedmiotowej nieruchomości wydana została decyzja o pozwoleniu na budowę budynku w postaci plomby budowlanej, który to budynek miałby zostać wzniesiony w luce pomiędzy istniejącymi już budynkami tworzącymi zwartą linię zabudowy lub budynek wolno stojący wznoszony na działce wolnej pomiędzy już zabudowanymi. Pozwolenie to musiało zatem zostać wydane na podstawie ustaleń poczynionych przez Organ, zgodnie z którymi warunki zabudowy dla terenu, na którym położona jest przedmiotowa działka umożliwiają posadowienie na przedmiotowej działce, budynku, a zatem ustalenie, iż nieruchomość ta ma zostać przeznaczona na zielen urządzoną publiczną pozostaje w sprzeczności w wcześniejszymi założeniami w zakresie zagospodarowania wskazanego terenu.

Na uwadze należy mieć nadto, że użytkownik wieczysty przedmiotowej nieruchomości, tj. „Invest Projects” Sp. z o. o., został poinformowany przez Organ o możliwości nabycia działki nr 106/6 w trybie bezprzetargowym, a przy tym planował budowę na niej budynku plombowego, wobec czego zmiana przeznaczenia terenu w sposób proponowany w projekcie MPZP w sposób istotny narusza interes spółki, przez co pozostaje w sprzeczności z art. 8 KPA, godząc tym samym w zasadę pogłębiania zaufania uczestników postępowania do władzy publicznej i kierowania się zasadami proporcjonalności i bezstronności i równego traktowania.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi

Wyjaśnienie:

Nieruchomość wskazana w uwadze wg ustaleń Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi położona jest w jednostce W2a. Większa część powierzchni kwartału, w którym zlokalizowana jest przedmiotowa działka znajduje się w jednostce W3b. Dla obu jednostek Studium ustala w kierunkach zmian struktury przestrzennej „wprowadzenie przestrzeni publicznych wewnątrzkwartałowych służących poprawie możliwości obsługi komunikacyjnej, zapewnieniu dostępności komunikacyjnej pieszej oraz urządzeniu zieleni publicznej lub placów”. Działanie takie jest zgodne z jednym z głównych celów polityki przestrzennej, jakim jest „zwiększenie dostępności do terenów przestrzeni publicznych (w tym terenów zieleni urządzonej, placów)”. Kwartał zabudowy, w którym zlokalizowana jest nieruchomość wskazana w uwadze, nie jest kwartałem o standardowej wielkości i ma wymiary 280 m na 500 m, co wynosi około 14 ha. Przeciętny kwartał zabudowy śródmiejskiej w Łodzi ma zaś wielkość od 4 do 6 ha. Skutkami takiej wielkości kwartału śródmiejskiego są: ekstensywne zagospodarowanie działek położonych w głębi kwartału oraz ich niewystarczająca obsługa komunikacyjna. Ponadto brak powiązań

wewnątrzkwartałowych ma wpływ na wydłużenie czasu dojść, ponieważ często taki zamknięty kwartał zabudowy należy obchodzić dookoła. Projekt planu miejscowego zakłada przekształcenie przedmiotowego kwartału w sposób zapewniający dostępność terenów położonych w jego głębi oraz aby optymalnie wykorzystać przestrzeń w równowadze pomiędzy interesem publicznym a prywatnym. W projekcie planu zaproponowano przekształcenie ogrodów działkowych w teren zieleni publicznej poszerzając go o przedmiotową działkę oraz o nieruchomość w głębi kwartału i teren od ulicy Kilińskiego. Wyznaczono również dwa tereny dróg publicznych oznaczonych na rysunku projektu planu symbolami 1KDD i 2KDD, które będą łączyć projektowany teren zieleni publicznej z ulicą Wigury. Przedmiotowa nieruchomość została włączona do terenu zieleni urządzonej publicznej, aby umożliwić dostęp pieszy do tego terenu dla mieszkańców ul. Abramowskiego, a docelowo pozwolić na przeprowadzenie ruchu pieszego do ul. Wigury.

Ponadto, dla przedmiotowej nieruchomości nie zostało wydane pozwolenie na budowę. Dla przedmiotowej działki wydana została decyzja o warunkach zabudowy. Co więcej, Studium nie jest aktem prawa miejscowego przez co nie stanowi podstawy dla decyzji w sprawie warunków zabudowy.

