

**ZARZĄDZENIE Nr 6461 /VIII/21
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 5 lutego 2021 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: Jana Kilińskiego, Juliana Tuwima i Targowej.

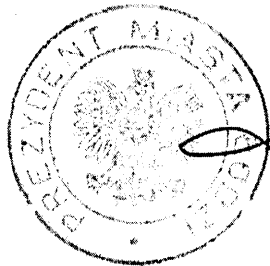
Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378 oraz z 2021 r. poz. 11), w wykonaniu uchwały Nr IX/171/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 8 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Jana Kilińskiego, Juliana Tuwima i Targowej

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: Jana Kilińskiego, Juliana Tuwima i Targowej, 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 6461 /VIII/21
Prezydenta Miasta Łodzi
z dnia 5 lutego 2021 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: Jana Kilińskiego, Juliana Tuwima i Targowej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Jana Kilińskiego, Juliana Tuwima i Targowej został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 3 grudnia 2019 r. do 3 stycznia 2020 r. Termin składania uwag upłynął 17 stycznia 2020 r. W ustawowym terminie wpłynęło 13 uwag. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji.

Uwaga nr 1

- wpłynęła 19 grudnia 2019 r.,
- dotyczy działki nr 16/1 w obrębie W-24 przy ul. Dowborczyków 6.

Pani ██████████ składa następującą uwagę:

Planując inwestycję przy Dowborczyków 6, działka 16/1, W24 w terenie 4.2.MW/U o charakterze Zakładu Opiekuńczo Leczniczego (ZOL) bądź/i domu spokojnej starości, prosimy o rozszerzenie zapisów Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego o zapisy dopuszczające realizację funkcji ZOL i domu spokojnej starości/ domu seniora.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: Uwagę uznaje się za bezzasadną. Zgodnie z § 18 ust. 2 pkt 1 lit. b projekt planu dopuszcza realizację zabudowy o funkcji usługowej z wyłączeniem obiektów i usług wymienionych w §5 pkt 3 lit. a. Wskazana we wniosku zabudowa o charakterze Zakładu Opiekuńczo Leczniczego i domu spokojnej starości/domu seniora zawiera się w ramach ustalonego w planie przeznaczenia podstawowego w postaci terenów zabudowy usługowej.

Uwaga nr 2

- wpłynęła 15 stycznia 2020 r.,
- dotyczy działek nr: 22/2 w obrębie W-24 przy ul. Dowborczyków 12, 22/3 w obrębie W-24 przy ul. Targowej 11.

Pan ██████████ składa następujące uwagi:

- 1) *Wnioskujemy, aby w obszarze 4.4.MW/U nieprzekraczalną linię zabudowy występującą w północno-wschodniej części działki 22/3 prostopadłą do ulicy Targowej przesunąć na granicę z działką o numerze ewidencyjnym 21/2 wzdłuż istniejącego budynku nr 9a przy ulicy Targowej.*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę w pkt 1.

- 2) *Wnioskujemy, aby w obszarze 4.4.MW/U zmienić zapis dotyczący maksymalnej wysokości zabudowy. W § 18.1 pkt. 4 ppkt. 2 „a) wysokość zabudowy: w strefie D oznaczonej na rysunku planu: dla zabudowy frontowej – minimum 20,0 m, maksimum ~~25,0 m~~ 30,0 m, dla pozostałej zabudowy – maksimum ~~25,0 m~~ 30,0 m”.*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w pkt 2.

Wyjaśnienie: Maksymalna wysokość zabudowy zawarta w projekcie planu, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (przyjętego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.) dla jednostki W3b, powinna nawiązywać do wysokości zabudowy historycznej i nie przekraczać 21 m, a w narożnikach zabudowy przy skrzyżowaniach ulic 25 m. Obszar projektu planu stanowi fragment historycznego układu urbanistycznego i krajobrazu kulturowego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków pod nazwą „Nowa Dzielnica”. Jednym z elementów ochrony krajobrazu kulturowego i zabytkowego układu urbanistycznego jest przeciwdziałanie możliwości realizacji nowej zabudowy w parametrach mogących zdominować tkankę historyczną. Dopuszczonym wyjątkiem jest możliwość zwiększenia zabudowy do wysokości 25 m w postaci lokalnych przewyższeń np. w narożnikach zabudowy przy skrzyżowaniach ulic. Taka wartość została zastosowana w strefie podwyższonej zabudowy D oznaczonej na rysunku planu zlokalizowanej przy skrzyżowaniu drogi 2KDW z drogą 1KDD (ul. Dowborczyków) oraz ul. Targową.

- 3) *Wnioskujemy, aby w obszarze 4.4.MW/U zmienić zapis dotyczący nakazu usytuowania ściany frontowej. W § 18.1 pkt. 4 ppkt. 3 „b) dla linii zabudowy równoległej w terenie 4.4.MW/U usytuowanej od strony drogi 2KDW: - nakaz lokalizowania ściany frontowej budynku wzdłuż tej linii lub równoległe do niej w odległości nie większej niż 4 m, - nakaz usytuowania ściany frontowej budynku na długości 70% 60% linii zabudowy”.*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w pkt 3.

Wyjaśnienie: Linia zabudowy równoległej w terenie 4.4.MW/U została wyznaczona jako kontynuacja linii zabudowy obowiązującej stanowiącej obudowę projektowanej drogi 2KDW i kształtującej narożną zabudowę przy skrzyżowaniach ulic. Zgodnie z definicją linii zabudowy obowiązującej, dla zabudowy projektowanej obowiązuje sytuowanie minimum 70% powierzchni ściany frontowej budynku wzdłuż tej linii. Te same parametry przyjęto dla linii zabudowy równoległej, z możliwością odsunięcia projektowanej zabudowy od drogi 2KDW o 4 m w głąb działki. Ponadto, w celu urozmaicenia możliwości projektowych wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy wzdłuż drogi 2KDW na odcinku 40 m, gdzie projektowana zabudowa względem wyznaczonej linii zabudowy może być kształtowana dowolnie. Dalsze zwiększanie swobody w kształtowaniu obudowy architektonicznej projektowanej drogi 2KDW wpłynie niekorzystnie na czytelność tego wnętrza urbanistycznego, co docelowo obniży walory architektoniczne i krajobrazowe przestrzeni.

