

**ZARZĄDZENIE Nr 5611 /VIII/20
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 6 listopada 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 ulic: Bolesława Limanowskiego, Zachodniej,
Drewnowskiej, Żytniej i Rybnej.**

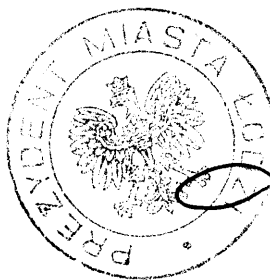
Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378), w wykonaniu uchwały Nr LXXII/1921/18 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: Bolesława Limanowskiego, Zachodniej, Drewnowskiej, Żytniej i Rybnej

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: Bolesława Limanowskiego, Zachodniej, Drewnowskiej, Żytniej i Rybnej, 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
Hanna ZDANOWSKA

Załącznik
do zarządzenia Nr 56M/VIII/20
Prezydenta Miasta Łodzi
z dnia 6 listopada 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 ulic: Bolesława Limanowskiego, Zachodniej, Drewnowskiej, Żytniej i Rybnej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: **Bolesława Limanowskiego, Zachodniej, Drewnowskiej, Żytniej i Rybnej** został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 4 września 2020 r. do 5 października 2020 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 19 października 2020 r. **wpłynęły 4 uwagi.**

Uwaga Nr 1

- wpłynęła 8 października 2020 r.,
- dotyczy działki nr 299/5 w obrębie B-46, przy ul. Rybnej 6,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka:
 - nr 299/5 jest przeznaczona na teren zieleni urządzonej publicznej (5.1.ZP) oraz teren drogi publicznej – proj. ul. Wojska Polskiego (1KDZ).

_____, _____ i _____

reprezentowani przez _____ – złożyli uwagę o następującej treści:

„W związku z wyłożeniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Bolesława Limanowskiego, Zachodniej, Drewnowskiej, Żytniej i Rybnej, na podstawie art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. (tj. z dnia 6 lutego 2020 r., Dz.U. z 2020 r. poz. 293) składamy następujące uwagi i sprzeciw do projektu planu:

Na wskazanej działce istnieje obecnie zabudowa wielorodzinna z funkcjonującą działalnością usługową. W planie działka została pozbawiona funkcji zabudowy wielorodzinnej, mimo że znajduje się w zabudowie pierzejowej. Obecnie obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przewiduje tu zabudowę wielorodzinną i wnioskujemy o utrzymanie tej funkcji dla naszej działki NR B46-299/5.

Jedną z podstawowych zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustawodawca uregulował w art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Wobec powyższego, zgłaszamy kategorię sprzeciw wobec zmiany przeznaczenia terenu z takiego, na którym istnieje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, na publiczny teren zielony, którego wartość rynkowa jest niewspółmiernie niższa. Nowe wytyczne projektu MPZP drastycznie obniżają wartość gruntu, nie pozwalają na utrzymanie istniejącej zabudowy ani na jej rewitalizację lub rozbudowę. Proponowana zmiana przeznaczenia terenu to skrajnie

niekorzystna dla nas ingerencja w prawo własności, która skutkuje rażącym pogorszeniem stanu prawnego nieruchomości i oznacza dla właścicieli duże straty ekonomiczne poprzez faktyczne pozbawienie możliwości inwestowania w nieruchomość. Działka nr 299/5, obręb B-46 przy ul. Rybnej 6 stanowi istotną część majątku współwłaściciela. Utrata wartości tej działki oraz utrata możliwości wykorzystania jej potencjału poprzez obecnie planowaną inwestycję (stosowny wniosek o wydanie warunków zabudowy złożono w urzędzie dnia 27.03.2020 r., postanowieniem Nr DAR-UA-VIII.148.2020 postępowanie administracyjne zostało zawieszono do czasu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) będą skutkować powstaniem uzasadnionych roszczeń o stosowne odszkodowania względem miasta. Zamknięcie nowoprojektowanej ulicy Wojska Polskiego zabudową mieszkaniową wielorodzinną wydaje się być rozwiązaniem możliwym do zrealizowania i zgodnym z zaplanowaną lokalizacją drogi. Proszę zauważyć, że w Studium i kierunkach rozwoju, mimo projektowania nowej ulicy jako przedłużenie Wojska Polskiego, tereny te nadal zostały ujęte jako mieszkaniowe. Wskazujemy ponadto na brak w planie nowej zabudowy wzdłuż ulicy Lutomierskiej, która ma charakter drogi dojazdowej do miasta, a nie cechy śródmiejskiej ulicy. Należy zwrócić uwagę na rewitalizację tych terenów, głównie w związku z zainwestowaniem w tereny dawnej Manufaktury, czego skutkiem jest powstawanie w jej sąsiedztwie ciekawych, nowych inwestycji budowlanych i mogłoby ich powstać tam znacznie więcej.”

