

ZARZĄDZENIE Nr 5709 /VIII/20
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 20 listopada 2020 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Prezydenta Gabriela Narutowicza, dr. Stefana Kopcińskiego i Juliana Tuwima na wschód od planowanego przedłużenia ulicy Uniwersyteckiej.

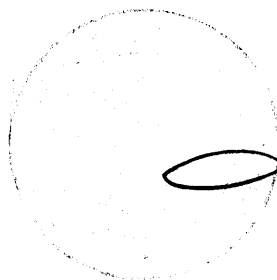
Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) oraz art. 17 pkt 12 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378), w wykonaniu uchwały Nr IX/313/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 8 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Prezydenta Gabriela Narutowicza, dr. Stefana Kopcińskiego i Juliana Tuwima na wschód od planowanego przedłużenia ulicy Uniwersyteckiej

zarządzam, co następuje:

§ 1. Rozpatruję uwagi złożone do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Prezydenta Gabriela Narutowicza, dr. Stefana Kopcińskiego i Juliana Tuwima na wschód od planowanego przedłużenia ulicy Uniwersyteckiej, 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 5709 /VIII/20
Prezydenta Miasta Łodzi
z dnia 20 listopada 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Prezydenta Gabriela Narutowicza, dr. Stefana Kopcińskiego i Juliana Tuwima na wschód od planowanego przedłużenia ulicy Uniwersyteckiej.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Prezydenta Gabriela Narutowicza, dr. Stefana Kopcińskiego i Juliana Tuwima na wschód od planowanego przedłużenia ulicy Uniwersyteckiej został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 21 sierpnia 2020 r. do 11 września 2020 r. W terminie wyznaczonym do wnoszenia uwag dotyczących projektu zmiany planu, tj. do dnia 25 września 2020 r., wpłynęły 2 uwagi.

Uwaga nr 1

- wpłynęła 21 sierpnia 2020 r.,
- dotyczy działek nr 321/2, 321/3 i 312/6, obręb S-2.

Central Two Frontier Estates Polska Management Sp. z o.o. Sp. k. wnosi następującą uwagę:

„W związku z planowaną inwestycją polegającą na budowie obiektu zamieszkania zbiorowego z zwartej zabudowie kubaturowej, której realizacja planowana jest na rok 2021, proponowana przez Państwa strefa ochronna sieci ciepłowniczej biegnącej przez teren oznaczony w planie 1.2MW/U uniemożliwia realizację tej inwestycji.

Obecnie wniosek o przełożenie sieci ciepłowniczej jest rozpatrywany przez operatora tej sieci firmę Veolia. Na podstawie rozmów z przedstawicielem uzgodniono, że docelowa trasa sieci ciepłowniczej będzie wychodzić od strony północnej z terenu 1.1MW w kierunku terenu 1.2MW/U i będzie prowadzona wzdłuż granicy działki 321/2 po drodze wyznaczonej symbolem 1KDY do drogi 1KDD - ul. Lindleya - omijając w ten sposób teren inwestycji kubaturowej.

W związku z powyższym w celu uniknięcia wszelkich wątpliwości i utrzymania pełnej możliwości i swobody zabudowy działki opisanej w MPZP symbolem 1.2MW/U wnosimy o wykreślenie w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego strefy ochronnej dla sieci ciepłowniczej w obecnie proponowanej lokalizacji.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie

Oznaczona na rysunku projektu zmiany planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do projektu uchwały, strefa bezpieczeństwa od istniejącego ciepłociągu wody gorącej nie ogranicza możliwości lokalizacji budynków, o ile wiąże się ona z likwidacją lub zmianą przebiegu sieci. Do ww. strefy bezpieczeństwa zastosowanie mają zapisy § 11 pkt 3 i 5 obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr III/40/14 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 grudnia 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2015 r. poz. 258),

które nie są przewidziane do zmiany. § 11 pkt 3 zakazuje lokalizacji budynków w strefach bezpieczeństwa wskazanych na rysunku planu, natomiast zgodnie z § 11 pkt 5 „w przypadku likwidacji lub zmiany przebiegu sieci uzbrojenia terenu, o których mowa powyżej, zakazy dotyczące stref bezpieczeństwa i pasów ochronnych nie obowiązują”. Oznacza to, że jeżeli istniejący ciepłociąg zostanie rozebrany lub przełożony zakaz lokalizacji budynków w strefie bezpieczeństwa przestanie obowiązywać. W związku z powyższym uwagę uznaje się za bezzasadną.

Uwaga nr 2

- wpłynęła 25 września 2020 r.,
- dotyczy działek nr 162/14 i 163/17, obręb W-24.