Uwaga nr 3

- wpłynęła 16 stycznia 2020 r.,
- dotyczy działek nr 455/3 i 456 w obrębie S-6 przy ul. Kilińskiego 122/128.

Auchan Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Piasecznie składa następujące uwagi:

1) *W §5 pkt 3 lit. a proponujemy następującą zmianę:*

a) *zakaz lokalizacji:*

- *nowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,*
- *usług uciążliwych, z wyłączeniem usług prowadzonych z poszanowaniem zasad dobre sąsiedztwa i mających znaczenie dla otoczenia, w tym jego mieszkańców m.in. prowadzenie handlu wielkopowierzchniowego,*
- *usług w zakresie obsługi komunikacji to jest: warsztatów samochodowych, stacji obsługi samochodów oraz stacji paliw,*
- *myjni samochodowych:*
 - w budynkach sytuowanych w zabudowie frontowej, z wyjątkiem kondygnacji podziemnych,*
 - w budynkach wolnostojących,*
 - w obiektach budowlanych innych niż budynki.*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w pkt 1.

Wyjaśnienie: Uwagę uznaje się za bezzasadną. Zakaz lokalizacji wskazany w §5 pkt 3 lit. a projektu planu dotyczy nowych zamierzeń inwestycyjnych, dlatego dodanie słowa „nowe” powieliłoby ustalenia zawarte w projekcie planu. Ponadto 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 (...)”, co dotyczy również prowadzenia handlu wielkopowierzchniowego. W zakresie §5 pkt 3 lit. a tiret drugie projektu planu – poprzez zakaz lokalizacji usług uciążliwych należy rozumieć zgodnie z definicją (§4 ust. 1 pkt 27) zakaz lokalizacji działalności usługowej powodującej przekroczenie standardów i norm środowiskowych. Wnioskowana zmiana wykluczająca handel wielkopowierzchniowy z usług uciążliwych nie może zostać wprowadzona ze względu na sprzeczność z zapisami wskazanymi w tiret pierwsze.

2) *W §5 punkt 4 proponujemy następujące zmiany:*

- a) *nakaz sytuowania nowej zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,*
- b) *zakaz lokalizacji nowej zabudowy innej niż frontowa w odległości mniejszej niż 12 m od linii zabudowy wyznaczonej od strony przestrzeni publicznej,*
- c) *zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów dopuszczonych w przestrzeniach publicznych,*
- d) *zakaz lokalizacji ścian bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z przestrzenią publiczną,*
- e) *dopuszczenie sytuowania nowego budynku zwróconego ścianą bez okien lub drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną bezpośrednio przy tej granicy wyłącznie w następujących przypadkach:*
 - *budynek przylega do ściany zabudowy istniejącej usytuowanej na sąsiedniej działce budowlanej bezpośrednio przy granicy i jest co najwyżej o 1 m wyższy i o 1 m dłuższy niż zabudowa istniejąca, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych,*

- budynek stanowi zabudowę frontową lokalizowaną w linii zabudowy pierzejowej, obowiązującej lub równoległej,
- budynek posiada nie więcej niż jedną kondygnację nadziemną,
- budynek realizowany jest według cech historycznych zniszczonego zabytku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w pkt 2.

Wyjaśnienie: Uwagę uznaje się za bezzasadną. Zapisy projektu planu zawarte w § 5 pkt 4 odnoszą się do nowej zabudowy. Wnioskowane zmiany powielają ustalenia dotychczas zawarte w projekcie planu.

3) W §5 punkt 4 lit. f proponujemy następującą zmianę:

f) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań określonych w lit. a powyżej:

- zlokalizowanej w całości poza liniami zabudowy – dopuszczenie remontu lub przebudowy,
- zlokalizowanej w części poza liniami zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy i nadbudowy do parametrów określonych w planie oraz rozbudowy uwzględniającej wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy,
- zlokalizowanej w obrębie linii zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy bez konieczności jej realizacji w linii zabudowy obowiązującej lub pierzejowej;

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w pkt 3.

Wyjaśnienie: Uwagę uznaje się za bezzasadną. Wnioskowana zmiana powiela ustalenia dotychczas zawarte w projekcie planu. Projekt planu w obecnym brzmieniu dopuszcza wyłącznie remont lub przebudowę zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu zlokalizowanej w całości poza liniami zabudowy. Na ww. działkach brak jest zabudowy zlokalizowanej w całości poza liniami zabudowy.

4) W §5 punkt 4 proponujemy dodać lit. g w następującym brzmieniu:

g) dla zabudowy istniejącej o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem terenu i niespełniającej wymagań określonych w lit. a powyżej zlokalizowanej w całości poza liniami zabudowy – dopuszczenie remontu lub przebudowy.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w pkt 4.

Wyjaśnienie: Uwagę uznaje się za bezzasadną w związku z brakiem na ww. działkach oraz na obszarze objętym projektem planu zabudowy istniejącej zlokalizowanej poza liniami zabudowy, o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem terenu.

5) W §5 punkt 5 proponujemy dodać lit. g w następującym brzmieniu:

g) dla zabudowy istniejącej o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem terenu i niespełniającej wymagań określonych w lit. a powyżej, a nie osiągnącej minimalnej intensywności lub minimalnej wysokości zabudowy - dopuszczenie remontu, przebudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania, bez konieczności osiągnięcia parametrów określonych w planie.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w pkt 5.