Do uwagi załączono:

- fotografie stanu istniejącego i projektowanego nieruchomości, lokalizację działki oraz fragment Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Na podstawie art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi zatwierdzonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi, zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r., są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Zgodnie z obowiązującym „Studium”, nieruchomość wskazana w uwadze położona jest w terenach dróg i ulic publicznych, w korytarzu drogowym projektowanej ulicy klasy zbiorczej tj. przedłużenia ul. Wojska Polskiego w kierunku zachodnim.

W myśl ustaleń ogólnych zawartych w „Studium” granice jednostek funkcjonalno-przestrzennych oraz zasięgów stref i elementów szczególnych pokazanych na mapie zostały narysowane z dokładnością odpowiadającą skali sporządzania „Studium”, a ich sprecyzowanie, w tym elementów systemu komunikacyjnego, następuje na bazie wniosków z analiz i opracowanych rozwiązań szczegółowych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wskazana na rysunku „Studium” szerokość korytarzy komunikacyjnych nie oznacza zasięgu faktycznego zainwestowania, lecz stanowi symboliczne odzwierciedlenie zróżnicowania klas technicznych poszczególnych dróg. Jednocześnie w każdej z jednostek funkcjonalno-przestrzennych dopuszcza się, oprócz przeznaczenia określonego w kartach ustaleń, dopełnienie struktury funkcjonalnej obszaru terenami przestrzeni publicznych, w tym zieleni, komunikacji i obsługi komunikacji oraz infrastruktury technicznej.

Projektowana ul. Wojska Polskiego stanowi kluczowy element rusztowego układu drogowego centrum miasta, którego rola polega na odciążeniu niewydolnego układu drogowego w rejonie placu Kościelnego i wspieraniu prowadzenia procesów rewitalizacji w obszarze Starego

Miasta. Przedstawione w projekcie planu rozwiązanie drogowe przebiegu projektowanej ul. Wojska Polskiego ma także na celu uporządkowanie relacji przestrzennych powojennego układu zabudowy wchodzącej w skład osiedla „Bałuty IV” – dobra kultury współczesnej, przy ul. Rybnej 6a i Wrocławskiej 1a, przed którymi pozostawiono pas istniejącej zieleni tj. teren 5.1.ZP, stanowiący rezerwę dla korytarza drogowego, i jednocześnie istniejący pas podziemnej infrastruktury technicznej, od której obowiązują strefy ochronne wykluczające zabudowę.

Jednocześnie, zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem.

W myśl art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

Uwaga Nr 2

- wpłynęła 15 października 2020 r.,
- dotyczy obszarów: 6.3.MW/U, 7.1.MW/U, 4KDD i 2KDZ,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu tereny:
 - 6.3.MW/U i 7.1.MW/U przeznaczone są na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej, w tym zamieszkania zbiorowego,
 - 4KDD przeznaczony na teren drogi projektowanej klasy D – dojazdowa,
 - 2KDZ przeznaczony na teren drogi istniejącej (ul. Drewnowska) klasy Z – zbiorcza.