Cavatina SPV 18 Sp. z o.o. wnosi następujące uwagi:

1. Dopuszczenie na działce nr 163/17 w pierzei północnej - od al. Rodziny Grohmanów funkcji mieszkaniowej, wielorodzinnej bez usług w parterze z uwagi na obniżenie działki nr 163/17 w stosunku do krawędzi istniejącej drogi. *„Teren działki 163/17 przylega do nieruchomości miejskiej nr 163/19, która w całości stanowi skarpy. Różnica poziomów między obecną rzędną terenu działki będącej przedmiotem uwagi (od strony wschodniej), a rzędną krawędzi skarpy wynosi ok. 3,25 m. W związku z powyższym dostęp do potencjalnych usług, lokalizowanych w granicy północnej dz. nr 163/17 będzie utrudniony przez istniejącą skarpy”*.
2. Dopuszczenie na działce nr 163/17 w pierzei zachodniej - od ul. Tramwajowej i w pierzei wschodniej – od ul. Wierzbowej możliwości stopniowania wysokości zabudowy między terenem oznaczonym literą A, a pozostałą częścią terenu ujętego w jednostce 7.1 MW/U. *„Stosując literalnie maksymalnie dopuszczone wysokości zabudowy między ww. obszarami, należy wytworzyć kilkumetrowy uskok w projektowanych bryłach budynków, co ma niekorzystny wpływ na ich parametry i ład przestrzenny w tym rejonie. Uwaga dotyczy możliwości stopniowania wysokości zabudowy w celu utworzenia tarasowej kompozycji bryły, bez konieczności tworzenia uskoków między strefami o różnych wysokościach określonych w planie”*.
3. Zmiana ustaleń planu dla dz. nr 163/17 i 162/19 z:
„b) w nowo projektowanych budynkach nakaz lokalizacji usług w parterach od strony przestrzeni publicznych”
na:
„b) w nowo projektowanych budynkach nakaz lokalizacji usług na kondygnacjach dostępnych z poziomu drogi od strony przestrzeni publicznych”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie

Nieruchomości, których dotyczy uwaga w przeważającej części położone są w jednostce oznaczonej zarówno w projekcie zmiany planu, jak i planie obowiązującym jako 7.1 MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej. Część działki o nr ewid. 163/17 znajduje się poza granicami projektu zmiany planu, w pasie drogowym ulicy Tuwima.

Odnosząc się do treści uwagi dotyczącej sytuowania usług w parterach nowo projektowanych budynków zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej należy zauważyć, że ustalenie w obowiązującym planie miejscowym nakazu lokalizacji usług w parterach od strony przestrzeni publicznych ma na celu kształtowanie miejskiej ulicy poprzez tworzenie

tw. aktywnych parterów. Usługi realizowane w parterach budynków odznaczają się najlepszą dostępnością, stąd ich obecność przyciąga mieszkańców i odwiedzających, „ożywiając ulicę” i stymulując rozwój ekonomiczny kwartałów. Rozwój usług w parterach budynków jest niezbędny dla aktywizacji całego obszaru Nowego Centrum Łodzi. Wskazana w treści uwagi różnica wysokości pomiędzy rzędną terenu działki będącej przedmiotem uwagi, a rzędną krawędzi skarpy nie wyklucza możliwości dostępu do potencjalnych usług lokalizowanych od strony al. Rodziny Grohmanów. Utrudnienia wynikające z różnicy poziomów w terenie mogą być pokonywane przy zastosowaniu odpowiednich rozwiązań technicznych. Należy również zauważyć, że zarówno w obowiązującym planie, jak i w projekcie jego zmiany brak jest ograniczeń dla możliwości lokalizacji usług na wyższych kondygnacjach, przez co możliwe jest sytuowanie usług w parterze budynku (rozumianym jako pierwsza kondygnacja naziemna), a także w kondygnacji bezpośrednio dostępnej z poziomu ulicy (w tym przypadku al. Rodziny Grohmanów).

Odnosząc się do proponowanych w uwadze zmian dotyczących przyjętych w obowiązującym planie miejscowym wysokości zabudowy należy zauważyć, że maksymalne wysokości zabudowy ustalone dla terenu 7.1.MW/U określone zostały z uwzględnieniem szerokiego kontekstu przestrzennego, tj. całego obszaru tzw. Nowego Centrum Łodzi. Przyjęte wartości wynikają z przeprowadzonych w toku sporządzania obowiązującego planu (uchwały Nr III/40/14 Rady Miejskie w Łodzi z dnia 29 grudnia 2014 r.) zaawansowanych analiz przestrzennych i modelowania i służą kształtowaniu określonej kompozycji przestrzennej. Dokonywanie jednostkowych zmian w tym zakresie, tj. zmian dla jednego terenu objętego projektem zmiany planu bez wcześniejszych analiz w szerszym kontekście będzie miało wpływ na kompozycję i ład przestrzenny całego obszaru Nowego Centrum Łodzi.

PREZYDENT MIASTA



Hanna ZDANOWSKA