Wyjaśnienie: Uwagę uznaje się za bezzasadną. 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 (...)”. Tym samym umożliwiające jest wykonywanie obowiązków właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego wynikające z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320), zgodnie z którą „obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należytych stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej(...)”.

6) *W §13 ust. 4 proponujemy następującą zmianę:*

Na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 1% 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.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w pkt 6.

Wyjaśnienie: Ustalenie minimalnej ilości miejsc parkingowych w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji wynika bezpośrednio z wymogów art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Powyższe ustalenia dotyczą wszystkich parkingów (bez podziału na sposób ich realizacji), za wyjątkiem miejsc parkingowych wyznaczonych: na drogach publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu, o których mowa w ustawie z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym (Dz. U. z 2020 r. poz. 110, 284, 568, 695, 1087 i 1517), dla których obowiązują zapisy ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 470, 471, 1087 i 2338). Wartość wskaźnika regulującego ilość miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową została ustalona adekwatnie do przepisów ustawy o drogach publicznych. Nie ma podstaw do ustalenia mniejszej wartości ww. wskaźnika.

7) *W §13 ust. 5 proponujemy następującą zmianę:*

Na obszarze planu ustala się maksymalną wielkość parkingu powierzchniowego – 30 miejsc postojowych, z wyłączeniem istniejących już parkingów powierzchniowych na obszarze objętym postanowieniami niniejszej uchwały.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w pkt 7.

Wyjaśnienie: Uwagę uznaje się za bezzasadną. Zapisy § 13 ust. 5 projektu planu dotyczą nowych zamierzeń inwestycyjnych. Istniejące parkingi powierzchniowe mogą funkcjonować w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem miejscowym zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

8) *W §20 ust. 2 pkt 2 proponujemy następującą zmianę:*

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) handel wielkopowierzchniowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

b) infrastruktura techniczna,

c) garaże wielostanowiskowe.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę w pkt 8.

9) *W §20 ust. 4 pkt 1 proponujemy następującą zmianę:*

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

1) *wskaźniki zagospodarowania terenu:*

a) *wskaźnik powierzchni zabudowy:*

- w terenie 2.1.U - maksimum 65%,

- w terenie 3.3.U - maksimum 70%,

- w terenach 5.6.U i 5.7.U: maksimum 70%, z zastrzeżeniem działek narożnych

w terenie 5.7.U o powierzchni do 1400 m², dla których ustala się maksimum 90%,

- w terenie 5.8.U - maksimum 80%.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w pkt 9.

Wyjaśnienie: Zaproponowane wartości wskaźników urbanistycznych dotyczące powierzchni zabudowy zostały wyznaczone w projekcie planu w oparciu o istniejące zagospodarowanie oraz ochronę krajobrazu kulturowego, z uwzględnieniem możliwości inwestycyjnych. Obszar projektu planu stanowi fragment historycznego układu urbanistycznego i krajobrazu kulturowego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków pod nazwą „Nowa Dzielnica”. Ponadto w terenie 5.6.U znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków pod Nr A/76 z dnia 14 kwietnia 2009 r. - „Tkalnia nowa w zespole dawnej fabryki Włókienniczej Spółki Akcyjnej N. Eitington i S-ka”. Wszystkie przyjęte parametry dotyczące zagospodarowania terenu zostały zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

10) *W §24 ust. 3 pkt 2 proponujemy następującą zmianę:*

2) *drogę o znacznie zwiększonym udziale zieleni, dla której ustala się:*

- dla terenu 1KDW - *nakaz przeznaczenia minimum 10% powierzchni terenu pod zieleń,*

- dla terenu 2KDW - *nakaz przeznaczenia minimum 20% powierzchni terenu pod zieleń,*

- *zakaz realizacji monolitycznych nawierzchni asfaltowych.*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w pkt 10.

Wyjaśnienie: Teren 1KDW jest częścią przestrzeni projektowanych jako drogi o znacznie zwiększonym udziale zieleni, do których zalicza się zarówno drogi publiczne jak i wewnętrzne. Zadaniem projektu planu jest wprowadzenie nowej jakości przestrzeni, dróg z uspokojonym ruchem, z dużym udziałem terenów zielonych, z uporządkowanym systemem miejsc parkingowych, wprowadzających harmonię i estetykę na obszarze tzw. „Nowej Dzielnicy” obejmującym fragment miasta w rejonie ulic: Kilińskiego, Tuwima, Kopcińskiego, Piłsudskiego. Teren 1KDW jest jednym z elementów systemu przestrzeni publicznych, dla których ustalono znacznie zwiększony udział zieleni i przyjęto taki sam wskaźnik – minimum 20%. Zmiana tego wskaźnika w jednym terenie spowoduje niespójność całego systemu.

11) *Na rysunku planu proponujemy zmianę dotyczącą terenu oznaczonego symbolem 3.3.U polegającą na:*

- 1. wydłużeniu wzdłuż ulicy Piłsudskiego strefy A o wyznaczoną strefę B;*
- 2. zmianę strefy D wyznaczonej na rysunku planu dla obszaru 3.3.U od ulicy Piłsudskiego na strefę B.*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w pkt 11.