██████████ – złożył uwagę o następującej treści:

„W przedstawionym projekcie planu miejscowego za błędne uważam poprowadzenie linii zabudowy w narożniku południowo zachodnim obszaru 7.1.MW/U. W miejscu łączenia projektowanego przedłużenia ulicy Bazarowej (4KDD) z obszarem ulicy Drewnowskiej (2KDZ) planowane są linie zabudowy pierzejowa i obowiązująca, z ich zmianą właśnie w narożniku. Dodatkowo są one prowadzone dokładnie w granicach działek. Obie te decyzje uważam za błędne, biorąc pod uwagę wskazaną w planie, istotną, oś kompozycyjną wiodącą od wieży kościoła WNMP. Agresywne poprowadzenie linii zabudowy stworzy w podstawie widoku na kościół element wybitnie przeszkadzający w odbiorze wieży, tak dobrze teraz prezentujących się nad drzewami. Zdecydowanie lepszym rozwiązaniem byłoby zaokrąglenie, wprowadzenie zaoblonej pierzejowej linii zabudowy, która stworzyłaby odpowiednie tło, podstawę do odbioru tego widoku tak charakterystycznego dla Bałut. Równie ryzykowne jest umiejscawianie w eksponowanym narożniku miejsca zmiany rodzaju linii zabudowy, która też może skutkować zaburzeniem widoku. Narożnik o bardziej wyraźnej formie miałby uzasadnienie, gdyby brakowało elementu, który domykałby oś ulicy Drewnowskiej, jednak w tym przypadku nie mamy miejsca z taką sytuacją, co zresztą w samym planie zostało zawarte poprzez oznaczenie osi. Zaoblone poprowadzenie linii zabudowy pierzejowej nie będzie skutkowało znacznym ograniczeniem powierzchni gotowej do zabudowy, zwłaszcza, że plan dopuszcza na tym obszarze obiekt o dużej kubaturze i całkowite zabudowanie działki. Dodatkowo kąt rozwarty między projektowanymi, wcześniej wspomnianymi, liniami zabudowy, pozwala na zastosowanie zaoblonego narożnika o dużym promieniu, co zdecydowanie ułatwi jego zaprojektowanie. Drugim aspektem, który budzi moje wątpliwości, jest poprowadzenie pierzejowej linii zabudowy w linii południowej granicy obszaru 6.3MW/U. Istniejąca zabudowa

na obszarze 6.2 MW/U, która jest oddalona od ulicy Drewnowskiej, wcześniej wspomniane aspekty kompozycyjne związane z ekspozycją kościoła WNMP oraz w szczególności niewykorzystana możliwość poszerzenia pasa obszaru drogi, który umożliwiłby wprowadzenie szerszych chodników, dróg lub pasów rowerowych albo szpaleru drzew w oczywisty sposób sugerują cofnięcie i zrównanie projektowanej linii pierzejowej z linią nieprzekraczalną, która przebiega przez obszar 6.2 MW/U i kończy się zmianą w linię zabudowy pierzejowej już na obszarze 6.3MW/U. Tworzy tam jeszcze dość nieestetyczny narożnik, wprowadzający kolejną porcję chaosu przestrzennego w tym rejonie. Jako były mieszkaniec starych Bałut i częsty użytkownik tego terenu jestem w stanie stwierdzić, że jedną z największych bolączek jest właśnie zupełny bałagan przestrzenny, który sprawia, że miejscami okolica potencjalnie piękna wygląda jak tuż po wojnie lub w trakcie nagle przerwane remontu. Z tego powodu równie nieuzasadniona wydaje się decyzja o wymaganym szczególnym opracowaniu architektonicznym dwukondygnacyjnego budynku o charakterze przebudowanej komórki, stojącej obok oficyny przy Drewnowskiej 33. Szczegółowe ustalenia planu zdecydowanie wskazują na tym obszarze możliwość realizacji dużych inwestycji mieszkaniowych, a więc obszar ten należy w szczególności projektować w dłuższej perspektywie, nie pozostawiając ślepych ścian w granicach projektowanych ulic. Podobnie sprawa ma się z oficyną z tego samego adresu, która chociaż wyremontowana i gotowa do zabudowy frontu działki, nie powinna przekreślać, być może w bardzo długiej perspektywie, stworzenia dobrej przestrzeni.”