Uwaga nr 14

- wpłynęła dnia 27 maja 2020 r.,
- dotyczy: działek 84/2, 106/4, 106/6, 106/9, 106/11 w obrębie S-7 przy al. Marszałka Piłsudskiego 15/23 (teren 3.7.ZP).

„Galeria Lodzka Lodz Shopinwest KG” sp. komandytowa składa następujące uwagi:

1. *Wnosimy o przeznaczenie terenu jednostki 1.3.UC oraz działki 106/8 w jednostce 1.7.MW/U:*
 - a. *Usługi handlu z dopuszczeniem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²,*
 - b. *Usługi (hotelarskie, biurowe, gastronomiczne i rozrywkowe),*
 - c. *Uzupełnienie przewidywanego przeznaczenia działki 106/8 o funkcje handlu z dopuszczeniem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m².*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt. 1.

Wyjaśnienie:

Dla terenu 1.3.UC, w tym dla fragmentu działki 106/8, ustalono przeznaczenie podstawowe jako teren zabudowy usługowej, w tym usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². W ramach tego przeznaczenia można realizować funkcje wymienione w uwadze, tj. usługi hotelarskie, biurowe, gastronomiczne i rozrywki. W związku z powyższym w tym zakresie uwagę uznaje się za bezzasadną. Na pozostałym fragmencie działki 106/8 ustalono przeznaczenie o funkcji mieszkalno-usługowej – teren 1.4.MW/U. W ramach tego przeznaczenia również dopuszcza się usługi hotelarskie, biurowe, gastronomiczne i rozrywki. Dlatego uwaga w tym zakresie także jest bezzasadna. Nie uwzględnia się uwagi w zakresie uzupełnienia przeznaczenia dla części działki 106/8 położonej w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.4.MW/U o usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Z uwagi na położenie ww. części działki w głębi kwartału oraz jej wielkość, kształt i otoczenie zabudową o funkcji mieszkaniowo-usługowej oraz możliwości inwestycyjne działki nie dostrzega się zasadności wprowadzenia dodatkowego przeznaczenia na tym obszarze.

2. *Wnioskujemy o ustalenie parametru maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 0,9 powierzchni terenu zarówno 1.3.UC, jak i dla działki 106/8.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt. 2.

Wyjaśnienie:

Wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy został ustalony w oparciu o wielkości, kształty i podziały działek, a także charakter istniejącej zabudowy. Dla zabudowy historycznej kształtowanej pierwotnie o funkcji mieszkaniowo-usługowej wskaźnik powierzchni maksymalnej zabudowy został ustalony pomiędzy 60% a 70%, a dla nieruchomości o powierzchni powyżej 3000 m², niezabudowanych lub przeznaczonych do zmiany funkcji, ustalono maksimum 50%. Fragment działki 106/8 w granicach terenu 1.4.MW/U został zakwalifikowany do pierwszego typu zabudowy a maksymalną powierzchnię zabudowy ustalono w wysokości 65% biorąc pod uwagę sąsiadującą istniejącą zabudowę. Dla nieruchomości wskazanych w uwadze należących do terenu 1.3.UC wskaźnik powierzchni zabudowy ustalono w wysokości 75% w oparciu o powierzchnię istniejącego budynku oraz analizując możliwości rozbudowy tego obiektu. Obecnie teren zabudowany jest w prawie 70%. Ze względu na położenie i kształt budynku rozbudowa jest ograniczona. Przy wyznaczaniu wskaźnika powierzchni zabudowy wzięto również pod uwagę powierzchnie biologicznie czynną, którą należy zapewnić w terenie. Ponadto, maksymalizowanie wskaźników urbanistycznych takich jak powierzchnia zabudowy czy intensywność, jest sprzeczne z jednym z głównych celów polityki przestrzennej, tj. podniesienie jakości życia mieszkańców, o czym mowa jest w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

Niezależnie od powyższego na dalszym etapie procedury planistycznej ponownie zostanie przeanalizowana możliwość zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy na wnioskowanych działkach z uwzględnieniem kształtowania ładu przestrzennego oraz uniknięcia negatywnego wpływu na jakość życia mieszkańców.

3. *W zakresie intensywności zabudowy wnioskujemy o ustalenie parametru intensywności zabudowy na poziomie 6,0, zarówno dla 1.3.UC, jak i dla dz. Ew. 106/8.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt. 3.

Wyjaśnienie:

Wartość wskaźnika intensywności została ustalona w projekcie planu na poziomie uwzględniającym zarówno możliwości inwestycyjne, jak i ochronę krajobrazu kulturowego, tj. istniejącej zabudowy. Jego wysokość uzależniona jest przede wszystkim od ustalonej w terenie maksymalnej powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, kształtu działek i ich położenia względem przestrzeni publicznych, np. dróg oraz możliwości inwestycyjnych. Analizując obszar objęty projektem planu, możliwości wprowadzenia nowej zabudowy, zidentyfikowano dwa typy zabudowy o funkcji mieszkalno-usługowej. Pierwszy dotyczy zabudowy historycznej kształtowanej pierzejowo, drugi obejmuje działki inwestycyjne o powierzchni ponad 3000 m², niezabudowane lub przeznaczone do zmiany funkcji. Nieruchomość wskazana w uwadze i objęta terenem 1.4.MW/U, tj. fragment działki nr 106/8, została zakwalifikowana do pierwszego typu zabudowy a wysokość intensywności ustalono na maksimum 3,6. Dla nieruchomości wskazanych w uwadze i leżących w terenie 1.3.UC, który stanowi odrębny typ zagospodarowania, przy wyznaczaniu intensywności wzięto pod uwagę ustaloną w planie wysokość zabudowy oraz maksymalną powierzchnię zabudowy i ustalono intensywność 3,6. W obu tych przypadkach zwiększenie intensywności do wartości 6,0 wiązałoby się ze zwiększeniem powierzchni zabudowy oraz wysokości. Zwiększenie zabudowy i wysokości zabudowy nie zostało uwzględnione zgodnie z wyjaśnieniami odpowiednio do pkt 2 i pkt 4 uwagi.

Co więcej, maksymalizowanie wskaźników urbanistycznych takich jak powierzchnia zabudowy czy intensywność jest sprzeczne z głównymi celami polityki przestrzennej wskazanymi w Studium dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej takimi jak np. poprawa jakości zamieszkania w centrum miasta. Ustalenie intensywności zabudowy na poziomie 6,0 znacznie zintensyfikowałoby sposób zabudowy nieruchomości i wpłynęłoby na jakość zagospodarowania terenu oraz działek sąsiednich.

Niezależnie od powyższego na dalszym etapie procedury planistycznej ponownie zostanie przeanalizowana możliwość zwiększenia maksymalnej intensywności na wnioskowanych

działkach z uwzględnieniem kształtowania ładu przestrzennego oraz uniknięcia negatywnego wpływu na jakość życia mieszkańców.

4. *Maksymalna wysokość zabudowy: wnioskujemy o ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie wyżej niż 35 m, z dopuszczeniem przewyższeń do 50 m w niezabudowanym pasie pomiędzy al. J. Piłsudskiego i ul. Orłq.*

Prezydent Miasta Łodzi częściowo uwzględnił uwagę w pkt. 4

Wyjaśnienie:

Uwaga została uwzględniona w zakresie zwiększenia wysokości zabudowy do 35 m na fragmencie od strony północnej, tj. od strony al. Marszałka Józefa Piłsudskiego. Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zwiększania wysokości do 35 m na pozostałej części nieruchomości oraz w zakresie dopuszczenia przewyższeń do 50 m na wskazanym w uwadze terenie.

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w granicach wpisanego do gminnej ewidencji zabytków obszaru historycznego układu urbanistycznego oraz krajobrazu kulturowego pod nazwą „Osada Prądków”. Jednym z elementów ochrony krajobrazu kulturowego i zabytkowego układu urbanistycznego jest przeciwdziałanie możliwości realizacji nowej zabudowy w parametrach mogących zdominować tkankę historyczną. Zwiększenie wysokości od strony ulicy Orlej wprowadziłoby dysonans z istniejącą i projektowaną zabudową w bezpośrednim sąsiedztwie, dla której projekt miejscowego planu przewiduje maksymalnie 21 m wysokości. Ponadto, dopuszczenie możliwości przewyższeń do 50 m we wskazanym w uwadze obszarze miałoby negatywny wpływ na warunki na sąsiednich nieruchomościach, m.in. zacienianie oraz ograniczenie możliwości inwestycyjnych. Co więcej, przewyższenie do 50 m wysokości we wskazanym miejscu nie stanowiłoby logicznej kontynuacji pasa istniejącej zabudowy wysokiej i wysokościowej po południowej stronie alei Marszałka Piłsudskiego od ul. Piotrkowskiej do ul. Henryka Sienkiewicza, ponieważ przerwany jest on monotonnym ciągiem zabudowy średniowysokiej tj. istniejącą galerią handlową. Z drugiej strony w żaden sposób nie koresponduje z pierzeją składającą się głównie z zachowanych kamienic wysokości około 20 m. Przede wszystkim jednak miejsce wskazane w uwadze jako obszar zabudowy do 50 m jest typową luką w zabudowie pierzejowej, gdzie działka ma ok. 20 m szerokości, a po obu jej stronach znajdują się ślepe ściany sąsiednich budynków. Obiekt o wysokości 50 m w niniejszej lokalizacji nie wpisuje się w istniejącą typologię zabudowy.