Wyjaśnienie: Strefy podwyższonej zabudowy w terenie 3.3.U zostały wyznaczone w oparciu o przyjętą spójną koncepcję kształtowania wysokości zabudowy wzdłuż al. Adama Mickiewicza i al. Marszałka Józefa Piłsudskiego, znajdującą odzwierciedlenie w ustaleniach już obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Ponadto kształtowanie wysokości zabudowy wzdłuż al. Marszałka Józefa Piłsudskiego wynika z uwzględnienia uwag z pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu, istniejącej i projektowanej zabudowy wzdłuż ww. alei na odcinku al. Tadeusza Kościuszki – ul. Jana Kilińskiego, oraz wymogu nienaruszalności ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (przyjętym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.). Przy rozmieszczaniu ww. stref wzięto także pod uwagę potrzebę zapewnienia porównywalnych warunków inwestycyjnych na poszczególnych nieruchomościach usytuowanych wzdłuż al. Marszałka Józefa Piłsudskiego. Zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym parametry kształtowania zabudowy zostały uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Uwaga nr 4

- wpłynęła 16 stycznia 2020 r.,
- dotyczy działki nr: 450 w obrębie S-6 przy ul. Kilińskiego 120.

Pani ██████████ składa następujące uwagi:

- 1) *Składam wniosek o zmianę zapisu w §18.1 ustęp 4, punkt 1) lit. a i b w zakresie:*
 - *Uwzględnienia terenu 3.2.MW/U w zastrzeżeniach dotyczących pozostałych działek narożnych, dla których ustala się wskaźnik powierzchni zabudowy maksimum 80%;*
 - *Uwzględnienia terenu 3.2.MW/U w zastrzeżeniach dotyczących pozostałych działek narożnych, dla których ustala się wskaźnik intensywności zabudowy maksimum 5,0.*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w pkt 1.

Wyjaśnienie: Zaproponowane wartości wskaźników urbanistycznych dotyczące intensywności i powierzchni zabudowy zostały wyznaczone w projekcie planu w oparciu o istniejące zagospodarowanie oraz ochronę krajobrazu kulturowego, z uwzględnieniem możliwości inwestycyjnych. Obszar projektu planu stanowi fragment historycznego układu urbanistycznego i krajobrazu kulturowego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków pod nazwą „Nowa Dzielnica”. Wszystkie przyjęte parametry dotyczące zagospodarowania terenu zostały zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Podniesienie wskaźników urbanistycznych jest sprzeczne z celami polityki przestrzennej wskazanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (przyjętym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r.,

zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.) dla danej jednostki funkcjonalno-przestrzennej takimi jak np. poprawa jakości zamieszkania. W przypadku zwiększenia intensywności zabudowy może nastąpić przekroczenie określonej w Studium jej maksymalnej wartości, która wynosi 2,5 (brutto do całości terenu).

- 2) *Składam wniosek o zmianę zapisu w §18.1 ustęp 4, punkt 2) lit. A w zakresie: Zwiększenia dopuszczalnej wysokości w strefie „E”, oznaczonej na rysunku planu, dla zabudowy frontowej do 40,0 m, a dla pozostałej zabudowy do maksimum 30,0 m.*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w pkt 2.

Wyjaśnienie: Wysokość zabudowy w strefie E została wyznaczona w oparciu o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (przyjętym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.) oraz istniejące zagospodarowanie. Zgodnie z ustaleniami dla jednostki W3b maksymalna wysokość zabudowy w pierzejach ulic i placów powinna nawiązywać do wysokości zabudowy historycznej i nie może przekraczać 21 m, a w narożnikach 25 m. Ustalenia projektu planu nie mogą naruszać zapisów Studium. Obszar projektu planu stanowi fragment historycznego układu urbanistycznego i krajobrazu kulturowego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków pod nazwą „Nowa Dzielnica”. Jednym z elementów ochrony krajobrazu kulturowego i zabytkowego układu urbanistycznego jest przeciwdziałanie możliwości realizacji nowej zabudowy w parametrach mogących zdominować tkankę historyczną. Rozmieszczenie stref i maksymalna wysokość w strefach zostały dogłębnie przeanalizowane i zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Uwaga nr 5

- wpłynęła 16 stycznia 2020 r.,
- dotyczy działki nr: 40/5 w obrębie W-24 przy ul. Targowej 25/Dowborczyków 24.

Pani ██████████ składa następującą uwagę:

Wnioskuje o zmianę zapisu w §18.1 ustęp 4, punkt 1) lit. a i b w zakresie:

- *zwiększenia wskaźnika powierzchni zabudowy dla terenu 5.2.MW/U do 75% powierzchni działki;*
- *zwiększenia współczynnika intensywności zabudowy dla działki 40/5 do wartości maksymalnej 3,8.*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: Zaproponowane wartości wskaźników urbanistycznych dotyczące intensywności i powierzchni zabudowy zostały wyznaczone w projekcie planu w oparciu o istniejące zagospodarowanie oraz ochronę krajobrazu kulturowego, z uwzględnieniem możliwości inwestycyjnych. Obszar projektu planu stanowi fragment historycznego układu urbanistycznego i krajobrazu kulturowego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków pod nazwą „Nowa Dzielnica”. Wszystkie przyjęte parametry dotyczące zagospodarowania terenu zostały zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Podniesienie wskaźników urbanistycznych jest sprzeczne z celami polityki przestrzennej wskazanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (przyjętym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.) dla danej jednostki funkcjonalno-przestrzennej takimi jak np. poprawa jakości zamieszkania. W przypadku zwiększenia intensywności zabudowy może nastąpić przekroczenie określonej w Studium jej maksymalnej wartości, która wynosi 2,5 (brutto do całości terenu).

Uwaga nr 6

- wpłynęła 17 stycznia 2020 r.,
- dotyczy działek nr: 18/2 w obrębie W-24 przy ul. Dowborczyków 8, 21/2 w obrębie W-24 przy ul. Targowej 9a

Pan Michał Winiarski składa następujące uwagi:

- 1) *Zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy od strony przestrzeni publicznych z 20,0 do 21,0m.*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę w pkt 1.

- 2) *Zmiana nieprzekraczalnej linii zabudowy przy ul. Dowborczyków 8 na pierzeję, aby umożliwić w przyszłości projektowanie zabudowy frontowej na całej szerokości działki tworząc w ten sposób pierzeję miejską z możliwością sytuowania ściany bez okien w granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi dla tej zabudowy frontowej.*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił częściowo uwzględnić uwagę w pkt 2.