Do uwagi załączono:

- szkic obrazujący wskazany w uwadze, proponowany przebieg linii zabudowy w terenach, których dotyczy uwaga.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. a tiret pierwsze i lit. b tiret ósme ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu został pozytywnie zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną w Łodzi, oraz w drodze postanowienia z dnia 12 maja 2020 r. Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków uzgodnił pozytywnie przedłożony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w obrębie ulic: Bolesława Limanowskiego, Zachodniej, Drewnowskiej, Żytniej i Rybnej, w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w Łodzi potwierdziła zasadność kontynuacji w terenach przyległych do północnej granicy ul. Drewnowskiej zabudowy o charakterze kamienicznym, w układzie pierzejowym, kontynuującym linię historycznej pierzei ul. Drewnowskiej i pozwalającym na uzupełnienie zabudowy frontowej na działce nr 65, przy ul. Drewnowskiej 33. Jednocześnie, poszerzenie ul. Drewnowskiej pozwalające na realizację pełnego programu wyposażenia istniejącej ulicy w zielen, ścieżkę rowerową i chodnik odpowiedniej szerokości zostało wskazane w jej południowej części, znajdującej się już poza granicą opracowania projektu planu. Proponowana docelowa, południowa granica ul. Drewnowskiej została pokazana na rysunku planu linią przerywaną opisaną w legendzie jako „linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania znajdujące się poza granicami obszaru objętego planem”.

Ponadto przedstawione w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym kształtowanie kwartałów zabudowy w oparciu o granice ewidencyjne działek, nastąpiły z poszanowaniem wytycznych konserwatorskich, a także poszanowania struktury własności, tak aby umożliwione było

maksymalne wykorzystanie waloru ekonomicznego i przestrzennego działek budowlanych, w większości wąskich i rozdrobnionych, co charakterystyczne jest dla historycznego obszaru Bałut.

Wskazana na rysunku projektu planu oś widokowa na kościół pw. Wniebowzięcia NMP przy placu Kościelnym, zawarta w osi ul. Drewnowskiej, pozostanie widoczna w dalszej perspektywie ulicy Drewnowskiej. Odchylenie przebiegu ulicy Drewnowskiej w kierunku południowym na końcowym jej odcinku powoduje, że widok na wieżę kościoła będzie ulegał ograniczeniom w miarę zbliżania się do skrzyżowania z ulicą Zachodnią, na co nie ma wpływu zaproponowana w uwadze zmiana ukształtowania przebiegu linii zabudowy w kwartale 7.1.MW/U. Jednocześnie przedstawiony w projekcie planu kształt kwartałów, rozumiany jako całość funkcjonalno-przestrzenna, wraz z projektowanym publicznym układem drogowym realizuje cel nadrzędny planu miejscowego jakim jest porządkowanie i uzupełnienie istniejących struktur zabudowy, w szczególności zdegradowanych lub nie w pełni wykształconych, tworzenie możliwości rozwoju nowej zabudowy w układach o charakterze śródmiejskim, w tym zaspokajające potrzeby mieszkaniowe ludności oraz rozbudowa systemu przestrzeni publicznych i podnoszenia jego jakości.

Uwaga Nr 3

- wpłynęła 16 października 2020 r.,
- dotyczy działki nr 304/9 w obrębie B-46, przy ul. Zachodniej 29,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka:
 - nr 304/9 jest przeznaczona na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej, w tym zamieszkania zbiorowego (3.1.MW/U)

██████████, ██████████ i ██████████ reprezentowani przez ██████████ – złożyli uwagę o następującej treści:

„1) w zakresie obowiązującej linii zabudowy - załącznik graficzny - od strony ul. Bazarowej (proj. ul. Wojska Polskiego) przy skrzyżowaniu z ul. Zachodnią obowiązująca linia zabudowy naniesiona jest nie po granicy własności: 6,0 m na dz. budowlanej nr ew. 305 i ok. 4,0 m na przedmiotowej działce nr ew. 304/9 z dodatkowym oznaczeniem B jako zabudowy o wys. do 25,0 m

Uwaga: Wnosimy o ustalenie obowiązującej linii zabudowy w granicy działki 304/9

Zwracamy uwagę, że istniejący narożny budynek usytuowany po przeciwnej stronie ul. Bazarowej/Zachodniej posiada wysokość ~ 28,0 m, a oznaczony jest w planie jako C do 32,0 m wysokości. Obydwa narożniki powinny posiadać zbliżoną wysokość do 28,0 m, tak jak istniejący budynek przy ul. Zachodniej 27, dz. nr ew. 297/1.