W projekcie planu świadomie zrezygnowano z możliwości kształtowania sylwety miasta budynkami wyższymi niż 21, ponieważ wzięto pod uwagę przede wszystkim stan istniejący zagospodarowania działki. Uhonorowano zarówno istniejącą funkcję, jak i parametry oraz wskaźniki urbanistyczne – umożliwiając jedynie niewielką rozbudowę. Zgłaszane w uwadze postulaty odbiegające znacząco od stanu istniejącego stanowią nową sytuację, która może zostać przeanalizowana ponownie na dalszym etapie procedury planistycznej.

Niezależnie od powyższego na dalszym etapie procedury planistycznej ponownie zostanie przeanalizowana możliwość zwiększenia wysokości zabudowy na wnioskowanych działkach z uwzględnieniem kształtowania ładu przestrzennego oraz sylwety miasta.

5. *Powierzchnia biologicznie czynna: wnioskujemy o ustalenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 5%, zgodnie z warunkami studium. Wnioskujemy o rezygnację z obowiązku uwzględnienia nasadzeń drzew przy realizacji parkingów wielostanowiskowych.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt. 5

Wyjaśnienie:

W projekcie planu miejscowego dla nieruchomości wskazanych w uwadze wskaźnik ten ustalono na minimum 10%, co jest zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Stosowanie dopuszczonego w ustaleniach Studium wskaźnika wysokości minimum 5% wskazane jest w przypadkach kwartałów zabudowy, które w znacznym stopniu zabudowane są tkanką historyczną i nie mają możliwości zapewnienia większego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej. Zasadne jest zwiększanie powierzchni biologicznie czynnej we wszystkich innych przypadkach w celu poprawy jakości życia w mieście. Wymóg nasadzeń drzew został ustalony dla parkingów powierzchniowych o wielkości powyżej 10 miejsc. Celem wprowadzenia tego ustalenia jest uniknięcie realizacji ogromnych obszarów parkingowych pozbawionych zieleni, gdyż tego typu rozwiązania mają negatywny wpływ na kształt przestrzeni miejskich oraz na jakość życia w mieście.

6. *Ustalenia dotyczące liczby miejsc do parkowania: wnioskujemy o ustalenie przedziału 3-10 miejsc parkingowych na każde 1 000 m² powierzchni użytkowej dla każdego rodzaju przeznaczenia terenu.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt. 6.

Wyjaśnienie:

Przyjęte w projekcie planu miejscowego wskaźniki liczby miejsc do parkowania dla samochodów dotyczące nowoprojektowanych budynków lub ich części wynikają z polityki parkingowej miasta i znajdują swoje odzwierciedlenie w ustaleniach zdecydowanej większości obowiązujących planów miejscowych i wszystkich opracowywanych projektach planów miejscowych dla obszarów w granicach strefy wielkomiejskiej. Należy mieć na uwadze, że każda intensyfikacja zagospodarowania będzie prowadzić do wzrostu

zapotrzebowania na miejsca parkingowe (dla mieszkańców, dla pracowników, dla klientów). Wiąże się to wprost z potrzebą ustalenia wskaźnika, który zapewni właściwą liczbę miejsc postojowych w granicach nieruchomości. Jakiegokolwiek zmniejszenie wskaźników dotyczących miejsc parkingowych, jak wskazano w uwadze, nie zapewni odpowiedniej obsługi nowych realizacji budowlanych i negatywnie wpłynie na docelowy sposób użytkowania przestrzeni publicznych, nadmiernie obciążając je potrzebami parkingowymi, które powinien zabezpieczyć inwestor.

PREZYDENT MIASTA

A stylized, handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hanna Zdanowska'.

Hanna ZDANOWSKA