Wyjaśnienie: Uwaga została uwzględniona w zakresie zmiany linii zabudowy, uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany linii zabudowy na całym jej przebiegu. Zastosowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy na przedmiotowej działce od strony ul. Dowborczyków zostanie ponownie przeanalizowane. Z uwagi na to, iż obszar projektu planu stanowi fragment historycznego układu urbanistycznego i krajobrazu kulturowego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków pod nazwą „Nowa Dzielnica” oraz istniejący na działce budynek dawnej Przędzalni Bawełny Taumann Moryc Spółka Akcyjna objęty jest ochroną poprzez wpis do gminnej ewidencji zabytków - wszystkie przyjęte parametry dotyczące zagospodarowania terenu zostaną zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Uwaga nr 7

- wpłynęła 17 stycznia 2020 r.,
- dotyczy działki nr: 303/1 w obrębie S-6 przy ul. Dowborczyków 7.

Pan Michał Winiarski składa następujące uwagi:

- 1) *Zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy w strefie E z 20,0 do 21,0m.*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę w pkt 1.

- 2) *Zwiększenie maksymalnej wysokości elewacji wzdłuż przestrzeni publicznych do 18,0m. Zwiększenie maksymalnej wysokości od strony przestrzeni publicznych do 21,0 wyłącznie dla ostatniej kondygnacji typu penthouse wycofanej min. 2,00m od lica elewacji frontowej oraz dopuszczenie możliwości wprowadzenia w elewacji wzdłuż przestrzeni publicznych ryzalitów i wykuszy, których górna krawędź elewacji frontowej byłaby nie wyższa niż 21,0m. Wyżej opisany zmiany umożliwiłyby wprowadzenie charakterystycznego dla łódzkich kamienic sposobu akcentowania elewacji.*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił częściowo uwzględnić uwagę w pkt 2.

Wyjaśnienie: Uwaga została uwzględniona w zakresie zmiany parametrów wysokości zabudowy. Uwaga nie została uwzględniona w zakresie dopuszczenia możliwości wprowadzenia w elewacji wzdłuż przestrzeni publicznych ryzalitów i wykuszy. Realizacja wykuszy możliwa jest zgodnie z zapisami § 5 pkt 6 lit. d projektu planu, zatem w tym zakresie uwaga jest bezzasadna. Realizacja ryzalitów spowodowałaby przekroczenie linii zabudowy i linii rozgraniczającej z terenem przestrzeni publicznej na całej wysokości budynku, w tym w kondygnacji parteru, tym samym ingerując w tę przestrzeń, która z zasady powinna być wolna od zabudowy i ogólnodostępna. Uwaga nie została uwzględniona również w zakresie określenia wartości maksymalnej wysokości zabudowy w sposób w niej zaproponowany. Określenie tej wartości wymaga ponownego przeanalizowania w toku dalszych prac nad projektem planu miejscowego i zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Uwaga nr 8

- wpłynęła 17 stycznia 2020 r.,
- dotyczy działki nr: 35/1 w obrębie W-24 przy ul. Nawrot 57.

Pan ██████████ składa następujące uwagi:

- 1) *Dopuszczenie możliwości lokalizacji w nadbudowie istniejącego budynku pomieszczeń mieszkalnych, a nie tylko technicznych. Dopuszczona w obecnym projekcie planu nadbudowa istniejących budynków o 3,00m pozwalałaby na zaprojektowanie pomieszczeń mieszkalnych, a nie jedynie kondygnacji technicznych.*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w pkt 1.

Wyjaśnienie: Uwagę uznaje się za bezzasadną. Zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w rozdziale 3 projektu planu, dla zabytku oznaczonego jako E30 obowiązuje zakaz nadbudowy, co eliminuje możliwość realizacji dodatkowej kondygnacji mieszkalnej.

- 2) *Doprecyzowanie wymagań dotyczących wymaganej liczby miejsc postojowych dla mieszkań. Propozycja zmiany zapisu aby wymagane było min. 1 stanowisko na każde 60m² łącznej powierzchni użytkowej mieszkań budynku mieszkalnego, liczonej w odniesieniu do całej powierzchni wszystkich mieszkań w budynku.
Np. tak aby projektując dwa mieszkania o łącznej powierzchni 120m², jedno o powierzchni 90m², drugie o powierzchni 30m² konieczne było zaprojektowanie 2 miejsc postojowych, a nie 3.*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w pkt 2.

Wyjaśnienie: Uwagę uznaje się za bezzasadną. Zapis dotyczący miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w budynkach mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych zgodnie z §13 ust. 1 pkt 1 lit. a projektu planu dotyczy powierzchni użytkowej wszystkich mieszkań w budynku.

- 3) *Zwiększenie powierzchni działek, dla których dopuszczone jest zapewnienie minimalnej ilości miejsc postojowych na oddalonych działkach z 600m² do 1200m² oraz zwiększenie odległości między działkami z 200m do 400m.*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w pkt 3.

Wyjaśnienie: Możliwość zaparkowania samochodu na nieruchomości, na której zlokalizowany jest budynek, jest jednym z warunków podniesienia komfortu życia mieszkańców, tym samym może przyczynić się do wzrostu zainteresowania zamieszkaniem w centrum. Realizacja parkingów na poszczególnych nieruchomościach umożliwi ograniczenie liczby samochodów parkujących przy ulicach i na placach, co wpłynie na poprawę jakości przestrzeni publicznych. Przywołany zapis z §13 ust. 6 projektu planu został zastosowany jedynie dla działek, dla których ze względu na ograniczoną powierzchnię użytkową zapewnienie minimalnej ilości miejsc parkingowych dla nowoprojektowanych budynków wstrzymałoby bądź uniemożliwiłoby zamierzenia inwestycyjne. Brak jest podstaw, aby zwiększać powierzchnię działki do 1200 m². Na działkach większych niż 600 m² możliwa jest realizacja miejsc postojowych na nieruchomości. Wskazana w tym samym ustępie odległość dla miejsc parkingowych wynosząca 200 m stanowi bezpośrednie sąsiedztwo planowanej inwestycji.

- 4) *Zwiększenie dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy z 15,0m do 15,5m.*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił częściowo uwzględnić uwagę w pkt 4.

Wyjaśnienie: Uwaga została uwzględniona w zakresie zmiany maksymalnej wysokości zabudowy. Uwaga nie została uwzględniona w zakresie proponowanego parametru. Maksymalna wysokość zabudowy dla przedmiotowej nieruchomości zostanie ponownie przeanalizowana i zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodniona z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Uwaga nr 9

- wpłynęła 17 stycznia 2020 r.,
- dotyczy terenów: 1.1PP – działki 187/2 i 298/2 w obrębie S-6, 4.1.PP – działki 187/6 w obrębie S-6 i 11/1 w obrębie W-24.

Pan ██████████ składa następującą uwagę:

Obszary objęte wnioskiem należy zabudować zabudową mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem funkcji usługowych, z pierzejową linią zabudowy.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: Rozmieszczenie terenów przestrzeni publicznej oznaczonych jako 1.1.PP i 4.1.PP ma bezpośredni związek z projektem przebudowy ul. Tuwima i planowanymi tam

skwerami z dużym udziałem zieleni urządzonej w ramach priorytetowego projektu rewitalizacji obszarowej centrum Łodzi (projekt nr 3). Projekt planu zakłada wykształcenie obudowy placów publicznych 1.1.PP i 4.1.PP zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy pierzejowej w terenach 1.2.MW/U i 4.2.MW/U. Lokalizacja przestrzeni publicznych w narożnikach znacząco wpłynie na poprawę przestrzeni ul. Tuwima i jakość zamieszkania w tym rejonie miasta.

Uwaga nr 10

- wpłynęła 17 stycznia 2020 r.,
- dotyczy działki nr 49/1 w obrębie W-24 przy ul. Dowborczyków 36

Pan ██████████ składa następujące uwagi:

- 1) *Proszę o ustalenie dla przedmiotowej działki maksymalnej wartości wysokości zabudowy na 45 m z możliwością zwiększenia o nie więcej niż 5,0 m.*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w pkt 1.

Wyjaśnienie: Zaproponowane wartości dotyczące wysokości zabudowy zostały wyznaczone w projekcie planu w oparciu o istniejące zagospodarowanie oraz ochronę krajobrazu kulturowego, z uwzględnieniem możliwości inwestycyjnych. Obszar projektu planu stanowi fragment historycznego układu urbanistycznego i krajobrazu kulturowego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków pod nazwą „Nowa Dzielnica”. Jednym z elementów ochrony krajobrazu kulturowego i zabytkowego układu urbanistycznego jest przeciwdziałanie możliwości realizacji nowej zabudowy w parametrach mogących zdominować tkankę historyczną. Maksymalna wysokość zabudowy zawarta w projekcie planu zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (przyjętego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.) dla jednostki W3b powinna nawiązywać do wysokości zabudowy historycznej i nie przekraczać 21 m, a w narożnikach zabudowy przy skrzyżowaniach ulic 25 m. Wnioskowana wysokość zabudowy znacznie przekracza parametry wskazane w Studium, zatem jej wprowadzenie do projektu planu stanowiłoby naruszenie ustaleń Studium. Wszystkie przyjęte parametry dotyczące zagospodarowania terenu zostały zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

- 2) *Proszę o ustalenie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy do wartości 1,0, zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy.*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w pkt 2.

Wyjaśnienie: Zaproponowane wartości wskaźników urbanistycznych dotyczące intensywności i powierzchni zabudowy zostały wyznaczone w projekcie planu w oparciu o istniejące zagospodarowanie oraz ochronę krajobrazu kulturowego, z uwzględnieniem możliwości inwestycyjnych. Obszar projektu planu stanowi fragment historycznego układu urbanistycznego i krajobrazu kulturowego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków pod nazwą „Nowa Dzielnica”. Podniesienie wskaźników urbanistycznych jest sprzeczne z celami polityki przestrzennej wskazanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (przyjętym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia

28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.) dla danej jednostki funkcjonalno-przestrzennej takimi jak np. poprawa jakości zamieszkania. Wszystkie przyjęte parametry dotyczące zagospodarowania terenu zostały zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

- 3) *Proszę o podanie w planie miejscowym definicji wskaźnika intensywności zabudowy, ze wskazaniem, że do obliczeń należy przyjąć powierzchnię całkowitą nadziemną budynku (-ów).*

Propozycja: "Wskaźnik intensywności zabudowy- wskaźnik liczbowy określający stosunek powierzchni całkowitej zabudowy, rozumianej jako łączna powierzchnia wszystkich kondygnacji nadziemnych w ich obrysie zewnętrznym wszystkich obiektów sytuowanych na działce budowlanej, do powierzchni tej działki" (definicja z planu nr 72).

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w pkt 3.

Wyjaśnienie: Ustalenia projektu planu zgodnie z zasadami legislacji nie powinny powielać sformułowań zdefiniowanych lub sprecyzowanych w przepisach odrębnych. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. W powyższym artykule określa się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Intensywność zabudowy powinna zatem uwzględniać całkowitą powierzchnię zabudowy, a więc ujmującą wszystkie kondygnacje, nie tylko nadziemne. Zgodnie z § 5 pkt 5 lit. c projektu planu określona w ustaleniach szczegółowych intensywność zabudowy odnosi się wyłącznie do kondygnacji nadziemnych. W tym samym punkcie wskazana jest również wartość intensywności zabudowy dla kondygnacji podziemnych dla całego obszaru planu, która wynosi maksimum 5.

- 4) *Proszę o uzupełnienie definicji wskaźnika powierzchni zabudowy o wskazanie, że należy uwzględnić obrysy wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku.*

Propozycja: "Wskaźnik powierzchni zabudowy- udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty poziome wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej" (definicja z planu nr 72).

Prezydent Miasta Łodzi postanowił częściowo uwzględnić uwagę w pkt 4.

Wyjaśnienie: Uwaga została uwzględniona w zakresie zmiany definicji wskaźnika powierzchni zabudowy. Uwaga nie została uwzględniona w zakresie proponowanej treści. Treść definicji wskaźnika powierzchni zabudowy zostanie ponownie przeanalizowana i doprecyzowana.

Uwaga nr 11

- wpłynęła 17 stycznia 2020 r.,
- dotyczy działki nr 23/3 w obrębie W-24 przy ul. Dowborczyków.

OGC 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie składa następującą uwagę:

Wnosimy o dokonanie zmiany w § 19. 4 pkt 2 lit a) przedmiotowego Projektu Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem

4.5. MW/U który w obecnym brzmieniu wskazuje następujące parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy: dla zabudowy od strony drogi 1 KDD oraz ulicy Targowej (zlokalizowanej poza objętym planem) minimum 12,0 m, maksimum 21,0 m; dla zabudowy od strony drogi 2KDW - minimum 8,0 m, maksimum 21,0 m; dla zabudowy w strefie D oznaczonej na rysunku planu: dla zabudowy frontowej minimum 20,0 m, maksimum 25,0, dla pozostałej zabudowy - maksimum 25,0 m; dla pozostałej zabudowy - maksimum 21,0 m.

Wnioskowana zmiana dotyczy wysokości zabudowy i dopuszczenie dla całej zabudowy na przedmiotowym obszarze maksymalnej wysokości 30 m.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: Maksymalna wysokość zabudowy zawarta w projekcie planu, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (przyjętego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.) dla jednostki W3b, powinna nawiązywać do wysokości zabudowy historycznej i nie przekraczać 21 m, a w narożnikach zabudowy przy skrzyżowaniach ulic 25 m. Z art. 9 ust. 4, art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że: ustalenia studium są wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych, projekt sporządza się zgodnie z zapisami studium, a uchwała się po stwierdzeniu, że nie narusza jego ustaleń. Obszar projektu planu stanowi fragment historycznego układu urbanistycznego i krajobrazu kulturowego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków pod nazwą „Nowa Dzielnica”. Jednym z elementów ochrony krajobrazu kulturowego i zabytkowego układu urbanistycznego jest przeciwdziałanie możliwości realizacji nowej zabudowy w parametrach mogących zdominować tkankę historyczną. Na nieruchomości przy ul. Dowborczyków 18 będącej przedmiotem złożonej uwagi znajduje się historyczna fabryka wełny Teodora Meyerhoffa o wysokości 18 m. Zabudową historyczną w sąsiedztwie nieruchomości są kamienice: przy ul. Dowborczyków 5 (18 m), 8 (20 m), 13 (20 m), 15 (18 m), przy ul. Targowej 15 (19 m), 17 (18 m), 18 (8 – 13 m). Wysokość maksymalna przyjęta w projekcie planu nawiązuje do zabudowy historycznej nie przekraczając 21 m, tym samym jest zgodna z obowiązującym studium. Dopuszczonym wyjątkiem jest możliwość zwiększenia zabudowy do wysokości 25 m w postaci lokalnych przewyższeń np. w narożnikach zabudowy przy skrzyżowaniach ulic. Taka wartość została zastosowana w strefie podwyższonej zabudowy D oznaczonej na rysunku planu, zlokalizowanej przy skrzyżowaniu drogi 2KDW z drogą 1KDD (ul. Dowborczyków) oraz ul. Targową. Zwiększenie zabudowy do wysokości 30 m może być, zgodnie z obowiązującym studium, stosowane w szczególnych przypadkach m.in. w pierzejach korytarzy drogowych o szerokości powyżej 35 m w liniach rozgraniczających oraz jako przewyższenia ze względów uzasadnionych kompozycyjnie. Oba wymienione przypadki nie dotyczą przedmiotowej nieruchomości. Szerokość w liniach rozgraniczających ul. Dowborczyków kształtuje się między 16,5 m a 17,5 m. Poprzez przewyższenia uzasadnione kompozycyjnie należy rozumieć miejsca podkreślające kompozycję urbanistyczną w skali miasta (a nie pojedynczej nieruchomości) np.: osie kompozycyjne bądź miejsca występujące na ich zamknięciu widokowym. Zgodnie z wysokością zabudowy historycznej oraz brakiem uzasadnienia kompozycyjnego i przestrzennego do podwyższenia maksymalnej wysokości zabudowy dla całego przedmiotowego obszaru do 30 m uwaga została nie uwzględniona.

Uwaga nr 12

- wpłynęła 17 stycznia 2020 r.,
- dotyczy działki nr 49/1 w obrębie W-24 przy ul. Dowborczyków 36.

Pani ██████████ składa następującą uwagę:

Wnoszę zastrzeżenie do przewidzianej planem maksymalnej wysokości budynku dla dz. nr 49/1, obręb W-24, znajdującej się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 5.7.U, strefa D, wynoszącej maks. do 25,0 m.

W Decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nr UA-I.340.2011 wydanej dn. 30.06.2011 r. maks. wysokość dla nowoprojektowanego budynku wynosiła do 80,0 m na poziomie terenu (a łącznie z przewidywanymi urządzeniami technicznymi na dachu - masztami, antenami i itp. - do 86,0 m).

W związku z powyższym wnioskujemy o dopuszczenie w planie wysokości ustalonej zgodnie z prawomocną Decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nr UA-I.340.2011 z dn. 30.03.2011 r.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: Zaproponowane wartości wskaźników urbanistycznych dotyczące wysokości zabudowy zostały wyznaczone w projekcie planu w oparciu o istniejące zagospodarowanie oraz ochronę krajobrazu kulturowego, z uwzględnieniem możliwości inwestycyjnych. Obszar projektu planu stanowi fragment historycznego układu urbanistycznego i krajobrazu kulturowego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków pod nazwą „Nowa Dzielnica”. Jednym z elementów ochrony krajobrazu kulturowego i zabytkowego układu urbanistycznego jest przeciwdziałanie możliwości realizacji nowej zabudowy w parametrach mogących zdominować tkankę historyczną. Maksymalna wysokość zabudowy zawarta w projekcie planu, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (przyjętego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.) dla jednostki W3b, powinna nawiązywać do wysokości zabudowy historycznej i nie przekraczać 21 m, a w narożnikach zabudowy przy skrzyżowaniach ulic 25 m. Wnioskowana wysokość zabudowy znacznie przekracza parametry wskazane w Studium, zatem jej wprowadzenie do projektu planu stanowiłoby naruszenie ustaleń Studium. Wszystkie przyjęte parametry dotyczące zagospodarowania terenu zostały zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Uwaga nr 13

- wpłynęła 17 stycznia 2020 r.,
- dotyczy działki nr 11/1 w obrębie W-24 przy skrzyżowaniu ul. Tuwima i ul. Dowborczyków

Pani ██████████ składa następujące uwagi:

1) *Postulowana zmiana:*

Zmiana charakteru linii zabudowy z linii zabudowy pierzejowej na linię zabudowy nieprzekraczalną.

W planie miejscowym niezbędne jest precyzyjne określenie, np.: w postaci tzw. Wideltek (wartość od – do) na jakiej długości linii zabudowy pierzejowej możliwe jest, by budynek zwrócony do tej linii ścianą z otworami, był usytuowany nie na tej linii. Nadto precyzyjnego określenia wymaga w jakiej odległości od linii zabudowy pierzejowej możliwe jest sytuowanie budynku (nowej zabudowy).

Prezydent Miasta Łodzi częściowo uwzględnić uwagę w pkt 1.

Wyjaśnienie: Uwaga została uwzględniona w zakresie zmiany charakteru linii zabudowy z linii zabudowy pierzejowej na linię zabudowy nieprzekraczalną. Uwaga nie została uwzględniona w pozostałym zakresie. Zgodnie z zapisami projektu planu (§ 5 pkt 4 lit. d) wymagana jest realizacja zabudowy posiadającej otwory okienne i drzwiowe w granicy z terenem 4.1.PP, terenem drogowym 1KDD (ul. Dowborczyków) oraz ul. Juliana Tuwima (zlokalizowaną poza granicami projektu planu). Zgodnie z definicją linii zabudowy pierzejowej (§ 4 ust. 1 pkt 14) obowiązuje sytuowanie ściany frontowej budynku wzdłuż tej linii na całej jej długości z dopuszczeniem niewypełnienia całej długości linii m. in. w przypadku występowania otworów okiennych lub drzwiowych w ścianie budynku usytuowanego bezpośrednio przy granicy na działce sąsiedniej. Odsunięcie projektowanego budynku ze względu na wystąpienie przypadku, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 14 lit. a wynika z przepisów odrębnych z zakresu budownictwa. Określanie takich parametrów wykracza poza zakres ustaleń projektu planu.

- 2) *Postulowana zmiana: wprowadzenie na omawianym obszarze planu, w zakresie działek o powierzchni do 600 m², wyjątków w zakresie liczby miejsc parkingowych, poprzez znaczne zmniejszenie liczby tych miejsc.*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w pkt 2.

Wyjaśnienie: Wyznaczone w projekcie planu współczynniki dotyczące miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów są odpowiedzią na zapotrzebowanie na miejsca postojowe w centrum miasta. Wprowadzenie minimalnego wskaźnika miejsc parkingowych jest zgodne z polityką parkingową wskazaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (przyjętym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.). Możliwość zaparkowania samochodu na nieruchomości, na której zlokalizowany jest budynek, jest jednym z warunków podniesienia komfortu życia mieszkańców, tym samym może przyczynić się do wzrostu zainteresowania zamieszkaniem w centrum. Realizacja parkingów na poszczególnych nieruchomościach umożliwi ograniczenie liczby samochodów parkujących przy ulicach i na placach, co wpłynie na poprawę jakości przestrzeni publicznych. Wyznaczoną liczbę miejsc parkingowych ustalono proporcjonalnie do powierzchni użytkowej budynku, zatem na działkach o mniejszych możliwościach inwestycyjnych będzie ich proporcjonalnie mniej.

- 3) *Aktualnie w projekcie planu, teren określony jako 4.2.MW/U ma ustalone następujące przeznaczenie: przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej; przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, garaże wielostanowiskowe.
Postulowana zmiana w tym zakresie to wprowadzenie do przeznaczenia podstawowego także handlu.*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w pkt 3.

Wyjaśnienie: Uwagę uznaje się za bezzasadną. Zgodnie z § 18 ust. 2 pkt 1 lit. b projekt planu dopuszcza realizację zabudowy o funkcji usługowej z wyłączeniem obiektów i usług wymienionych w § 5 pkt 3 lit. a. Wskazana we wniosku zabudowa o charakterze handlu zawiera się w ramach ustalonego w planie przeznaczenia podstawowego w postaci terenów zabudowy usługowej.

PREZYDENT MIASTA



Hanna ZDANOWSKA