Przedmiotowa działka nr ew. 304/9 powinna być działką narożną, a działka nr ew. 305 przekształcona na działkę drogową dla potrzeb rozbudowy ul. Wojska Polskiego.

2) § 9.1. Minimalna liczba miejsc postojowych dla samochodów i rowerów dla nowoprojektowanej zabudowy 1) dla samochodów osobowych - 1 miejsce na każde mieszkanie

Uwaga: Dla działek o powierzchni poniżej 700 m² jest to warunek nie do spełnienia.”

Do uwagi załączono:

- pełnomocnictwo dla ██████████ i ██████████ do reprezentowania Właścicieli nieruchomości, wraz z potwierdzeniem opłaty od pełnomocnictwa,
- dwie koncepcje zagospodarowania działek nr 304/9 i 304/10, w obrębie B-46.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Na podstawie art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi zatwierdzonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi, zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r., są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W myśl ustaleń „Studium” w terenie 3.1.MW/U ustalono wysokość zabudowy nowoprojektowanej: minimum 18,0 m, maksimum 21,0 m, w nawiązaniu do wysokości istniejącej zabudowy historycznej. Ponadto, wyznaczono strefę „B”, w której ustalono wysokość przewyższeń: minimum 19,0 m, maksimum 25,0 m, uzasadnionych ze względów kompozycyjnych, wskazanych jako kontynuacja wysokości pierzei ulicy Zachodniej, gdzie w wyznaczonej strefie „B” istnieją budynki o wysokości do 25,0 m. Zasada ta jest kontynuowana analogicznie do skrzyżowania ul. Zachodniej z ul. Bolesława Limanowskiego, z przewyższeniem w strefie „A” do maksimum 28,0 m. Zgodnie z aktualnym stanem prawnym północna część obszaru objętego projektem planu znajduje się w obszarze, w którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Rybnej, Ciesielskiej, Zgierskiej i Krótkiej, zatwierdzony uchwałą Nr LXXI/1860/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 maja 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 3023). Zgodnie z ustaleniami planu miejscowego we wskazanych na rysunku planu strefach wysokości ustalono wysokości odpowiednio: maksimum 21,0 m i 25,0 m, oraz maksimum 28,0 m w strefie przewyższenia. Ustalenia projektu planu stanowią kontynuację ustaleń obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego w tym zakresie. Projektowana ul. Wojska Polskiego stanowi kluczowy element rusztowego układu drogowego centrum miasta, którego rola polega na odciążeniu niewydolnego układu drogowego w rejonie placu Kościelnego i wspieraniu prowadzenia procesów rewitalizacji w obszarze Starego Miasta. Pozostając w zgodności z ustaleniami „Studium”, części działek nr 305 i 304/8, w obrębie B-46, zostały przeznaczone na teren drogi publicznej – proj. ul. Wojska Polskiego (1KDZ). Wskazana na rysunku projektu planu szerokość korytarza drogowego wynika z rozwiązań szczegółowych, opracowanych na bazie wniosków z przeprowadzonych analiz drogowych i odpowiada wymogom racjonalnego zagospodarowania terenów drogowych, oraz terenów budowlanych do nich przyległych. Ustalona na rysunku projektu planu linia zabudowy pierzejowej położona jest w odległości 8,0 m od północnej granicy działki nr 304/9, oraz w odległości 13,0 m od północnej granicy działki nr 306/1, w której jednocześnie zlokalizowana jest ściana zabudowy istniejącej, bez otworów okiennych i drzwiowych. Przyjęte odległości pozwalają na realizację nowej zabudowy od strony przestrzeni publicznej. Część działki nr 305, która została przeznaczona na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej, w kwartale oznaczonym na rysunku projektu planu symbolem 3.1.MW/U, o szerokości 8,0 m i długości 29,7 m, może służyć realizacji zabudowy frontowej i stanowić pas terenu przeznaczony na powiększenie działek sąsiednich, umożliwiając powiększenie istniejących terenów inwestycyjnych. Przyjęte w projekcie planu parametry dla nowoprojektowanej zabudowy, w tym minimalna liczba miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów, zostały wskazane w zgodności z ustaleniami „Studium” w tym zakresie, i parametrami przyjmowanymi analogicznie w terenach śródmiejskich. Jednocześnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie rozstrzyga o terminach realizacji drogi projektowanej 1KDZ, a jego celem jest wskazanie docelowego stanu zagospodarowania przestrzennego w obszarze opracowania.

Uwaga Nr 4

- wpłynęła 19 października 2020 r.,
- dotyczy obszaru 6.3.MW/U obejmującego działki nr: 61, 62, 63/19, 63/20 i 63/17, w obrębie B-46, położone przy ul. Drewnowskiej 39 i 39a, oraz działki nr: 63/18, 104/1, 104/2, w obrębie B-46, położone przy ul. Lutomierskiej 32 i 34,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działki:
 - nr 61, 62, 63/18, 63/17, 63/19, 63/20 i 104/1 są przeznaczone na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej, w tym zamieszkania zbiorowego (6.3.MW/U),
 - działka nr 104/2 jest przeznaczona na teren drogi projektowanej klasy D – dojazdowa (4KDD).

Jaral_E sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Wólczańskiej 81, w Łodzi – złożyła uwagę o następującej treści:

„ Treść uwagi dotyczącej poprawienia parametrów zabudowy dla jednostki 6.3.MW/U: Wnoszę uwagę do projektu planu jak wyżej, odnoszącą się do warunków zabudowy ustalonych dla jednostki 6.3.MW/U, w zakresie ustaleń szczegółowych, w tym:

- *wskaźnika powierzchni zabudowy (rozdz.3, par.16, pkt.3-1a), który określono na 65%, (z lokalnymi powiększeniami do 100% w narożnikach terenu, na ich powierzchni do 1.000 m2) podczas, gdy sąsiednia jednostka 7. 1.MW/U ma dopuszczenie wskaźnika do 100% na całej powierzchni;*
- *dopuszczalnej intensywności zabudowy (rozdz.3, par.16, pkt.3- 1b), która została określona na min.1,5 - max.3,5 (z zastrzeżeniem działek narożnych, o powierzchni tylko do – max 7,0) podczas, gdy sąsiednia jednostka 7.1.MW/U ma wskaźnik określony jako min.2,5, max.5,0 na całej powierzchni;*
- *dopuszczalnej wysokości zabudowy innej niż frontowa (rozdz.3, par.16, pkt.3-2c), którą określono na max.16 m podczas, gdy na terenie 6.2.MW/U występują wzdłuż ul. Drewnowskiej dwie strefy o wysokościach dopuszczalnych: dla strefy E - 24 m i dla strefy F-35 m.*

1. Uważam, że jednostka 6.3.MW/U została określona, jako identyczna funkcjonalnie, co 7.1.MW/U i jest podobna do niej charakterem zabudowy oraz strukturą własności działek, co oznacza, że ma ona taki sam potencjał zabudowy, czego projekt planu nie odzwierciedla.

2. Uważam również, że wysokość zabudowy widocznej od ul. Drewnowskiej, jaką utrwała plan na terenie 6.2.MW/U powinna być kontynuowana również na obszarze jednostki 6. 3 .MW/U, która jest naturalną kontynuacją jednostki 6.2.MW/U.

3. Wnioskowane, drobne zmiany nie wpłyną na pogorszenie możliwości zasilania w media i warunków obsługi komunikacyjnej analizowanego obszaru miasta, dla którego wobec bliskiej perspektywy budowy w pobliżu nowych przystanków kolejowych, otwiera się szansa intensyfikacji zabudowy.

Wskaźnik miejsc parkingowych 0,5 dla 1 mieszkania.”

Do uwagi załączono:

- cztery załączniki graficzne obrazujące interpretację wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6.2.MW/U, 6.3.MW/U i 7.1/MW/U.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Na podstawie art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi zatwierdzonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi, zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r., są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W myśl ustaleń „Studium” tereny znajdujące się w granicach jednostki funkcjonalno-przestrzennej „W3b” – „Tereny przekształcania historycznej struktury przestrzennej – wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III”, oznaczone na rysunku planu symbolami 6.2.MW/U, 6.3.MW/U i 7.1.MW/U zostały przeznaczone w projekcie planu na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej, w tym zamieszkania zbiorowego. Ogólna kategoryzacja tych terenów, jako terenów oznaczonych symbolem MW/U nie jest równoznaczna z celowością ustalenia identycznych wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy.

Teren 6.2.MW/U stanowi teren inwestycyjny o powierzchni ponad 3 ha, w którym realizowany jest aktualnie etap IV budowy zespołu budynków wielorodzinnych z usługami. Teren 6.3.MW/U, do niego przylegający, posiada jednak odmienną typologię zabudowy i podziały własnościowe, pozwalające na realizację zwartej zabudowy kamienicznej, uzupełniającej zabudowę istniejącą.

Teren 7.1.MW/U stanowi natomiast szczególnie kwartał zabudowy, złożony z wąskich działek gruntu, w tym działek o szerokości frontu działki około 8,0 m, gdzie zamierzeniem planistycznym było ustalenie zasad zmierzających do kumulowania działek w celu realizacji zabudowy frontowej, która będzie zbliżona gabarytem do zabudowy kamienicznej o średniej szerokości frontu 20-22 m. Jednocześnie zabudowa frontowa projektowana w tym kwartale stanowić będzie docelową obudowę ulicy Zachodniej, a także obudowę ulic Drewnowskiej i Lutomierskiej. Kwartał 7.1.MW/U ma więc szczególne znaczenie dla uzupełniania i porządkowania struktur przestrzennych w obszarze planu. Pod tym względem typologia kwartału 7.1.MW/U odpowiada typologii terenu 1.2.MW/U tj. narożnika ul. Zachodniej i ul. Bolesława Limanowskiego, gdzie analogicznie ustalono wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum 100%. W odniesieniu do ustalonych w projekcie planu wysokości, w terenie 6.2.MW/U ustalono wysokości odzwierciedlające parametry zabudowy istniejącej, w tym dla zabudowy frontowej: minimum 12,0 m i maksimum 16,0 m, z uwzględnieniem istniejących stref wysokości, natomiast w terenach 6.3.MW/U i 7.1.MW/U, pozostając w zgodności ze „Studium”, ustalono wysokość zabudowy nowoprojektowanej: minimum 18,0 m, maksimum 21,0 m, dla zabudowy frontowej, a dla zabudowy innej niż frontowa wysokość: maksimum 16,0 m. Ustalone w projekcie planu wskaźniki zagospodarowania, dla terenu 6.3.MW/U, pozwalają na realizację intensywnej zabudowy pierzejowej wraz z zabudową wewnątrzkwartałową i zielenią, z uwzględnieniem ustaleń „Studium” oraz warunków wynikających z przepisów odrębnych z zakresu budownictwa.

Ponadto w terenie 6.3.MW/U nie ma zastosowania wskaźnik intensywności zabudowy: maksimum 7,0, ze względu na brak występowania narożnych działek budowlanych o powierzchni poniżej 700 m². Działka nr 104/1, położona w narożniku ul. Lutomierskiej i projektowanej drogi 4KDD nie spełnia wymogów art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w myśl którego poprzez „działkę budowlaną”- należy rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów.

Przyjęte w projekcie planu parametry dla nowoprojektowanej zabudowy, w tym minimalna liczba miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów, zostały wskazane w zgodności z ustaleniami „Studium” w tym zakresie, i parametrami przyjmowanymi analogicznie w terenach śródmiejskich.

PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA