

ZARZĄDZENIE Nr 2448 /VII/15
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 7 grudnia 2015 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: Piotrkowskiej, Czerwonej, Wólczańskiej, Radwańskiej, Brzeźnej, Edwarda Abramowskiego, Jana Kilińskiego, Tylnej, Henryka Sienkiewicza i ks. bp. Wincentego Tymienieckiego.

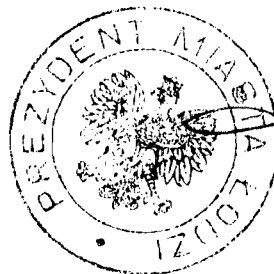
Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 i 1890) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830 i 1890) w wykonaniu uchwały Nr XLVIII/981/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 12 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia 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

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: Piotrkowskiej, Czerwonej, Wólczańskiej, Radwańskiej, Brzeźnej, Edwarda Abramowskiego, Jana Kilińskiego, Tylnej, Henryka Sienkiewicza i ks. bp. Wincentego Tymienieckiego, 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 2448 /VII/15
Prezydenta Miasta Łodzi
z dnia 7 grudnia 2015 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: Piotrkowskiej, Czerwonej, Wólczańskiej, Radwańskiej, Brzeźnej, Edwarda Abramowskiego, Jana Kilińskiego, Tylnej, Henryka Sienkiewicza i ks. bp. Wincentego Tymienieckiego.

Projekt 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 został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 6 października 2015 r. do 3 listopada 2015 r. **Wpłynęło 19 uwag.** Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji.

Uwaga nr 1

- wpłynęła 26 października 2015 r.,
- dotyczy terenu leżącego w obrębie S-9 obejmującego działki ewidencyjne o numerach 62/5, 61/8, 61/11 i 64/8, będących własnością Parafii Ewangelicko-Augsburskiej św. Mateusza.

Parafia Ewangelicko-Augsburska św. Mateusza w swojej uwadze stwierdza, że wnioski złożone w związku z opiniowaniem wewnętrznym projektu planu, przekazane pismem z dnia 22 stycznia 2015 r., nie zostały uwzględnione w projekcie planu. Parafia nadmienia, że jedynie uwzględniono zmiany dotyczące zapisów odnoszących się do „pastorówki” oraz ochrony przed hałasem. Według zainteresowanych taki system planowania narusza prawo własności, *które jest jednym z najważniejszych i niepodważalnych praw w gospodarce światowej niezależnie od kultury i położenia geograficznego.* Zdaniem składających uwagę taki system planowania jest również sprzeczny z art. 21 Konstytucji, który mówi: *Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia.* Parafia przytacza również obowiązujące przepisy prawne z ustawy z dnia 13 maja 1994 r. o stosunku Państwa do Kościoła Ewangelicko-Augsburskiego w Rzeczypospolitej Polskiej, i tak: art. 25 mówi, że *Kościół i jego osoby prawne prowadzą własną działalność charytatywno-opiekunczą. W szczególności mogą prowadzić wyznaniowe zakłady opiekuńczo-wychowawcze, charytatywno-opiekuncze i zakłady opieki zdrowotnej,* natomiast art. 26 mówi, że *Grunty stanowiące własność osób prawnych Kościoła powinny być w planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczone w pierwszej kolejności pod budownictwo sakralne i kościelne.*

Parafia Ewangelicko-Augsburska św. Mateusza składa następujące uwagi:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem 4.7.PP (określonego w treści uwagi jako teren 5.7.PP) wnioskuje o:
 - a) wykreślenie tego terenu z planu jako przestrzeni publicznej,

- b) ustalenie powierzchni zabudowy działki na maksimum 10% i powierzchni biologicznie czynnej działki na minimum 10%, w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- c) pozostawienie parametrów kształtowania zabudowy takich jak w planie,
- d) dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych związanych z kultem religijnym i działalnością Parafii Ewangelicko-Augsburskiej, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji,
- e) zezwolenie na realizację ogrodzeń od strony dróg publicznych i ciągów pieszojezdnych, jako ogrodzeń pełnych do wysokości 0,6 m i ażurowych do wysokości 2,80 m, w zakresie lokalizacji i form ogrodzeń.

W uzasadnieniu składający uwagę podają, że teren położony przed kościołem, od strony ul. Piotrkowskiej był pierwotnie ogrodzony, czego dowodem jest istniejący murek. Parafia wskazuje, że ma zamiar odtworzyć stare ogrodzenie kościoła zgodnie z ustaleniami z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

- 2) dla terenu 4.6.UKR oraz budynku w zakresie strefy G wnioskuje o:
 - a) wskazanie wysokości zabudowy na minimum 8 m, maksimum 16 m, do 4 kondygnacji nadziemnych, w zakresie parametrów kształtowania zabudowy,
 - b) możliwość termomodernizacji poprzez ocieplenie ścian zewnętrznych,
 - c) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń w granicach działek, jako ażurowych o wysokości od 1,1 m do 2,90 m.

W uzasadnieniu składający uwagę wskazuje, że projekt konstrukcji domu parafialnego (budynek zlokalizowany w strefie G, określony we wniosku jako "oznaczony literą C") przewiduje możliwość dobudowania jeszcze jednej kondygnacji. Parafia informuje, że w przyszłości planuje dobudowanie kondygnacji. Dodatkowo autorzy uwagi informują, że nie przewidują wymiany istniejącego ogrodzenia obszaru 4.6.UKR, które jest ogrodzeniem ażurowym o wysokości 3,0 m.

- 3) dla drogi oznaczonej symbolem 4KDD wnioskuje o wykreślenie projektowanej ulicy dojazdowej z planu.

W uzasadnieniu Parafia Ewangelicko-Augsburska podaje, że jest właścicielem działek ewidencyjnych o numerach 61/11, 61/8, 62/5 i 64/8 w obrębie S-9, a więc terenu położonego pomiędzy ul. Piotrkowską 279/283, ul. Czerwoną 1a i ul. Wólczańską 232. Składający uwagę wskazują, że projektowana droga przecinałaby ten obszar co jest sprzeczne z interesem i planami parafii. Zainteresowani informują, że taka droga istniała na czas budowy IX Domu Studenta PŁ, zlokalizowanego na działce ewidencyjnej numer 57 przy ul. Piotrkowskiej 275/277, natomiast w 1998 r., w ramach rewindykacji, działka nr 61/9 została przekazana przez Gminę Łódź na rzecz parafii. Składający uwagę nadmieniają, że po odzyskaniu nieruchomości podjęli działania zmierzające do zlikwidowania drogi dojazdowej. Wskazali, że w 2003 r. podzielono działkę nr 61/9 na działki o nr 61/11 i 61/12, przy czym działka 61/12 (o powierzchni 721 m²) została częściowo przeznaczona pod drogę wewnętrzną prowadzącą do IX Domu Studenta PŁ i w 2004 r. przekazana przez parafię jako darowizna na rzecz Gminy Łódź (w 2006 r. PŁ wybudowała na tej działce drogę dojazdową). Zdaniem zainteresowanych, będących właścicielem terenu, projektowana droga oznaczona symbolem 4KDD przetnie teren ogrodu na dwie części co jest sprzeczne z zamierzeniami oraz interesem parafii. Parafia Ewangelicko-Augsburska nadmienia, że przewiduje na terenie oznaczonym 4.3.MW/UN budowę domu przeznaczonego dla osób starszych, współdziałającego z *usługami*

zdrowotnymi i wypożyczalnią sprzętu rehabilitacyjnego – działającą od wielu lat przy parafii oraz przeznaczonych na miejsca noclegowe dla bliskich pensjonariuszy, gości parafii i młodzieży wyznania ewangelicko-augsburskiego uczącej się w Łodzi.

- 4) dla drogi oznaczonej symbolem 4KDD wnioskuje o wykreślenie projektowanego szpaleru drzew wzdłuż projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 4KDD.

W uzasadnieniu Parafia Ewangelicko-Augsburska podaje, że w przypadku wykreślenia z planu projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 4KDD projektowany szpaler drzew jest bezzasadny. Dodatkowo składający uwagę informują o planach utworzenia terenu zieleni urządzonej na części działek 61/8 i 61/1, leżących w bezpośrednim sąsiedztwie domu parafialnego (teren oznaczony w projekcie planu symbolem 4.3.MW/UN).

- 5) dla terenu oznaczonego symbolem 4.3.MW/UN wnioskuje o:
- a) zmianę wskaźnika powierzchni zabudowy działki z maksimum 45% na maksimum 70%, a co za tym idzie zmianę intensywności zabudowy działki na maksimum 2,5 oraz zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej z minimum 30% na minimum 10%, w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
 - b) ustalenie wielkości działki na minimum 500 m², w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
 - c) ustalenie szerokości frontu działki na minimum 15 m, od drogi dojazdowej do IX Domu Studenckiego PŁ.,
 - d) ustalenie wysokości zabudowy na minimum 8 m, maksimum 23 m, do 5 kondygnacji nadziemnych dla zabudowy od przestrzeni publicznych natomiast dla pozostałej zabudowy na maksimum 15 m, do 4 kondygnacji nadziemnych,
 - e) ustalenie minimalnej wysokości parteru budynków na 3,5 m od strony przestrzeni publicznej,
 - f) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w granicy działki nr 61/11 (własność parafii) a działki nr 61/12 (część drogi dojazdowej do IX Domu Studenckiego PŁ.) oraz dopuszczenie lokalizacji zabudowy w granicy działki od ul. Wólczańskiej, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów,
 - g) w zakresie lokalizacji i formy ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej:
 - dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń wyłącznie w liniach rozgraniczających terenu lub w granicach działek,
 - dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń wyłącznie ażurowych o wysokości od 1,1 m do 2,8 m,
 - dopuszczenie kolorystyki malowanych i lakierowanych części ogrodzeń w systemie RAL barwa 7016,
 - h) w zakresie przeznaczenia:
 - ustalenie przeznaczenia podstawowego jako: tereny zabudowy usługowej nauki i szkolnictwa, tereny zabudowy usługowej z przeznaczeniem na dom opieki i usług zdrowotnych, budynki użyteczności publicznej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - ustalenie przeznaczenia uzupełniającego jako: tereny zabudowy usługowej, w tym budynków zamieszkania zbiorowego, tereny zieleni urządzonej, parkingi kubaturowe nadziemne i podziemne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

W uzasadnieniu Parafia Ewangelicko-Augsburska informuje, że w związku ze swoją działalnością religijną i diakonijną ma zamiar wybudować dom stałego jak i dziennego

pobytu, przeznaczony dla osób starszych, *współdziałający z usługami zdrowotnymi i wypożyczalnią sprzętu rehabilitacyjnego*, która działa od wielu lat przy parafii. Autorzy uwagi nadmienią, że w domu tym planowane jest również utworzenie bazy noclegowej dla rodzin pensjonariuszy, gości parafii jak i młodzieży wyznania ewangelicko-augsburskiego uczącej się w Łodzi. Dodatkowo zainteresowani informują o planach utworzenia terenu zieleni urządzonej w części działki położonej bliżej Domu Parafialnego (usytuowanego w strefie G, określonego w uwadze jako "obiekt G"), służący pensjonariuszom planowanego domu, mieszkańcom obiektów parafialnych, przebywającej młodzieży jak i parafianom.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę częściowo.

Ad. 1 lit. a. Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę w części dotyczącej zmiany przeznaczenia terenu 4.7.PP (określonego w treści uwagi jako teren 5.7.PP).

Wyjaśnienie: Uwaga została uwzględniona. Do projektu planu zostaną wprowadzone zmiany w zakresie przeznaczenia terenu 4.7.PP.

Ad. 1 lit. b. Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w części dotyczącej zmiany powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 4.7.PP (określonego w treści uwagi jako teren 5.7.PP).

Wyjaśnienie: Ustalony w projekcie planu wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 5% dostosowany został do potencjalnych możliwości zagospodarowania terenu 4.7.PP, w którym dopuszcza się realizację zabudowy wyłącznie w postaci obiektów tymczasowych. Wzrost wartości ww. wskaźnika służyłby intensyfikacji zabudowy we wskazanym terenie, co byłoby sprzeczne z przyjętymi zasadami zagospodarowania. Powierzchnia biologicznie czynna ustalona na poziomie 30% określona została w oparciu o przewidywane możliwości zagospodarowania jak i z uwzględnieniem analizy aktualnego zagospodarowania, która wskazuje, że obecny udział powierzchni biologicznie czynnej w terenie 4.7.PP wynosi około 50%.

Ad. 1 lit c. Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę w części dotyczącej pozostawienia parametrów kształtowania zabudowy w terenie 4.7.PP zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu.

Wyjaśnienie: uwaga została uwzględniona. W projekcie planu utrzymane zostaną parametry zabudowy ustalone dla terenu 4.7.PP, zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu.

Ad. 1 lit. d. Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w części dotyczącej dopuszczenia w terenie 4.7.PP (określonego w treści uwagi jako teren 5.7.PP) lokalizacji obiektów budowlanych związanych z kultem religijnym i działalnością Parafii Ewangelicko-Augsburskiej.

Wyjaśnienie: teren 4.7.PP stanowi przedpole kościoła św. Mateusza i strefę jego ekspozycji. Możliwość realizacji zabudowy dopuszczona jest jedynie w postaci tymczasowych obiektów budowlanych. Nie mniej obiekty te mogą być związane z funkcją podstawową i działalnością Parafii Ewangelicko-Augsburskiej.

Ad. 1 lit. c. Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę w części dotyczącej dopuszczalnej wysokości ogrodzeń w terenie 4.7.PP.

Wyjaśnienie: uwaga została uwzględniona. W projekcie planu utrzymane zostaną ustalone zasady lokalizacji i formy ogrodzeń, zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu.

Ad. 2 lit. a. Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę w części dotyczącej wysokości zabudowy w strefie G wyznaczonej w ramach terenu 4.6.UKR.

Wyjaśnienie: uwaga została uwzględniona. W projekcie planu utrzymane zostaną parametry kształtowania zabudowy w zakresie wysokości ustalone dla strefy G wyznaczonej w ramach terenu 4.6.UKR, zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu.

Ad. 2 lit b. Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę w części dotyczącej dopuszczenia możliwości termomodernizacji zabudowy w strefie G wyznaczonej w ramach terenu 4.6.UKR.

Wyjaśnienie: uwaga została uwzględniona. Wyłożony do publicznego wglądu projekt planu nie ogranicza możliwości termomodernizacji zabudowy nie będącej zabytkami.

Ad. 2 lit. c. Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w części dotyczącej zmiany wysokości ogrodzeń ustalonej w terenie 4.6.UKR.

Wyjaśnienie: parametry dotyczące zasad lokalizacji i form ogrodzeń ustalone w projekcie planu odnoszą się do nowo projektowanych obiektów budowlanych.

Ad. 3 i 4. Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę w części dotyczącej wykreślenia z projektu planu drogi dojazdowej 4KDD oraz projektowanego wzdłuż drogi szpaleru zieleni.

Wyjaśnienie: uwaga została uwzględniona. Do projektu planu zostaną wprowadzone zmiany w zakresie wykreślenia terenu 4KDD wraz z projektowanym szpalerem drzew.

Ad. 5 lit. a. Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w części dotyczącej zmiany wskaźników ustalonych w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania w terenie 4.3.MW/UN.

Wyjaśnienie: wskaźniki ustalone dla terenu 4.3.MW/U zostały określone na podstawie przeprowadzonej analizy stanu zagospodarowania i uwarunkowań przestrzennych obszaru oraz w oparciu o potencjalne przewidywane możliwości zagospodarowania terenu. Aktualne wykorzystanie działki ewidencyjnej o numerze 61/11, która w większości pozostaje niezagospodarowana, nie wskazuje na konieczność podniesienia wskaźników powierzchni zabudowy i intensywności. Przyjęte w projekcie planu wartości dostosowane zostały do możliwości zagospodarowania działki zgodnie z przyjętymi standardami zabudowy, gwarantując odpowiednią jakość przestrzeni. Jest to szczególnie istotne ze względu na ustalone dla terenu 4.3.MW/U przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym obiekty zamieszkania zbiorowego oraz tereny zabudowy usługowej nauki, oświaty i szkolnictwa wyższego.

Ad. 5 lit. b i c. Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w części dotyczącej zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w terenie 4.3.MW/UN.

Wyjaśnienie: Wyznaczone w projekcie planu wskaźniki zostały dostosowane do ustalonego dla terenu 4.3.MW/UN przeznaczenia oraz planowanej funkcji, która w treści uwagi została określona przez składającego jako *dom przeznaczony dla osób starszych stałego jak i dziennego pobytu współdziałający z usługami zdrowotnymi i wypożyczalnią sprzętu rehabilitacyjnego wraz z przestrzenią noclegową dla bliskich pensjonariuszy, gości parafii jak i młodzieży wyznania ewangelicko-augsburskiego uczącej się w Łodzi*. Obniżenie minimalnej powierzchni działki budowlanej do wartości 500 m² i szerokości frontu do 15 m pozostaje bez uzasadnienia.

Ad. 5 lit. d. Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w części dotyczącej parametrów kształtowania zabudowy od strony przestrzeni publicznych w terenie 4.3.MW/UN.

Wyjaśnienie: Określone w projekcie planu parametry zabudowy zostały wyznaczone na podstawie analizy stanu istniejącego i uwarunkowań przestrzennych obszaru, a także możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z proponowaną funkcją. Istotnym zagadnieniem w tym względzie jest dostosowanie wysokości nowej zabudowy do istniejącej zabudowy historycznej. Z uwagi na wysokość kamienicy narożnej przy ul. Wólczańskiej 234, bezpośrednio sąsiadującej z terenem 4.3.MW/UN, która nie przekracza 20 m w kalenicy budynku, podniesienie maksymalnej wysokości zabudowy do 23 m jest bezzasadne.

Ad. 5 lit. e. Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę w części dotyczącej minimalnej wysokości parteru budynków od strony przestrzeni publicznych dla terenu 4.3.MW/UN.

Wyjaśnienie: uwaga została uwzględniona. W projekcie planu utrzymany zostanie parametr ustalony w zakresie minimalnej wysokości parteru budynków od strony przestrzeni publicznych dla terenu 4.3.MW/UN.

Ad. 5 lit. f. Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w części dotyczącej dopuszczenia lokalizacji zabudowy w granicy działki od ul. Wólczańskiej w terenie 4.3.MW/UN.

Wyjaśnienie: sytuowanie zabudowy w granicy działki w terenie 4.3.MW/UN dopuszczone jest wyłącznie w odległości 15 m od linii rozgraniczającej z terenem 2KDZ, aby umożliwić realizację zabudowy pierzejowej wzdłuż ul. Wólczańskiej. Dopuszczenie lokalizacji zabudowy w granicy działki ewidencyjnej numer 61/12, w części poza wyznaczonym pasem przylegającym do przestrzeni publicznej, nie jest możliwe ze względu na istniejącą strukturę własnościową oraz strukturę zabudowy, a także racjonalność zagospodarowania wnętrza kwartału, w tym przedmiotowej działki ewidencyjnej numer 61/11.

Ad. 5 lit. g. Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w części dotyczącej maksymalnej wysokości ogrodzeń ustalonych dla terenu 4.3.MW/UN.

Wyjaśnienie: Zmiana ustalonej dla terenu 4.3.MW/UN maksymalnej wysokości ogrodzeń z 2,0 m do 2,8 m jest niezgodna z przyjętymi standardami kształtowania przestrzeni przyjaznej użytkownikom, proponowana wysokość przekracza także parametry wyznaczone

dla przyległych terenów zabudowy mieszkaniowej. Podwyższenie dopuszczalnej wysokości przyczyni się do dezintegracji przestrzeni, tym samym powodując obniżenie walorów przestrzennych i estetycznych omawianego fragmentu miasta. Ponadto wskazana wartość nie znajduje uzasadnienia historycznego.

Ad. 5 lit. h tiret pierwsze. Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę w części dotyczącej utrzymania przeznaczenia podstawowego ustalonego dla terenu 4.3.MW/UN jako terenu zabudowy usługowej nauki, oświaty i szkolnictwa wyższego oraz terenu zabudowy wielorodzinnej, a także w części dotyczącej rozszerzenia przeznaczenia podstawowego o tereny zabudowy usługowej z przeznaczeniem na dom opieki i usług zdrowotnych. Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w części dotyczącej wpisania do przeznaczenia podstawowego terenu 4.3.MW/UN funkcji budynków użyteczności publicznej.

Wyjaśnienie do uwzględnionej części uwagi: Uwaga została uwzględniona. Do projektu planu zostaną wprowadzone zmiany w zakresie przeznaczenia podstawowego terenu 4.3.MW/UN przy utrzymaniu pozostałych ww. przeznaczeń podstawowych terenu.

Wyjaśnienie do nieuwzględnionej części uwagi: Zgodnie z rozporządzeniem ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, przez budynek użyteczności publicznej rozumie się *budynek przeznaczony dla administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług, turystyki, sportu, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym lub wodnym, poczty lub telekomunikacji oraz inny ogólnodostępny budynek przeznaczony do wykonywania podobnych funkcji; za budynek użyteczności publicznej uznaje się także budynek biurowy i socjalny.* Z uzasadnienia, w którym składający uwagę szczegółowo opisał planowaną działalność, nie wynika zapotrzebowanie na funkcję użyteczności publicznej, poza budynkami, których realizacja jest możliwa w ramach pozostałego dopuszczonego w terenie 4.3.MW/U przeznaczenia podstawowego: terenów zabudowy usługowej nauki, oświaty i szkolnictwa wyższego, terenów zabudowy wielorodzinnej, w tym obiekty zamieszkania zbiorowego czy dodanego na podstawie złożonej uwagi przeznaczenia terenów zabudowy usługowej usług zdrowia.

Ad. 5 lit. h tiret drugie. Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę w części dotyczącej utrzymania w projekcie planu przeznaczenia uzupełniającego ustalonego jako terenu zabudowy usługowej, parkingów kubaturowych nadziemnych i podziemnych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz nie uwzględnić uwagi w części dotyczącej rozszerzenia przeznaczenia uzupełniającego o zabudowę usługową, w tym obiekty zamieszkania zbiorowego oraz tereny zieleni urządzonej.

Wyjaśnienie do uwzględnionej części uwagi: Uwaga została uwzględniona. W projekcie planu utrzymane zostaną ww. ustalenia w zakresie przeznaczenia uzupełniającego terenu 4.3.MW/U.

Wyjaśnienie do nieuwzględnionej części uwagi: możliwość realizacji obiektów zamieszkania zbiorowego, zgodnie z planowaną przez składającego uwagę działalnością opisaną szczegółowo w uzasadnieniu, została zapewniona w § 21 ust 2 pkt 1 poprzez ustalenie przeznaczenia podstawowego: *tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym obiekty zamieszkania zbiorowego.* Zieleni urządzona stanowi formę zagospodarowania terenu towarzyszącą dopuszczoną w terenie 4.3.MW/UN zabudowie i jest możliwa do

realizacji w nieograniczonym zakresie bez konieczności ustalania jej w ramach przeznaczenia terenu.

Uwaga nr 2

- wpłynęła 28 października 2015 r.,
- dotyczy terenu leżącego wokół budynku położonego przy ul. Piotrkowskiej 235/241.

Pani Iwona Kalenik w swojej uwadze zawarła następujące pytania: *Dlaczego na terenie zielonym znajdującym się przy bloku położonym przy ul. Piotrkowskiej 235/241 projektowane są sklepy i usługi zamiast alejek, placu zabaw i parkingu dla mieszkańców bloku? Jak mamy funkcjonować na tyłach lokali użytkowych mających drogę dojazdową na zaplecze swoich lokali bez parkingu, placu rekreacji?.* Autorka uwagi sugeruje wyposażenie terenu w ławeczki dla seniorów.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę częściowo.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę w części dotyczącej zmiany przeznaczenia północnej części terenu 2.2.MW/U przyległej do terenu 2.3.ZP.

Wyjaśnienie: uwaga została uwzględniona. Do projektu planu zostaną wprowadzone zmiany w zakresie przebiegu linii rozgraniczającej tereny 2.2.MW/U oraz 2.3.ZP.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w części dotyczącej zmiany przeznaczenia południowej części terenu 2.1.MW/U przyległej do terenu 2.3.ZP.

Wyjaśnienie: przeznaczenie i granice terenu 2.3.ZP oraz przeznaczenie i linie zabudowy wyznaczone w terenach sąsiednich ustalone zostały zgodnie z proponowaną strukturą przestrzenną obszaru. Istotnym zagadnieniem z punktu widzenia jakości rozwiązań przestrzennych obszaru jest umożliwienie powstania zabudowy wokół terenu publicznego jakim jest teren 2.3.ZP. Zabudowa ta, rozumiana jako swego rodzaju oprawa istniejącego terenu zieleni ogólnodostępnej, stanowi ważny element wpływający na zachowanie bezpieczeństwa przestrzeni. Lokalizacja nowej zabudowy usytuowanej frontem do przestrzeni publicznej jest nie tylko zgodna z współcześnie obowiązującymi standardami kształtowania bezpośredniego otoczenia przestrzeni publicznych, ale kluczowa w przypadku kształtowania przestrzeni publicznych o wysokiej jakości urbanistycznej, harmonijnej i przyjaznej użytkownikom. Dopuszczona w terenie 2.1.MW/U zabudowa granicząca z terenem 2.3.ZP wykreuje w przedmiotowym obszarze nowe relacje kompozycyjno-widokowe, osłaniając wgląd na „tyły” zabudowy usytuowanej wzdłuż ulicy Radwańskiej i Piotrkowskiej, przyczyniając się do poprawy estetyki omawianego obszaru. Możliwość realizacji zabudowy w terenie 2.1.MW/U od strony terenu 2.3.ZP jest także wyrazem kompromisu pomiędzy intencją zachowania obecnego terenu zieleni (z większością wartościowych okazów drzew zlokalizowanych w środkowej części terenu 2.3.ZP), a utrzymaniem możliwości inwestycyjnych obecnego, prywatnego właściciela działek, które stanowią przeważającą część powierzchni terenu 2.3.ZP (z zakazem zabudowy) oraz część terenu 2.1.MW/U. Proponowane rozwiązanie jest zgodne z zawartymi w „Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+” (przyjętej uchwałą Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r.) zapisami odnoszącymi się do zasad kształtowania zabudowy, m. in. *obudowa pierzejami nowych przestrzeni publicznych i uzupełnianie istniejących.*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę w części dotyczącej dopuszczenia placów zabaw w terenie 2.3.ZP.

Wyjaśnienie: Uwaga została uwzględniona. W projekcie planu utrzymane zostanie przeznaczenie uzupełniające ustalone dla terenu 2.3.ZP w §29 ust 2 pkt 2 lit a: *tereny urządzeń sportowych, rekreacyjnych i dydaktycznych*, zapewniające możliwość realizacji placów zabaw.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w części dotyczącej dopuszczenia parkingów w terenie 2.3.ZP.

Wyjaśnienie: Teren 2.3.ZP stanowi teren zieleni urządzonej, dopuszczenie lokalizacji parkingów w jego granicach pozostaje w kolizji z podstawowym przeznaczeniem tego terenu.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w części dotyczącej wykreślenia ustalenia o obsłudze komunikacyjnej obszaru z terenu 2.3.ZP.

Wyjaśnienie: W terenie 2.3.ZP zlokalizowana jest obecnie droga dojazdowa do budynku usytuowanego przy Piotrkowskiej 235/241. Możliwość obsługi komunikacyjnej przyległych terenów poprzez teren 2.3.ZP powinna zostać zapewniona ze względu na wymagania ochrony pożarowej dla zabudowy istniejącej i możliwej do realizacji na podstawie projektu planu.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w części dotyczącej wyposażenia terenu 2.3.ZP w obiekty małej architektury.

Wyjaśnienie: Ustalenia projektu planu umożliwiają lokalizację obiektów małej architektury. Jednocześnie zagospodarowanie terenów zieleni, w tym ich utrzymanie i wyposażenie, pozostaje w kompetencji zarządcy danego terenu i nie mieści się w możliwym zakresie ustaleń planu miejscowego.

Uwaga nr 3

- wpłynęła 5 listopada 2015 r.,
- dotyczy terenu leżącego w obrębie S-9, obejmującego działki ewidencyjne o numerach 63/9 (poza obszarem projektu planu) i 64/7 (w granicach objętych projektem planu), położonych przy ul. Czerwonej 3 w Łodzi.

Okręgowa Izba Lekarska w Łodzi w swojej uwadze domaga się zmiany projektu 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 w taki sposób, aby usunąć projektowaną drogę 4KDD biegnącą od ul. Czerwonej w kierunku działki nr 57 przy ul. Piotrkowskiej 275/277. Składający uwagę informują, że tereny do których ma prowadzić projektowana droga 4KDD były przedmiotem „czynności prawnych”, w wyniku których uzyskały dostęp od ul. Wólczańskiej, tym samym tracąc dostęp od ul. Czerwonej. Okręgowa Izba Lekarska stwierdza, że w związku z zawartym na drodze negocjacji porozumieniem, które określa, że dostęp od strony ul. Czerwonej ww. terenów nie jest niezbędny, obecnie *Gmina Miejska Łódź nie może zmieniać takich ustaleń korzystając ze swojego władztwa planistycznego*. Składający uwagę uważają, że *wyznaczenie drogi dojazdowej 4KDD jest niedopuszczalną ingerencją*

w sferę praw własności przysługujących Okręgowej Izbie Lekarskiej w Łodzi i nadużyciem prawa do kształtowania porządku urbanistycznego. Zdaniem autorów uwagi ingerencja w prawo własności jest nieuzasadniona, gdyż pozbawienie własności służy wyłącznie zabezpieczeniu interesów właściciela niewielkiego obszaru, który ma zostać skomunikowany z ul. Czerwoną. Zainteresowani wskazują, że obszar ten jest skomunikowany z ul. Wólczańskiej oraz dodają, że z zasady wynikającej z art. 145 § 2 Kc zapewnienie odpowiedniej komunikacji powinno nastąpić na nieruchomościach będących własnością stron tej czynności. Według Okręgowej Izby Lekarskiej przy projektowaniu drogi dojazdowej 4KDD nie wzięto pod uwagę faktu, że jej powstanie doprowadzi do znacznego ograniczenia funkcjonalności nieruchomości należącej do Okręgowej Izby Lekarskiej, która na mocy ustawy z 2 grudnia 2009 roku o izbach lekarskich, wykonuje zadania z zakresu administracji publicznej dla 13 tysięcy lekarzy i lekarzy dentyistów w niej zrzeszonych. Teren, który przeznaczony ma zostać pod drogę dojazdową 4KDD jest wykorzystywany na parking i dojazd do dalszej części nieruchomości przy ul. Czerwonej 3. Według zainteresowanych projektowane rozwiązania planu uniemożliwią realizowanie Okręgowej Izby Lekarskiej powierzonych jej ustawą zadań administracji publicznej i uważają je za niedopuszczalne.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę.

Wyjaśnienie: uwaga została uwzględniona. Do projektu planu zostaną wprowadzone zmiany w zakresie wykreślenia terenu 4KDD.

Uwaga nr 4

- wpłynęła 6 listopada 2015 r.,
- dotyczy terenu leżącego wokół budynku położonego przy ul. Piotrkowskiej 235/241 oraz działek ewidencyjnych o numerach: 15/24, 15/17, 15/23, 15/22, 16/3, 16/1, 15/25, 17/7, 17/9, 20/16 itd., w obrębie S-9, przyległych od strony projektowanej alei Kościuszki i jej połączenia z ul. Wólczańską.

Pan Wojciech Jeneralczyk w swojej uwadze wnosi o utrzymanie parkingów, z których obecnie korzystają i mieszkańcy budynku przy ul. Piotrkowskiej 235/241. Autor uwagi wnosi również o rezygnację z koncepcji przedłużania alei Tadeusza Kościuszki, a w związku z tym także o zmianę obecnie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi w tym zakresie. Autor uwagi informuje, że jest mieszkańcem Łodzi od urodzenia. Zwraca uwagę, że od 1980 r. mieszka w budynku przy ul. Piotrkowskiej 235/241, opisuje także swoją sytuację rodzinną. W dalszej części uwagi nadmienia, że zna dobrze historię okolic swojego obecnego miejsca zamieszkania i posiada rozległą wiedzę „o ich funkcjach urbanistycznych jakie wypełniały w przeszłości i jakie mogą wypełniać dobrze w przyszłości”. Autor uwagi wyraża dezaprobatę wobec tworzenia planów nie uwzględniających najistotniejszych potrzeb mieszkańców, jednocześnie przypominając, że interesy i najistotniejsze potrzeby okolicznej społeczności po raz kolejny próbuje się naruszyć. Zainteresowany przytacza historię wycinki 40 dorodnych drzew na terenie zielonym przyległym do budynku przy ul. Piotrkowskiej 235/241 oraz związanej z tym zgody na budowę hotelu, która pozbawiłaby mieszkańców terenów zielonych oraz 90 miejsc parkingowych, które sami wytyczyli i urządzili. Składający uwagę zaznacza, że mimo wszelkich przykrości jakie do tej pory spotkały mieszkańców przedmiotowego budynku nadal będą bronić swoich praw a nade wszystko będą *korzystać z czynnego prawa wyborczego*. Pan Wojciech Jeneralczyk nadmienia, że wraz z mieszkańcami założyli Stowarzyszenie Mieszkańców „Piotrkowska 235/241”, dzierżawiące od miasta działki, na których jest

urządzony parking i który ww. Stowarzyszenie zamierza nadal utrzymywać, urządzić i wyposażać w zakresie infrastruktury i bezpieczeństwa. Zainteresowany informuje, że Stowarzyszenie nie zamierza kwestionować praw właścicielskich miasta Łodzi, bo to nasze miasto, ale miasto Łódź to mieszkańcy, a więc ich potrzeby powinny być szanowane, podobnie jak we wszystkich dojrzałych demokratycznie społecznościach.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę częściowo.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę w części dotyczącej utrzymania funkcji parkingowej na obszarze pomiędzy projektowanym przedłużeniem al. Kościuszki a budynkiem usytuowanym przy ul. Piotrkowskiej 235/241.

Wyjaśnienie: Wymienione w uwadze działki w obrębie S-9, usytuowane pomiędzy projektowanym przedłużeniem al. Kościuszki a budynkiem zlokalizowanym przy ul. Piotrkowskiej 235/241, o numerach ewidencyjnych: 15/24, 15/17, 15/23, 15/22, 16/3, 16/1 i 17/7 będące własnością Gminy oraz działka numer 15/25 będąca własnością Gminy oraz Skarbu Państwa, w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu zawierają się w terenach 1KDZ, 2KDY, 2KDD oraz 2.4.U. W terenach 1KDZ i 2KDD, stanowiących tereny dróg publicznych, możliwość realizacji miejsc postojowych zapewniona została w § 31 ust. 2 pkt 2 lit. a i b, poprzez ustalenie dla ww. terenów przeznaczenia uzupełniającego: *drogi rowerowe, zieleń, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca postojowe dla samochodów (...)* oraz *parkingi kubaturowe podziemne*. W terenie 2KDY, stanowiącym publiczny ciąg pieszo-jezdny, ze względu na niewielką powierzchnię i lokalizację w ramach systemu wewnętrznej obsługi komunikacyjnej kwartału, realizacja miejsc postojowych w projekcie planu dopuszczona jest wyłącznie w postaci parkingów kubaturowych podziemnych. Sposób realizacji ustaleń planu, w tym organizacja ruchu oraz wyznaczanie miejsc postojowych pozostają w kompetencji zarządcy drogi lub ciągu pieszo-jezdnego i nie mieszczą się w zakresie możliwych ustaleń planu miejscowego. W terenie zabudowy usługowej 2.4.U realizacja miejsc postojowych możliwa jest poprzez ustalenie w § 24 ust. 2 pkt 2 przeznaczenia uzupełniającego *parkingi kubaturowe podziemne*. Projekt planu zostanie skorygowany w zakresie zamiany ww. przeznaczenia uzupełniającego na przeznaczenie podstawowe KS – tereny komunikacji samochodowej – parkingi kubaturowe nadziemne i podziemne. Pozostałe działki ewidencyjne wskazane we wniosku o numerach 17/9 oraz 20/16 w obrębie S-9 nie stanowią własności gminnej, nie mogły być zatem przedmiotem dzierżawy Gminy na rzecz mieszkańców budynku zlokalizowanego przy ul. Piotrkowskiej 235/241. Ponadto działka nr 20/16 znajduje się na zachód od projektowanego przedłużenia al. Kościuszki – usytuowana jest poza obszarem wskazanym w uwadze.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w części dotyczącej utrzymania funkcji parkingowej postaci parkingów powierzchniowych w terenie 2.4.U, zgodnie z obecnym zagospodarowaniem.

Wyjaśnienie: projektowane przedłużenie al. Kościuszki – teren 1KDZ, stanowi istotny element zarówno struktury komunikacyjnej miasta jak i projektowanego systemu przestrzeni publicznych. Teren 1KDZ, poza spełnianiem funkcji komunikacyjnej wynikającej z ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, odznaczać się musi wysoką jakością przestrzenną, która zdeterminowana jest nie tylko poprzez zagospodarowanie w ramach terenu 1KDZ, ale i zagospodarowanie terenów przyległych. Zabudowa możliwa do realizacji w terenie 2.4.U stanowi istotną część oprawy przestrzennej nowo projektowanej alei i powinna być kształtowana zgodnie z zasadami ład

przestrzennego. Dopuszczenie realizacji zabudowy usytuowanej frontem do przestrzeni publicznej (zamiast parkingów powierzchniowych) jest nie tylko zgodne z współcześnie obowiązującymi standardami kształtowania bezpośredniego otoczenia przestrzeni publicznych, ale kluczowe w przypadku kształtowania przestrzeni publicznych o wysokiej jakości urbanistycznej, harmonijnej i przyjaznej użytkownikom. Dodatkowo, zabudowa wzdłuż projektowanego przedłużenia al. Kościuszki, możliwa do realizacji w terenie 2.4.U ma szansę osłonić zabudowę istniejącą w terenie 2.2.MW/U od uciążliwości akustycznej drogi zbiorczej 1KDZ, wynikającej z jej funkcji komunikacyjnej. Usankcjonowanie istniejących parkingów powierzchniowych w terenie 2.4.U jest rozwiązaniem sprzecznym z zawartymi w „Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+” (przyjętej uchwałą Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r.) zapisami odnoszącymi się do zasad kształtowania zabudowy, takimi jak m. in. *obudowa pierzejami nowych przestrzeni publicznych i uzupełnianie istniejących*. Jednocześnie zagospodarowanie terenu 2.4.U w postaci parkingów powierzchniowych w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu dopuszczone zostało w ramach tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu w terminie 10 lat od momentu wejścia w życie planu, zgodnie z §15 pkt 3.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w części dotyczącej ustaleń wobec przedłużania alei Tadeusza Kościuszki zawartych w obecnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

Wyjaśnienie: uwaga nie została uwzględniona. Zmiana ustaleń dokumentu Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi nie mieści się w możliwym zakresie ustaleń planu miejscowego.

Uwaga nr 5

- wpłynęła 12 listopada 2015 r.,
- dotyczy nieruchomości położonej przy ul. Piotrkowskiej 235/241, obszar znajdujący się w terenach oznaczonych symbolami: 2.3.ZP, 2.2.MW/U i 2.1.MW/U.

Pani Małgorzata Tatara-Czekańska i Pan Bohdan Czekański w swojej uwadze wnoszą o powiększenie obszaru 2.3.ZP do historycznej szerokości, tj. do 80 m od strony ul. Piotrkowskiej, zgodnie z Rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej. Autorzy uwagi informują, że nieruchomość przy ul. Piotrkowskiej 235/241 została podzielona decyzjami Prezydenta Miasta Łodzi o podziale nieruchomości o numerach: GKI.II 250/2008 dnia 30.09.2008 r., GKI.II 95/2010 z dnia 07.06.2010 r. oraz 2 DG.G.98.2012 z dnia 25.05.2012 r. Składający uwagę zaznaczają, że stało się to *niezgodnie z art. 94 pkt. 3 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, więc plan nie odpowiada przepisom prawa*. Według zainteresowanych wszelkie przekształcenia geodezyjne na terenie objętym planem (zgodnie z uchwałą Nr XXXIX/780/08 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 września 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Henryka Sienkiewicza, Brzeźnej, Piotrkowskiej, Czerwonej, Wólczańskiej i Radwańskiej oraz alei: Tadeusza Kościuszki, Adama Mickiewicza i Marszałka Józefa Piłsudskiego) były zakazane do czasu uchwalenia planu. Autorzy uwagi dodają, że zmiana zakresu opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpiła uchwałą Nr XLVIII/981/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 12.09.2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia 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. Składający uwagę są zdania, że podział nieruchomości przy ul. Piotrkowskiej 235/241 jest sprzeczny z Rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 16.02.2015 r. w sprawie uznania za pomnik historii „Łódź – wielokulturowy krajobraz miasta przemysłowego” (Dz. U z 2015r. poz. 315). Zainteresowani zaznaczają, że nieruchomość przy ul. Piotrkowskiej 235/241 nigdy nie była zabudowana w XIX wieku. Ponadto informują, że początkowo przedmiotowa nieruchomość była własnością rodziny Silbersteinów, a przed I Wojną Światową była własnością rodziny Kołaczkowskich, zaś jej obszar stanowił 4 działki ewidencyjne o szerokości 20 m od strony ul. Piotrkowskiej o głębokości do obecnej ul. Wólczańskiej.

Do uwagi załączono decyzję Nr RZGT-III-8224/1/155 z dn. 15.VIII.1976 r. Terenowego Zarządu Gospodarki Terenami w Łodzi, 90-418 Łódź, al. Kościuszki 1 oraz Akt Notarialny Repert. A nr I-5732/76, Dziennik Kw nr IV 5543/76 z dn. 18.X.1976 r.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę częściowo.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę w części dotyczącej powiększenia terenu 2.3.ZP.

Uzasadnienie: uwaga została uwzględniona. Do projektu planu zostaną wprowadzone zmiany w zakresie przebiegu linii rozgraniczającej tereny 2.2.MW/U oraz 2.3.ZP.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w części dotyczącej powiększenia terenu 2.3.ZP do szerokości około 80 m od strony ul. Piotrkowskiej.

Wyjaśnienie: wielkość terenu zieleni publicznej 2.3.ZP zostanie skorygowana poprzez zmianę przebiegu linii rozgraniczającej tereny 2.2.MW/U oraz 2.3.ZP. Powiększenie terenu 2.3.ZP do pełnej, wskazanej w uwadze szerokości wynoszącej około 80 m wymagałoby dodatkowo korekty linii rozgraniczających tereny 2.1.MW/U oraz 2.3.ZP, która ograniczyłaby w znacznym stopniu możliwość realizacji zabudowy przyległej do północnej granicy terenu 2.3.ZP. Przeznaczenie i granice terenu 2.3.ZP oraz przeznaczenie i linie zabudowy wyznaczone w terenach sąsiednich w projekcie planu ustalone zostały zgodnie z proponowaną strukturą przestrzenną obszaru. Istotnym zagadnieniem z punktu widzenia jakości rozwiązań przestrzennych obszaru jest umożliwienie powstania zabudowy wokół terenu publicznego jakim jest teren 2.3.ZP. Zabudowa ta, rozumiana jako swego rodzaju oprawa istniejącego terenu zieleni ogólnodostępnej, stanowi ważny element wpływający na zachowanie bezpieczeństwa. Lokalizacja nowej zabudowy usytuowanej frontem do przestrzeni publicznej jest nie tylko zgodna z współcześnie obowiązującymi standardami kształtowania bezpośredniego otoczenia przestrzeni publicznych, ale kluczowa w przypadku kształtowania przestrzeni publicznych o wysokiej jakości urbanistycznej, harmonijnej i przyjaznej użytkownikom. Dopuszczona w terenie 2.1.MW/U zabudowa granicząca z terenem 2.3.ZP wykreuje w przedmiotowym obszarze nowe relacje kompozycyjno-widokowe, osłaniając wgląd na „tyły” zabudowy usytuowanej wzdłuż ulicy Radwańskiej i Piotrkowskiej, przyczyniając się do poprawy estetyki omawianego obszaru. Możliwość realizacji zabudowy w terenie 2.1.MW/U od strony terenu 2.3.ZP jest także wyrazem kompromisu pomiędzy intencją zachowania obecnego terenu zieleni (z większością wartościowych okazów drzew zlokalizowanych w środkowej części terenu 2.3.ZP), a utrzymaniem możliwości inwestycyjnych obecnego, prywatnego właściciela działek, które

stanowią przeważającą część powierzchni terenu 2.3.ZP (z zakazem zabudowy) oraz część terenu 2.1.MW/U. Proponowane rozwiązanie jest zgodne z zawartymi w „Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+” (przyjętej uchwałą Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r.) zapisami odnoszącymi się do zasad kształtowania zabudowy, m. in. *obudowa pierzejami nowych przestrzeni publicznych i uzupełnianie istniejących*. Ponadto Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 16 lutego 2015 r. w sprawie uznania za pomnik historii "Łódź - wielokulturowy krajobraz miasta przemysłowego", obejmujące wybrane fragmenty miasta, nie przesądza o możliwości realizacji zabudowy, definiując w §2 jedynie cele ochrony, takie jak *zachowanie wartości historycznych, artystycznych i naukowych, materialnych i niematerialnych (...)*.

Uwaga nr 6

- wpłynęła dnia 12 listopada 2015 r.,
- dotyczy nieruchomości przy ul. Piotrkowskiej 235/241, obszar znajdujący się w terenach oznaczonych symbolami: 2.3.ZP, 2.2.MW/U i 2.1.MW/U, a także 2KDY i 2.4.U.

Pani Małgorzata Tatara-Czekańska i Pan Bogdan Czekański w swojej uwadze wnoszą o wprowadzenie zakazu zabudowy kubaturowej w terenach 2.1.MW/U, 2.2.MW/U, 2.3.ZP, 2KDY i 2.4.U. Jako przedmiot uwagi określają: *zakaz zabudowy na obszarze nieruchomości przy ul. Piotrkowskiej 235/241 wynikający z decyzji będącej w obiegu prawnym Rejonowego Zarządu Gospodarki Terenami w Łodzi znak RZGT III-8224/1/155 z dnia 15.08.1976r., aktu notarialnego z dnia 18.10.1976 r. Repetytorium A nr 1-5732/76 Dziennik KW nr IV-5543/76 oraz przepisów art. 4 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami, art. 5, art. 6 i art. 7 ustawy Prawo budowlane oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie § 12, § 18.1, §19, §22.1, § 23, § 25, §39 i §40.*

Do uwagi zostały załączone dwie opinie wykonane przez prof. zw. dr hab. Janusza Hereźniaka – biegłego w zakresie ochrony środowiska:

- opinia dendrologiczna w sprawie wycięcia drzew na skwerze w Łodzi przy ulicy Piotrkowskiej 235/241 z dnia 27.06.2011 r.,
- opinia na temat rewaloryzacji zieleni wysokiej na skwerze przy ul. Piotrkowskiej 235/241 z dnia 22.07.2011 r.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: wskazane w uwadze tereny 2.1.MW/U, 2.2.MW/U i 2.4.U zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego stanowią tereny obszaru funkcjonalnego ulicy Piotrkowskiej, rozumianego jako *obszar zabudowy wielofunkcyjnej o charakterze wielkomiejskim wyodrębniony z zabudowy śródmiejskiej z uwagi na szczególną (...) dla tożsamości miasta*. Ponadto, tereny 2.1.MW/U oraz 2.2.MW/U charakteryzują się wysokim stopniem zainwestowania oraz dużym udziałem zabudowy historycznej, zaś teren 2.4.U pozostaje ważnym obszarem z punktu widzenia kształtowania harmonijnej oprawy przestrzennej przedłużenia al. Kościuszki. Wprowadzenie całkowitego zakazu zabudowy w ww. terenach śródmiejskich nie znajduje uzasadnienia z punktu widzenia przyjętej strategii rozwoju przestrzennego miasta zapisanej na kartach „Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+” (przyjętej uchwałą Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r.). W pozostałych wymienionych w uwadze terenach, stanowiących przestrzenie publiczne zgodnie z § 6 ust. 1 projektu planu, zabudowa

dopuszczona jest wyłącznie w ramach przeznaczenia uzupełniającego, ustalonego dla ciągu pieszo-jezdny 2KDY jako parkingi kubaturowe podziemne, zaś dla terenu zieleni urządzonej 2.3.ZP jako tymczasowe obiekty handlowo-usługowe, w ilości nie większej niż 2 obiekty w terenie. Wprowadzenie zakazu zabudowy ograniczającego możliwość realizacji funkcji parkingowej w terenie o wiodącym przeznaczeniu komunikacyjnym (ciąg pieszo-jezdny) oraz drobnych usług w terenach zieleni publicznej jest bezzasadna.

Uwaga nr 7

- wpłynęła dnia 12 listopada 2015 r.,
- dotyczy nieruchomości przy ul. Piotrkowskiej 235/241, obszar znajdujący się w terenach oznaczonych symbolami: 2.3.ZP, 2.2.MW/U i 2.1.MW/U.

Pani Małgorzata Tatara-Czekańska i Pan Bogdan Czekański w swojej uwadze wnoszą o:

- zmniejszenie nowej zabudowy kubaturowej do niezbędnego minimum,
- uporządkowanie istniejących terenów zielonych przez jej rewitalizację oraz prawidłową organizację ruchu i parkowania na tym terenie.

Autorzy uwagi stwierdzają, że wymienione cele w tabeli nr 1 zawartych w Strategii Zintegrowanego Rozwoju Łodzi 2020 + nie będą w prawidłowy sposób zrealizowane.

Składający uwagę wyrażają swoją opinię dotyczącą wyłożonej do publicznego wglądu prognozy oddziaływania na środowisko poprzez następujące stwierdzenia:

- prognoza jest pobieżna i nie obejmująca skweru przy ul. Piotrkowskiej 235/241,
- prognoza nie zawiera opisu historycznego drzewostanu na tym terenie tj. 2 szt. cisów ok. 120 letnich, 4 szt. dębów kolumnowych, morwy i innych drzew,
- w opracowaniu nie wzięto pod uwagę opinii prof. zw. dr hab. Janusza Hereźniaka z dnia 12.07.2011 r. na temat rewaloryzacji zieleni wysokiej na skwerze przy ul. Piotrkowskiej 235/241 w Łodzi oraz opinii dendrologicznej w sprawie wycięcia drzew na skwerze przy ul. Piotrkowskiej 235/241 w Łodzi celem wybudowania budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem wielostanowiskowym z dnia 27.06.2011 r., opracowanej również przez prof. zw. dr hab. Janusza Hereźniaka, biegłego w zakresie ochrony przyrody.

Pani Małgorzata Tatara-Czekańska i Pan Bogdan Czekański w dalszej części uwagi informują, że w aktach sprawy sygn. akt XGC/330/11 w Sądzie Okręgowym w Łodzi znajdują się dwie opinie biegłych w zakresie fauny wykonane przez pracowników Wydziału Biologii Uniwersytetu Łódzkiego na potrzeby uzasadnienia szkody w środowisku oraz bezprawności wydania decyzji przez Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 12.04.2011 r. Nr ZZ/162/11 znak OSR-I.6131.1914.2011 oraz decyzji nr ZZ/525/12 znak DI-OSR-I.6131.138.2012 z dnia 20.04.2012r. Składający uwagę zaznaczają, że działkach przez nich symbolami 1KDZ i 1UDY, realizowana będzie inwestycja celu publicznego – przedłużenie al. Kościuszki, co spowoduje uszczelnienie obecnej powierzchni biologicznie czynnej na całej szerokości linii rozgraniczających od 30 do 43,2 m. Wobec powyższego wyrażają pogląd, że należy do maksimum ograniczyć inwestycje kubaturowe w pobliżu inwestycji celu publicznego, co będzie zgodne z zapisami w Planie Województwa Łódzkiego dotyczącymi ochrony najcenniejszych zasobów przyrodniczych i krajobrazowych oraz zapewnienia ciągłości systemu ekologicznego. Autorzy uwagi nadmieniają, że jedynym terenem zielonym dostępnym dla ogółu mieszkańców Łodzi jest skwer objęty symbolem 2.3.ZP, wskazując, że pozostałe tereny zielone leżą w bezpośrednim sąsiedztwie ruchliwych ulic (skrzyżowanie ul. Tymienieckiego z ul. Piotrkowska) lub są zamknięte dla osób

postronnych (zabytkowy ogród Schweikertów nr rej. A/310 i ogrody Seminarium Duchownego). Zainteresowani wyrażają pogląd, że wprowadzenie w omawianym rejonie planu tak intensywnej nowej zabudowy będzie powodowało zakłócenie warunków gruntowo-wodnych, co w sposób zasadniczy obniży retencjonowanie wód opadowych i roztopowych i będzie miało negatywny wpływ na obecnie istniejącą jeszcze roślinność.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę częściowo.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę w części dotyczącej zmniejszenia maksymalnej dopuszczonej kubatury.

Wyjaśnienie: uwaga została uwzględniona. Do projektu planu zostaną wprowadzone zmiany w zakresie przebiegu linii rozgraniczającej tereny 2.2.MW/U oraz 2.3.ZP, ograniczające możliwość realizacji nowej zabudowy w północnej części terenu 2.2.MW/U, graniczącej z terenem 2.3.ZP.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w części dotyczącej zmniejszenia maksymalnej dopuszczonej kubatury nowej zabudowy do „niezbędnego minimum”.

Wyjaśnienie: określenie „niezbędne minimum” nie pozwala jednoznacznie określić wartości parametrów ustalonych w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenów, które byłyby zadowalające w opinii autorów uwagi.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w części dotyczącej uporządkowania istniejących terenów zielonych przez jej rewitalizację oraz organizację ruchu.

Wyjaśnienie: ustalenia projektu planu nie ograniczają możliwości prowadzenia procesów rewitalizacji oraz porządkowania terenów zieleni. Jednocześnie zagospodarowanie terenów zieleni, w tym ich utrzymanie, oraz zagadnienia organizacji ruchu pozostają w kompetencji zarządcy danego terenu i nie mieszczą się w możliwym zakresie ustaleń planu miejscowego.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę w części dotyczącej organizacji parkowania.

Wyjaśnienie: uwaga została uwzględniona. W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu utrzymane zostaną ustalenia zawarte § 13. Organizacja parkowania we wskazanych w uwadze terenach odbywa się na mocy ustalenia dla nowo projektowanych budynków lub ich części minimalnej oraz maksymalnej liczby miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów.

Uwaga nr 8

- wpłynęła 12 listopada 2015 r.,
- dotyczy terenu leżącego przy ul. Piotrkowskiej 235/241, obszar znajdujący się w terenach oznaczonych symbolami: 2.3.ZP, 2.2.MW/U i 2.1.MW/U.

Pani Małgorzata Tatara-Czekańska i Pan Bohdan Czekański w swojej uwadze podnoszą, że projekt uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego jest niezgodny z uchwałą Nr XV/180/03 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 11.06.2003 r. w sprawie zasad udzielania bonifikat przy sprzedaży przez Miasto Łódź niektórych nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i uchwałą Nr XXVIII/420/04 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 07.04.2004 r. zmieniającą ww. uchwałę, a także z zarządzeniem Nr 3476/V/09 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 20.08.2009 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Miasta Łodzi na rzecz dotychczasowego użytkownika wieczystego – Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” oraz ogłoszenia ich wykazu – wykaz nr 5.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: treść uchwał wymienionych w uwadze nie ma zastosowania do zakresu ustaleń merytorycznych planu miejscowego określonych z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.)

Uwaga nr 9

- wpłynęła 12 listopada 2015 r.,
- dotyczy terenu leżącego przy ul. Piotrkowskiej 235/241, obszar znajdujący się w terenach oznaczonych symbolami: 2.3.ZP, 2.2.MW/U i 2.1.MW/U.

Pani Małgorzata Tatar-Czekańska i Pan Bohdan Czekański w swojej uwadze wnoszą o rekompensatę przyrodniczą na nieruchomości przy ul. Piotrkowskiej 235/241. Zdaniem składających uwagę, Urząd Miasta Łodzi powinien posadzić drzewa w gatunkach odpowiednich dla terenu Śródmieścia wraz z zakazem zabudowy kubaturowej w okolicy skweru przy ul. Piotrkowskiej 235/241 w Łodzi.

Autorzy uwagi podnoszą, że dla nieruchomości przy ul. Piotrkowskiej 235/241 Prezydent Miasta Łodzi wydał w dniu 20.04.2012 r. decyzję nr ZZ/525/12 znak DI-OŚ-I.6131.138.2012 w przedmiocie wycinki drzew na skwerze w obszarze 2.3.ZP z jednoczesną rekompensatą przyrodniczą zobowiązującą do nasadzenia na tym terenie drzew w gatunkach – 110 szt.:

- jarzab szwedzki – 20 szt.,
- świerk srebrzysty kujący – 20 szt.,
- dąglezja – 20 szt.,
- sosna czarna – 30 szt.,
- śliwa ozdobna – 20 szt.

Jednocześnie Pani Małgorzata Tatar-Czekańska i Pan Bohdan Czekański wskazują, że na ww. terenie przy realizacji inwestycji kubaturowych było to niemożliwe do zrealizowania. Zdaniem składających uwagę, decyzja miała wadę prawną opisaną w art. 156 § 1 pkt. 5 kpa wynikającą z niemożliwości posadzenia 110 drzew na terenie ww. nieruchomości z równoczesną realizacją zaplanowanych inwestycji (załącznik nr 3 do decyzji z dnia 12.04.2011r. nr ZZ/162/11). Zainteresowani nadmienią, że pomimo prawomocnego postanowienia Sądu Okręgowego w Łodzi X Wydziału Gospodarczego z dnia 05.07.2011 r. Sygn. Akt XGC 330/11 zakazującego wycinki drzew, zostały one wycięte bez nasadzeń rekompensacyjnych. Ponadto zainteresowani wskazują, że decyzja Prezydenta Miasta Łodzi nr ZZ/525/12 z dnia 20.04.2012r. została uchylona wyrokiem WSA w Łodzi z dnia 30.04.2013r. sygn. akt II SA/Ld 1009/12. Autorzy uwagi informują, że Naczelny Sąd Administracyjny wyrokiem z dnia 14.11.2014 r. sygn. akt II OSK 2040/13 oddalił skargę kasacyjną SKO w Łodzi. Pani Małgorzata Tatar-Czekańska i Pan Bohdan Czekański wyrażają opinię, że po bezprawnym wydaniu decyzji przez Prezydenta Miasta Łodzi

pozostały skutki w postaci szkody w środowisku przez bezprawną wycinkę drzew na nieruchomości przy ul. Piotrkowskiej 235/241.

Do uwagi został załączony „Plan kompensacyjnych nasadzeń drzew” – załącznik nr 3 do decyzji Prezydenta Miasta Łodzi nr ZZ/162/11 z dnia 12.04.2011 r.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w części dotyczącej rekompensaty przyrodniczej.

Wyjaśnienie: Projekt planu nie ogranicza możliwości realizacji nasadzeń drzew. Jednocześnie zagadnienie rekompensaty przyrodniczej nie mieści się w możliwym zakresie ustaleń planu miejscowego.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w części dotyczącej wprowadzenia zakazu zabudowy kubaturowej w okolicy skweru przy ul. Piotrkowskiej 235/241 w Łodzi.

Wyjaśnienie: zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego skwer przy ul. Piotrkowskiej 235/241 oraz jego sąsiedztwo stanowią tereny obszaru funkcjonalnego ulicy Piotrkowskiej, rozumianego jako *obszar zabudowy wielofunkcyjnej o charakterze wielkomiejskim wyodrębniony z zabudowy śródmiejskiej z uwagi na szczególną (...) dla tożsamości miasta*. Wskazany w uwadze obszar w większości charakteryzuje się wysokim stopniem zainwestowania oraz dużym udziałem zabudowy historycznej, zaś wchodzące w jego skład tereny niezabudowane, usytuowane wzdłuż projektowanego przedłużenia al. Kościuszki czy w bezpośrednim sąsiedztwie terenu zieleni urządzonej 2.3.ZP, pozostają ważnym elementem kształtowania harmonijnej oprawy przestrzennej przestrzeni publicznych. Wprowadzenie całkowitego zakazu zabudowy w ww. terenach śródmiejskich nie znajduje uzasadnienia z punktu widzenia przyjętej strategii rozwoju przestrzennego miasta zapisanej na kartach „Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+” (przyjętej uchwałą Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r.).

Uwaga nr 10

- wpłynęła dnia 18 listopada 2015 r.,
- dotyczy terenu wokół nieruchomości o adresie ul. Piotrkowska 235/241, od ul. Piotrkowskiej do przedłużenia Alei Kościuszki.

Stowarzyszenie "Piotrkowska 235/241" wyraża kategoryczny sprzeciw wobec przedłożonego do konsultacji społecznej planu zagospodarowania przestrzennego. Autorzy uwagi wskazują, że Stowarzyszenie "Piotrkowska 235/241" zwracało się wcześniej, pismem z dnia 5 marca br., o uwzględnienie w opracowywanym planie potrzeb jego członków – tzn. miejsc postojowych lub parkingowych dla mieszkańców budynku przy ul. Piotrkowskiej 235/241 oraz zachowania istniejących terenów zielonych.

Stowarzyszenie "Piotrkowska 235/241" informuje, że piękny, jedyny w okolicy, z wieloma rzadkimi gatunkami drzew, park przy ul. Piotrkowskiej 235/241, od roku 1976 zlokalizowany był częściowo na działkach o łącznej powierzchni 0.2924 m², będących własnością Skarbu

Państwa (po komunalizacji – Miasta Łódź) oraz na części (o powierzchni około 0.2850 m²) nieruchomości będącej w wieczystym użytkowaniu (a później własnością) Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”. Autorzy uwagi wskazują, że łączna powierzchnia parku wynosiła wówczas około 0.5770 m². W swojej uwadze Stowarzyszenie nadmienia, że wg opinii dendrologa prof. zw. dr hab. Janusza Hereźniaka w parku tym znajdowało się wiele cennych drzew: stuletnie cisy, dęby kolumnowe, czarna morwa, jesiony itp. oraz gniazdowało wiele gatunków ptaków.

W dalszej części uwagi Stowarzyszenie "Piotrkowska 235/241" wyraża pogląd poprzez stwierdzenie: *W wyniku matactw zarządu Spółdzielni i braku reakcji Urzędu Miasta, który wcześniej wydał pozwolenie na budowę hotelu bez zapewnienia mu miejsc parkingowych, mimo naszego prawa do uwłaszczenia się na nieruchomości (która była jednobudynkową i zgodnie z Prawem Spółdzielczym nie podlegała podziałowi), dokonany został podział nieruchomości i wydane zostało pozwolenie na zabudowę prawie całego parku przez 5-kondygnacyjny apartamentowiec (budowany przez dewelopera) oraz garaż wielostanowiskowy piętrowy, w którym od początku zarezerwowanych było 70% miejsc dla potrzeb hotelu.* Stowarzyszenie "Piotrkowska 235/241" w treści uwagi zaznacza, że w obronie parku oraz przeciw działaniom zarządu Spółdzielni, określonymi przez autorów uwagi jako „matactwa”, wystąpili mieszkańcy budynku przy ul. Piotrkowskiej 235/241 z pomocą Stowarzyszenia „Gaja” i relacjonują, że udało się wówczas powstrzymać całkowitą dewastację ogrodu pozostałości po ogrodzie Silbersteina, a później Kołaczkowskiego. Składający uwagę wskazują, że w związku z nielegalną wycinką Spółdzielnia powinna zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta Łodzi nr ZZ/162/11 punkt 3 dokonać nasadzenia 110 drzew na tym terenie. Stowarzyszenie "Piotrkowska 235/241" zwraca się w treści uwagi z pytaniem: *Czy w związku z powyższym w planie zagospodarowania zostało to przewidziane?*

W dalszej części uwagi zawarto stwierdzenie: *W przedstawionym do publicznego wglądu projekcie zagospodarowania terenu przewidziano wprowadzić zieleń publiczną oznaczoną jako „2.3.ZP”, ale powierzchnia tak oznaczona to jedynie około 0.3480 m².* Autorzy uwagi oceniają, że z terenu dawnego parku zaprojektowano wyłączenie:

- od południa – pasa terenu o szerokości około 10 m, przewidzianego pod zabudowę o charakterze usługowym, o trzech kondygnacjach, przy czym dopuszczalna powierzchnia zabudowy może wynosić 100% terenu. Jednocześnie Stowarzyszenie wskazuje, że nie przewidziano w planie dojazdu ani miejsc parkingowych dla użytkowników tak zaplanowanej zabudowy, choć w § 13 opisu planu przewiduje się dla takiej zabudowy do 10 ogólnodostępnych miejsc parkingowych, co w efekcie oznacza dodatkowe zajęcie terenu parku powierzchnią komunikacyjną rzędu ok. 670 m²,
- od północy – pasa terenu o szerokości około 15 m przeznaczonego na trzykondygnacyjną zabudowę mieszkaniową i usługową, przy czym powierzchnia zabudowy może wynosić 100% terenu. Składający uwagę zaznaczają, że plan nie przewiduje dojazdu ani miejsc parkingowych, co znowu grozi zajęciem dalszych około 400 m² parku.

W opinii składających uwagę *powierzchnia tak okrojonego parku będzie po realizacji przedstawionego planu zagospodarowania wynosić jedynie około 0.2410 m², to jest zaledwie 42% dawnego terenu.* Zdaniem Stowarzyszenia "Piotrkowska 235/241" planowana na tych wyłączonych z parku terenach zabudowa naruszać będzie również granice obszaru chronionego przez wpis do rejestru zabytków pod nr A/44 z 20.01.1971 r.

W uwadze pojawiają się następujące pytania i stwierdzenie: *Czy poprzez wycięcie następujących 32 drzew (bo tyle znajduje się na planowanym do zabudowy terenie) wykażemy nasz szacunek do przyrody? Czy w Łodzi tak bardzo potrzeba nowych terenów pod zabudowę usługową?*

Czy nowoczesne miasto to tylko beton, a naturę będziemy jedynie oglądać w telewizji? Bo drzewa niestety rosną powoli!

Stowarzyszenie "Piotrkowska 235/241" w swojej uwadze domaga się:

- 1) Wydzielenia z „2.2.MW/U” pasa terenu między obecną południową granicą „2.3.ZP” a istniejącą zabudową i włączenia go do „2.3.ZP”, z zachowaniem istniejącej jedynej drogi dojazdowej do budynku Piotrkowska 235/241;
- 2) Wydzielenia z „2.1.MW/U” tej części terenu, która obecnie stanowi część parku i włączenia go do „2.3.ZP”.

Stowarzyszenie "Piotrkowska 235/241" stwierdza, że ustalenia planu zagospodarowania w rejonie nieruchomości Piotrkowska 235/24 są niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi z 2010 r. Składający uwagę nadmieniają, że według Studium miasta Łodzi cały teren położony między ulicą Piotrkowską a planowanym przedłużeniem Alei Kościuszki opisany został jako „obszar funkcjonalny ulicy Piotrkowskiej” dodając, że tak również traktowany był ten teren we wcześniej opracowywanych planach urbanistycznych, zgodnie z którymi został wybudowany budynek Piotrkowska 235/241. Autorzy uwagi zaznaczają, że pod budowę tego budynku wydzielono teren o obszarze 0.8532 m², na którym zaplanowano i wybudowano budynek mieszkalny wielokondygnacyjny, przewidziano miejsca parkingowe dla samochodów mieszkańców, miejsca zabaw dla dzieci, miejsce obsługi technicznej budynku oraz niewielki teren zielony. Stwierdzają, że dla tak zaplanowanej nieruchomości wskaźnik powierzchni zabudowy wynosił wówczas $13980\text{m}^2/8532\text{m}^2 = 1,64$, co mieściło się w stosowanych standardach urbanistycznych.

W dalszej części uwagi wyrażono następujący pogląd: *W wyniku składanych przez zarząd Spółdzielni wniosków o dokonanie podziału nieruchomości, z niewyjaśnionych powodów pozytywnie opiniowanych przez ówczesny Wydział Planowania Przestrzennego i Ochrony Zabytków UMi i później nielegalnych przewłaszczeń nowopowstałych działek, teren naszego parkingu stanowi obecnie parking hotelu Holiday Inn, resztką nieruchomości na której obecnie znajduje się nasz budynek ma zaledwie 0.2460 m². Wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi: $13980\text{m}^2/2460\text{m}^2 = 5,70$. Autorzy uwagi stawiają pytanie: A gdzie nasze prawa nabyte, jak można było pozytywnie zaopiniować tak krzywdzący nas podział, gdzie wtedy były wskaźniki, standardy i cała wiedza urbanistyczna? następnie wyrażając opinię i opisując: W takich warunkach nie daje się normalnie mieszkać i dlatego działające w imieniu mieszkańców „Stowarzyszenie Piotrkowska 235/241” wydzierżawiło od Miasta Łódź teren na zachód od budynku o powierzchni 0.2 142 m², na którym zostały zorganizowane miejsca postojowe dla 80 samochodów mieszkańców. Miejsca dla pozostałych ok. 50 samochodów chcielibyśmy uzyskać poprzez dzierżawę terenu pozostałego po ostatecznym ustaleniu linii rozgraniczającej przedłużenie Alei Kościuszki.*

Stowarzyszenie "Piotrkowska 235/241" stwierdza, że według opisu do wyłożonego planu zagospodarowania planowana ilość miejsc do parkowania ustalona została na od 0,5 do 2 stanowisk na każde mieszkanie i dodając, że zapotrzebowanie Stowarzyszenia mieści się w tych wielkościach. Składający uwagę wyrażają jednocześnie niezadowolone, że zapis ten dotyczy tylko nowych budynków. W dalszej części uwagi autorzy formułują następujące pytania: *W praktyce oznacza to więc, że „starym” mieszkańcom można zabrać, żeby sprzedać „nowym”. Czy w Łodzi tak jest realizowana konstytucyjna równość wszystkich obywateli? Jakim słowem należy określić taki tryb postępowania?*

Zainteresowani są zdania, że zgodnie ze „Studium” teren między ul. Piotrkowską a przedłużeniem Alei Kościuszki winien funkcjonalnie być związany z nieruchomościami przy Piotrkowskiej, a nie tworzyć nowych nieruchomości położonych i związanych z Aleją Kościuszki. Teren oznaczony na planie jako „2.4.U”, winien stanowić zaplecze istniejącego wieżowca, pozbawionego obecnie jakiegokolwiek obszaru o przeznaczeniu uzupełniającym, z przeznaczeniem na miejsca postojowe i zieleni, co pozwoliłoby zmniejszyć kolosalnie wygórowany wskaźnik powierzchni zabudowy na tym terenie”. Następnie autorzy uwagi wyrażają pogląd, że takie rozwiązanie „złagodziłoby popelnione uprzednio błędy urbanistyczne i stworzyło warunki porównywalne z innymi terenami.

Stowarzyszenie "Piotrkowska 235/241" wyraża swoje zdanie poprzez następującą opinię: planowanie w przestrzeni między wschodnią linią regulacyjną przedłużonej Alei Kościuszki a linią frontów wielokondygnacyjnych budynków (teren o szerokości ok. 45 m), zabudowy usługowej, oznaczonej na projekcie planu jako „2.2.U” i „3.2.U” psuje istniejącą już linię zabudowy, wyznaczoną na odcinku od ul. Piotrkowskiej do ul. Radwańskiej i dalej prawie do ul. ks. Skorupki przez dwunastopiętrowe budynki, które zgodnie z wcześniejszymi planami zagospodarowania terenu, swoimi zachodnimi frontami, wraz z budynkiem Wyższej Szkoły Pedagogicznej, miały ją stanowić. Projektowanie tuż przed tymi budynkami, na odcinku od ul. Radwańskiej na południe, nowej zabudowy o charakterze usługowym, z wskaźnikiem powierzchni zabudowy wynoszącym 75%, sześciopiętrowymi budynkami, z intensywnością zabudowy – 4,3, z około 200 stanowiskami parkingowymi, tzn. około 5000 m², niepotrzebnie zacieśnia zabudowę na tym terenie i likwiduje zorganizowane już miejsca postojowe dla mieszkańców. Teren przed frontami dwunastokondygnacyjnych budynków, w których partery będące lokalami użytkowymi, dziś niewykorzystanymi a mogącymi stanowić pasaż handlowy, stanie się zapleczem gospodarczym dla planowanej nowej zabudowy usługowej.

W dalszej części uwagi zawarto stwierdzenia i pytania: *Planowanie przestrzeni musi liczyć się ze stanem istniejącym, ma być jego twórczą kontynuacją a nie utopijną mrzonką oderwaną od potrzeb ludzi. Czy znowu ideologia ma być ważniejsza od człowieka? Czy naprawdę w Łodzi tak bardzo brak miejsca na tereny budowlane? Komu potrzeba w Łodzi takiej ilości budynków o charakterze usługowym? Obok na Kościuszki stoją dwa wielkie budynki czekające na wynajmujących. Parter naszego budynku to również lokale usługowe, prawie niewykorzystane.* Autorzy uwagi są zdania, że zamiast planowanej linii zabudowy pierzejowej – wzdłuż wschodniej granicy przedłużenia Alei Kościuszki aż do "2KDY" – pas wysokiej zieleni stanowić może znacznie ciekawszą i sympatyczniejszą urbanistycznie przestrzeń. Następnie zainteresowani wyrażają swoją opinię poprzez stwierdzenie: *przedłużenie Alei Kościuszki, mimo upływu ponad trzydziestu lat, do dziś z braku środków nie zostało zrealizowane, projektowanie równoległej do niego, oddalonej o około 50 m. drogi dojazdowej oznaczonej jako „1KDD” i „2KDD”, to tylko dodatkowe, zbędne obciążenie budżetu miejskiego.*

3) Wobec powyższego Stowarzyszenie "Piotrkowska 235/241" domaga się zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego jako „2.4.U” z funkcji budownictwa usługowego na tereny przewidziane na miejsca parkingowe mieszkańców sąsiednich nieruchomości, i zastąpienie linii planowanej pierzei pasem zieleni wysokiej od strony ulicy.

Stowarzyszenie "Piotrkowska 235/241" stwierdza, że przedstawiony plan zagospodarowania w żadnej mierze nie rozwiązuje sprawy miejsc parkingowych. Autorzy uwagi wskazują, że ze względu na bliskie położenie szpitala im. Pirogowa, Wyższej Szkoły Pedagogicznej, Hali Wystawienniczej, lodowiska, Uniwersytetu Łódzkiego oraz wielolokalowych budynków

mieszkalnych istnieje na tym terenie duże zapotrzebowanie na miejsca parkingowe. Zainteresowani oceniają, że wszystkie wolne tereny obecnie zajęte są przez parkujące samochody, następnie wyrażają pogląd, że *rejon ten, nieco na uboczu, a jednak blisko centrum miasta, stanowić powinien rezerwę parkingową dla samochodów, których wjazd do centrum mógłby być wtedy ograniczony*. Autorzy uwagi dodają, że planowanie znacznego zagęszczenia zabudowy problem parkowania jeszcze bardziej zaostrzy, formułując następującą opinię: *Nawet projektowane parkingi kubaturowe nadziemne i podziemne na terenie oznaczonym jako „A” i „D” nie rozwiążą sprawy braku miejsc. Dopuszczenie jako przeznaczenie uzupełniające na terenie „2.1.MW/U” i „2.2.MW/U” budowy parkingów, wobec braku wolnego miejsca jest nierealne. Planowanie parkingów kubaturowych podziemnych w granicach dróg publicznych „1KDZ”, „1KDD” oraz w ciągach pieszo-jezdnych: „2KDY” i „3KDY” jest już chyba tylko fikcją*.

Autorzy uwagi wskazują, że *plan zagospodarowania terenu w centrum miasta powinien wytyczać kierunki rozwoju, które w racjonalny sposób uwzględniają zarówno potrzeby obecnych jak i przyszłych mieszkańców miasta. Należy przy tym posilkować się standardami urbanistycznymi nie naciągając ich aby zapewnić mieszkańcom zarówno obecnym jak i przyszłym godziwe i zdrowe warunki życia, dodając, że wskazane żądania w niczym nie szkodzą przyszłemu wizerunkowi i rozwojowi miasta, ani żadnej innej grupie mieszkańców. Dotyczą one najbliższego otoczenia, a ich realizacja pozwoli nam znaleźć wreszcie przestrzeń, na której będziemy mogli spokojnie mieszkać*.

W końcowej części uwagi zostało zawarte stwierdzenie: *Łódź, to jest również nasze miasto, chcemy znaleźć w nim nasze miejsce, mieć wpływ na jego stan i rozwój, chcemy by nasz głos był również brany pod uwagę. Taka jest bowiem idea samorządowego gospodarowania wspólnym majątkiem i zachowania miru społecznego. Mamy nadzieję, że głoszone przez Panią Prezydent zasady procesu partnerskiego pomiędzy Urzędem Miasta i mieszkańcami, znajdują również wyraz w uwzględnieniu naszego zdania w sprawie tak dla nas istotnej*.

Do uwagi załączono listę mieszkańców nieruchomości przy ul. Piotrkowskiej 235/241 żądających wprowadzenia zmian w projekcie planu.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę częściowo.

Ad. 1. Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę w części dotyczącej wydzielenia pasa terenu między obecną, południową granicą terenu 2.3.ZP a istniejącą zabudową i włączenia go do terenu 2.3.ZP, z zachowaniem istniejącej drogi dojazdowej do budynku usytuowanego przy ul. Piotrkowskiej 235/241.

Wyjaśnienie: uwaga została uwzględniona. Do projektu planu zostaną wprowadzone zmiany w zakresie przebiegu linii rozgraniczającej tereny 2.2.MW/U oraz 2.3.ZP. Ponadto zostaną utrzymane ustalenia zawarte w § 12 ust. 8 lit. b projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu, zapewniające możliwość obsługi komunikacyjnej z terenu zieleni publicznej 2.3.ZP. Dojazd do budynku usytuowanego przy ul. Piotrkowskiej 235/241 możliwy będzie również z terenu drogi dojazdowej 2KDD.

Ad. 2. Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w części dotyczącej wydzielenia z terenu 2.1.MW/U części terenu, która obecnie stanowi część parku i włączenia go do terenu 2.3.ZP.

Wyjaśnienie: przeznaczenie i granice terenu 2.3.ZP oraz przeznaczenie i linie zabudowy wyznaczone w terenach sąsiednich zostały zapisane w projekcie planu zgodnie z proponowaną strukturą zabudowy. Istotnym zagadnieniem z punktu widzenia jakości rozwiązań przestrzennych obszaru jest umożliwienie powstania zabudowy wokół terenu publicznego jakim jest teren 2.3.ZP. Zabudowa ta, rozumiana jako swego rodzaju oprawa istniejącego terenu zieleni ogólnodostępnej, stanowi ważny element wpływający na zachowanie bezpieczeństwa. Lokalizacja nowej zabudowy usytuowanej frontem do przestrzeni publicznej jest nie tylko zgodna z współcześnie obowiązującymi standardami kształtowania bezpośredniego otoczenia przestrzeni publicznych, ale kluczowa w przypadku kształtowania przestrzeni publicznych o wysokiej jakości urbanistycznej, harmonijnej i przyjaznej użytkownikom. Dopuszczona w terenie 2.1.MW/U zabudowa granicząca z terenem 2.3.ZP wykreuje w przedmiotowym obszarze nowe relacje kompozycyjno-widokowe, osłaniając wgląd na „tyły” zabudowy usytuowanej wzdłuż ulicy Radwańskiej i Piotrkowskiej, przyczyniając się do poprawy estetyki omawianego obszaru. Możliwość realizacji zabudowy w terenie 2.1.MW/U od strony terenu 2.3.ZP jest także wyrazem kompromisu pomiędzy intencją zachowania obecnego terenu zieleni (z większością wartościowych okazów drzew zlokalizowanych w środkowej części terenu 2.3.ZP), a utrzymaniem możliwości inwestycyjnych obecnego, prywatnego właściciela działek, które stanowią przeważającą część powierzchni terenu 2.3.ZP (z zakazem zabudowy) oraz część terenu 2.1.MW/U. Proponowane rozwiązanie jest zgodne z zawartymi w „Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+” (przyjętej uchwałą Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r.) zapisami odnoszącymi się do zasad kształtowania zabudowy, m. in. *obudowa pierzejami nowych przestrzeni publicznych i uzupełnianie istniejących*.

Ad. 3. Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w części dotyczącej zmiany przeznaczenia terenu 2.4.U z terenu zabudowy usługowej na teren przewidziany na miejsca parkingowe mieszkańców sąsiednich nieruchomości, i zastąpienie linii planowanej pierzei pasem zieleni wysokiej od strony ulicy.

Wyjaśnienie: W terenie zabudowy usługowej 2.4.U realizacja miejsc postojowych możliwa jest poprzez ustalenie w § 24 ust. 2 pkt 2 wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu przeznaczenia uzupełniającego *parkingi kubaturowe podziemne*. Ww. paragraf zostanie skorygowany w zakresie zamiany ww. przeznaczenia uzupełniającego na przeznaczenie podstawowe KS – tereny komunikacji samochodowej – parkingi kubaturowe nadziemne i podziemne, jednak przy jednoczesnym pozostawieniu przeznaczenia podstawowego terenu zabudowy usługowej. Projektowane przedłużenie al. Kościuszki, to jest teren 1KDZ, stanowi istotny element zarówno struktury komunikacyjnej miasta jak i projektowanego systemu przestrzeni publicznych. Teren 1KDZ, poza spełnianiem funkcji komunikacyjnej wynikającej z ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, odznaczać się musi wysoką jakością przestrzenną, która zdeterminowana jest nie tylko poprzez zagospodarowanie w ramach terenu 1KDZ, ale i zagospodarowanie terenów przyległych. Zabudowa możliwa do realizacji w terenie 2.4.U stanowi istotną część oprawy przestrzennej nowo projektowanej alei i powinna być kształtowana zgodnie z zasadami ładu przestrzennego. Dopuszczenie realizacji zabudowy usytuowanej frontem do przestrzeni publicznej jest nie tylko zgodne z współcześnie obowiązującymi standardami kształtowania bezpośredniego otoczenia przestrzeni publicznych, ale kluczowe w przypadku kształtowania przestrzeni publicznych o wysokiej jakości urbanistycznej, harmonijnej i przyjaznej użytkownikom. Jednocześnie zabudowa dopuszczona wzdłuż projektowanego przedłużenia al. Kościuszki, możliwa do realizacji w

terenie 2.4.U, ma szansę osłonić zabudowę istniejącą w terenie 2.2.MW/U od uciążliwości akustycznej drogi zbiorczej 1KDZ, wynikającej z jej funkcji komunikacyjnej. Możliwość realizacji zabudowy w terenie 2.4.U jest zgodna z zawartymi w „Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+” (przyjętej uchwałą Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r.) zapisami odnoszącymi się do zasad kształtowania zabudowy, takimi jak m. in. *obudowa pierzejami nowych przestrzeni publicznych i uzupełnianie istniejących*. Dodatkowo, zgodnie z § 15 pkt 3 projektu planu, zagospodarowanie terenu 2.4.U w postaci parkingów powierzchniowych zostało dopuszczone w ramach tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu w terminie 10 lat od momentu w wejścia w życie planu.

Uwaga nr 11

- wpłynęła dnia 16 listopada 2015 r.,
- dotyczy terenu nieruchomości: ul. Wólczańska 188, ul. Radwańska 10, działki ewidencyjne o numerach: 11/5, 11/6, 11/7, 11/8 i 11/9 w obrębie S-9.

Pan Stanisław Wróblewski, Pan Jacek Wróblewski, Pani Maria Wróblewska, Pani Grażyna Dydel-Wroblewska, Pani Agnieszka Wróblewska-Tondera i Pan Wiktor Wróblewski w swojej uwadze wnoszą o zmianę zapisów w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego wskazanych wyżej działek, aby w opracowywanym planie zagospodarowania przestrzennego została dopisana możliwość prowadzenia szerokokorzystanych usług na przedmiotowych działkach. Autorzy uwagi dodają, że zrealizowanie w/w postulatów pozwoli na kontynuowanie rodzinnego rzemiosła prowadzonego w tym miejscu od 80 lat, nie zmieniając zapisu o zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej.

W dalszej części uwagi została zawarta następująca treść: *Jesteśmy ich właścicielami od 1935 roku. Od początku nasza rodzina prowadziła na nieruchomości szeroko rozumiane usługi motoryzacyjne. Najpierw było kowalstwo wraz z kuciem koni, a potem w miarę rozwoju motoryzacji w dwudziestolecie międzywojennym, rodzina prowadziła warsztat naprawy samochodów ciężarowych i osobowych, a także prowadziła sklep z artykułami motoryzacyjnymi (zapraszamy do obejrzenia albumów ze zdjęciami o najstarszym i wciąż działającym warsztacie samochodowym i sklepie z częściami motoryzacyjnymi w Łodzi). Dlatego zapis w proponowanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie uwzględnia jej historii, aktualnego przeznaczenia i wykorzystywania. Od 80 lat skupiamy się na kontynuowaniu rodzinnych tradycji w prowadzeniu w/w działalności gospodarczej. W ocenie składających uwagę zapisy planu dyskwalifikują w przyszłości możliwość wystąpienia o rozbudowę lub przebudowę istniejących garaży i magazynów wykorzystywanych do prowadzenia tego typu biznesu, a samochodów przybywa, więc nie wykluczamy również takiej ewentualności. Zdaniem autorów uwagi zapisy planu nieuwzględniające możliwości prowadzenia usług na tym terenie ograniczą wolność gospodarczą ich właścicieli. Zainteresowani informują, że dotychczas nie planowali zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, ale jej nie wykluczają. Nadmieniamy, że zgodnie z proponowanymi zapisami planu zagospodarowania budynki mieszkaniowe mogłyby na poziomie parteru mieścić sklepy i usługi służące mieszkańcom.*

W końcowej części uwagi zawarto następujące stwierdzenie: *na przestrzeni ubiegłego wieku byliśmy kilka razy wywłaszczani z części nieruchomości, która miała być przeznaczona na przedłużenie dzisiejszej al. Kościuszki. Z powodu niezrealizowania w/w planów,*

odzyskiwaliśmy utracone mienie na drodze postępowań sądowych różnych instancji. W 2013 roku uzyskaliśmy warunki zabudowy na obiekt handlowo-usługowy DAR-UA-VI.1163.2013. Niestety, decyzja bardzo ograniczyła możliwość zabudowy działek znowu o niezrealizowaną inwestycję przedłużenia Al. Kościuszki (wciąż planowaną).

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę.

Wyjaśnienie: uwaga została uwzględniona. Do projektu planu zostaną wprowadzone zmiany w zakresie przeznaczenia podstawowego terenu 1.1.MW.

Uwaga nr 12

- wpłynęła dnia 16 listopada 2015 r.,
- dotyczy IX Domu Studenta Politechniki Łódzkiej w Łodzi oraz terenu nieruchomości przy ul. Piotrkowskiej 277 – działki ewidencyjnej numer 57 w obrębie S-9.

POLITECHNIKA ŁÓDZKA, Prorektor ds. Edukacji w swojej uwadze wnosi o:

- 1) wykreślenie z projektu planu placu publicznego oznaczonego na planie symbolem 4.4. PP projektowanego na działce ewidencyjnej numer 57 będącej własnością Politechniki Łódzkiej;
- 2) wykreślenie z projektu planu ciągu pieszego lub pieszo-rowerowego oznaczonego w projekcie planu symbolem 3KDX;
- 3) pozostawienie istniejącej drogi dojazdowej od strony ulicy Wólczańskiej 232 do budynku zbiorowego zamieszkania, jakim jest IX Dom Studenta Politechniki Łódzkiej.

W dalszej części uwagi została zawarta argumentacja:

- zdaniem autora uwagi proponowana koncepcja w sposób rażąco narusza gwarantowane konstytucyjnie prawo własności, przejmując od właściciela (Politechniki Łódzkiej) decyzje w zakresie dysponowania należącym do niego terenem,
- autor uwagi stwierdza, że zorganizowanie placu publicznego pod oknami akademika spowoduje zakłócanie spokoju jego mieszkańców, dla których jest on nie tylko miejscem zamieszkania, ale również nauki, wymagającej skupienia i ciszy,
- w opinii autora uwagi nie wszystkie przestrzenie miasta powinny być obligatoryjnie „ożywiane społecznie”. Autor uwagi podkreśla, że pozostawienie uporządkowanych terenów, spełniających funkcje podyktowane lokalnym interesem mieszkańców, jest również pożądane i wręcz niezbędne dla funkcjonowania osiedla czy dzielnicy. Stwierdza również, że w tym przypadku chodzi o istniejący i bardzo potrzebny parking dla samochodów i rowerów studentów, doktorantów oraz pracowników naukowych Uczelni,
- autor uwagi stwierdza, że obecna forma zagospodarowania spornych terenów została wypracowana w drodze kompromisu między Politechniką Łódzką, Parafią Ewangelicko-Augsburską św. Mateusza w Łodzi i Urzędem Miasta Łodzi, i jak wskazuje doświadczenie kilku ostatnich lat sprawdza się bardzo dobrze, ku zadowoleniu wszystkich użytkowników, m.in. studentów i doktorantów PŁ. Składający uwagę wyraża opinię, że po wprowadzeniu proponowanych zmian, znana sentencja Woltera *lepiej jest wrogiem dobrego* znalazłaby doskonałą ilustrację,
- autor uwagi informuje, że Politechnika Łódzka poniosła duże nakłady finansowe na wybudowanie wewnętrznej drogi dojazdowej do IX Domu Studenta PŁ i zagospodarowanie przestrzeni wokół tego akademika. Składający uwagę zaznacza, że teren jest ogrodzony, oświetlony, monitorowany oraz ma wyznaczone z miejsca parkingowe.

W końcowej części uwagi zostało zawarte stwierdzenie: *Ufam, że przy podejmowaniu ostatecznej decyzji o sposobie zagospodarowania przestrzennego omawianego obszaru, zgłoszone przez nas uwagi i zastrzeżenia nie zostaną potraktowane jedynie jako formalne spełnienie wymogu konsultacji społecznych, ale będą wnikliwie przeanalizowane i znajdą swoje odzwierciedlenie w postaci zmiany przedłożonego projektu.*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę.

Ad. 1 i 2. Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę w części dotyczącej wykreślenia z projektu planu terenu przestrzeni publicznej 4.4.PP oraz ciągu pieszego 3KDX.

Wyjaśnienie: uwaga została uwzględniona. Do projektu planu zostaną wprowadzone zmiany w zakresie wykreślenia terenu przestrzeni publicznej 4.4.PP oraz ciągu pieszego 3KDX.

Ad. 3. Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę w części dotyczącej pozostawienia istniejącej drogi dojazdowej od strony ul. Wólczańskiej 232 do budynku IX Domu Studenta Politechniki Łódzkiej.

Wyjaśnienie: uwaga została uwzględniona. W projekcie planu utrzymane zostaną ustalenia zawarte § 12 pkt 8 lit c, zgodnie z którymi *obsługę komunikacyjną terenów zapewnia się (...) z dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, przy zachowaniu minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 7 m.*

Uwaga nr 13

- wpłynęła dnia 16 listopada 2015 r.,
- dotyczy terenów działek ewidencyjnych o numerach: 31, 34/4, 35/7, 36/2, 29/11, 37/18, 37/14, 39/2, 42/3, 43/2, 105/1, 105/11, 105/12, 105/7 (Archidiecezja Łódzka) oraz działek o numerach: 46/1 i 33/4 (Parafia Rzymskokatolicka pw. św. Stanisława Kostki).

A4B – ATTORNEYS FOR BUSINESS Kancelarie Adwokatów i Radców Prawnych – Indywidualna Kancelaria Adwokacka Marzena Warpechowska, w imieniu Archidiecezji Łódzkiej oraz Parafii Rzymskokatolickiej pw. Św. Stanisława Kostki w Łodzi, w swojej uwadze formułuje następujące stwierdzenie: *ograniczony charakter przestrzeni wymaga władczej reglamentacji w celu optymalnego jej wykorzystania, zgodnego z wymogami zasady zrównoważonego rozwoju. Samodzielność planistyczna Gminy nie może być utożsamiana z autonomią, doznaje bowiem wielu ograniczeń. Władztwo planistyczne Gminy stanowi uprawnienie organu do legalnej ingerencji w sferę wykonywania prawa własności, nie stanowi jednak władztwa absolutnego i nieograniczonego, gdyż Gmina, wykonując je, ma obowiązek działać w granicach prawa, kierować się interesem publicznym, wyważać interesy publiczne z interesami prywatnymi, uwzględniać aspekt racjonalnego działania i proporcjonalności ingerencji w sferę wykonywania prawa własności. Zdaniem składających uwagę przedstawiony projekt planu warunków tych nie spełnia.*

Autorzy uwagi w imieniu Archidiecezji Łódzkiej oraz Parafii Rzymskokatolickiej pw. Św. Stanisława Kostki w Łodzi wnoszą o:

- 1) zmianę przebiegu projektowanych: wodociągu i kanału sanitarnego ogólnospławnego tak aby znajdowały się one w bezpośrednim zbliżeniu, w sposób jak najmniej kolizyjny względem istniejącego zagospodarowania – w pełni urządzonych nieruchomości;
- 2) zmianę na działce o nr ew. 43/2:
 - a) ustaleń dla zagospodarowania północno-wschodniej części działki, tak aby umożliwić rozbudowę Wyższego Seminarium Duchownego (oznaczonego na projekcie rysunku planu symbolem E17) o program funkcjonalny niezbędny dla spełnienia warunków bezpieczeństwa pożarowego dla auli zlokalizowanej na trzeciej kondygnacji według sporządzonej koncepcji rozbudowy – zgodnie ze złożonym z uwagą załącznikiem nr 4a i 4b) poprzez:
 - i. zmianę przebiegu linii zabudowy – zgodnie ze złożonym z uwagą załącznikiem nr 6,
 - ii. przeredagowanie ustaleń zawartych w §25 ust. 3 tak, aby w zakresie dopuszczalnych przekształceń dla budynku oznaczonego symbolem E17 umożliwić rozbudowę we wnioskowanym kształcie i formie oraz aby nakazy i zakazy zawarte w zamieszczonej tabeli nie wykluczały wnioskowanej inwestycji,
 - iii. dostosowanie minimalnej wysokości zabudowy od strony przestrzeni publicznych do faktycznej wysokości budynku oznaczonego symbolem E17, która jest niższa niż ustalona w §25 ust. 4 pkt. 2 lit. a
 - b) ustaleń dla zagospodarowania południowo-zachodniej części działki poprzez:
 - i. ustalenie linii zabudowy zgodnie ze złożonym z uwagą załącznikiem nr 6 w sposób umożliwiający realizację zabudowy wzdłuż ul. Wólczańskiej kosztem ograniczenia strefy oznaczonej na rysunku projektu planu symbolem E, dla której ustalono nakaz zagospodarowania w formie zieleni urządzonej,
 - ii. korektę zasięgu po wschodniej i południowej stronie ww. strefy oznaczonej symbolem E w dostosowaniu do faktycznego sposobu zagospodarowania,
 - c) dla działki nr ew. 43/2 ustalonych wskaźników zagospodarowania w dostosowaniu do zamierzeń inwestycyjnych:
 - i. powierzchnię zabudowy z 40% na 45%,
 - ii. intensywność zabudowy: maksimum z 1,5 na 1,7,
 - iii. powierzchnię biologicznie czynną z 40% na 30%,
 - d) rozszerzenie przeznaczenia dopuszczalnego o usługi niezwiązane funkcjonalnie z usługami podstawowymi,
 - e) nieustalenie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wobec faktu, że ze względu na stan prawny (jeden właściciel) nie zachodzi przesłanka możliwości realizacji scalania i podziału, których tryb i zasady wynikają z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 3) dostosowanie ustaleń planu dla nieruchomości składającej się z działek nr ew. 105/1, 105/11, 105/12 i 105/7 do docelowych zamierzeń inwestycyjnych i faktycznego stanu zagospodarowania stanowiącego wg uzyskanych decyzji I etap realizacji Centrum im. Jana Pawła II – zabudowy tworzącej południową pierzeję Placu Katedralnego (od Wyższego Seminarium Duchownego do ul. Piotrkowskiej) poprzez:
 - a) oznaczenie ww. nieruchomości stanowiącej całość z etapowo realizowanym zagospodarowaniem jako odrębny teren (oznaczony roboczo symbolem 4.1.b UN/U) – zgodnie ze złożonym z uwagą załącznikiem nr 6,
 - b) ustalenie frontowej linii zabudowy jako pierzejowej ustalonej w licu istniejącego budynku Wydziału Teologii oraz zgodnej z planowaną zabudową kształtującą południową pierzeję Placu Katedralnego oraz narożnik ulic św. Stanisława Kostki oraz Piotrkowskiej – zgodnie ze złożonymi z uwagą załącznikami nr 5a, 5b, 5c, 5d,
 - c) ustalenie dla ww. terenu przeznaczenia takiego jak dla terenu oznaczonego w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu symbolem 4.1 UN i rozszerzonego o usługi

- inne – UN/U – uwzględniającego docelowe zamierzenia – zgodnie ze złożonym z uwagą załącznikiem nr 5a,
- d) ustalenie dla ww. terenu wskaźników zagospodarowania uwzględniających docelowe zagospodarowanie – wg sporządzonej wcześniej koncepcji stanowiącą załącznik do uzyskanej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu - zgodnie ze złożonym z uwagą załącznikiem nr 5a:
- i. maksymalna powierzchnia zabudowy 70%
 - ii. maksymalna intensywność zabudowy 2,5
 - iii. minimalna powierzchnia biologicznie czynna 15%.
- e) dopuszczenie rozbiórki budynku oznaczonego symbolem E18 ze względu na jego stan faktyczny oraz znikome wartości kulturowe (zgodnie ze złożonym z uwagą załącznikiem nr 5c) i zastąpienie go zabudową pierzejową tworzącą obudowę Placu Katedralnego o artykulacji i rytmice tworzącej całość kompozycyjną z istniejącym obiektem Wydziału Teologii – zgodnie ze złożonymi z uwagą załącznikami nr 5c i 5d,
- f) rezygnację z projektowanej publicznej ulicy oznaczonej symbolem 3KDD powodującej podział nieruchomości i uniemożliwiającej jej całościowe zagospodarowanie Centrum im. Jana Pawła II, w tym w zakresie wewnętrznego układu komunikacyjnego, parkingów, połączenia funkcjonalnego zabudowy z Wydziałem Teologii – zgodnie ze złożonymi z uwagą załącznikami nr 5a i 5d,
- g) rezygnację ze strefy F i dopuszczenie kształtowania narożnika o maksymalnej wysokości do 5 kondygnacji, tj. tożsamej z dopuszczoną dla zabudowy pierzejowej, wzdłuż ul. św. Stanisława Kostki i istniejącego budynku mieszkalnego przy ul. Piotrkowskiej.

Zgodnie z informacją zawartą w uwadze, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje nieruchomości stanowiące własność Archidiecezji Łódzkiej i Parafii Rzymskokatolickiej – Zał. nr 1. Obecny stan zagospodarowania tych nieruchomości przedstawia Zał. nr 2. Na fragmencie rysunku planu – Zał. nr 3 zaznaczone zostały nieruchomości stanowiące własność Archidiecezji Łódzkiej i Parafii Rzymskokatolickiej.

Zdaniem autorów uwagi ustalenia zawarte w projekcie miejscowego planu dotyczące wskazanych nieruchomości są sprzeczne ze stanem faktycznym zagospodarowania oraz zamierzeniami inwestycyjnymi właściciela nieruchomości. Poniżej zacytowano szczegółowe uzasadnienie:

Ad. 1. Obecne trasowanie powoduje ingerencję w całkowicie zagospodarowane działki: nr ew. 33/4 oraz 34/4. W szczególności należy zauważyć, że na ww. fragmencie planowany wodociąg przebiega równoległe do planowanego kanału ogólnospławnego, jednakże obydwie sieci dzieli odległość ponad 10 m. Nawet przyjmując, że wskazany na rysunku projektu planu przebieg projektowanych sieci ma charakter informacyjny, to plan winien wskazywać racjonalną zasadę ich lokalizacji tj. w przypadku faktycznej konieczności trasowania tych sieci przez ww. nieruchomości należy uwzględnić sposób ich funkcjonowania (wjazd, dojazd do garaży). Brak jest uzasadnienia dla zaproponowanego na rysunku projektu planu trasowania, a podstawowe zasady planowania przestrzennego nakazują, aby obie sieci przebiegały jak najbliżej siebie, tak aby na etapie ich wykonywania, doszło do jak najmniejszej ingerencji w prawa właścicielskie.

Ad. 2 lit. a. Budynek Wyższego Seminarium Duchownego (oznaczony na rysunku projektu planu symbolem E17) wymaga podjęcia działań inwestycyjnych zmierzających do poprawy funkcjonalności obiektu, a przede wszystkim ze względu na konieczność spełnienia wymogów

bezpieczeństwa pożarowego dla auli zlokalizowanej na trzeciej kondygnacji w północnowschodniej części budynku. Aula obecnie jest wykorzystywana jedynie przez stałych użytkowników, jednakże zamierzenie polegające na udostępnieniu auli osobom z zewnątrz (użytkownicy tymczasowi) wymaga dostosowania drogi ewakuacyjnej, w tym ewakuacyjnej klatki pożarowej do aktualnych przepisów.

Zważywszy na powyższe, zgodnie ze sporządzoną koncepcją (Zal. nr 4a i 4b), planowana jest dobudowa w części północno-wschodniej przeszklonej klatki z holem. Lokalizacja została wybrana ze względu na powiązania funkcjonalne zarówno z aulą jak i obsługą kuchenną na parterze istniejącego budynku. Równocześnie należy zaznaczyć, że jest to jedyna racjonalna lokalizacja - dostęp do auli i stworzenie nowej kubatury od strony zachodniej i południowej jest znacząco utrudnione przez biegnący w tym miejscu kolektor ciepłowniczy i jego strefę ochrony.

Równocześnie należy zaznaczyć, że zgodnie ze sporządzoną koncepcją (Zal. nr 4a i 4b), forma planowanej bryły jest kompozycją dynamicznych struktur, zaś przez fakt dużego wcięcia i nadwieszenia nadana została niezwykła lekkość formy. Kompozycja brył, poszczególne wysokości i podziały są współczesną interpretacją układów gzymsów i wysokości obecnie istniejących w budynku seminarium. Zważywszy, że projekt planu, uniemożliwia ww. zamierzenie inwestycyjne, wnioskowane zmiany w pkt. 2 lit. a i-iii mają na celu umożliwienie realizacji ww. zamierzeń właściciela nieruchomości.

Ad. 2 lit. a i. Zgodnie z ustalonymi na rysunku projektu planu (Zal. nr 3) liniami zabudowy nie jest możliwa realizacja ww. inwestycji. Ponadto zważywszy na lokalizację kolektora (i jego strefę ochrony), cel inwestycji jakim jest udostępnienie auli osobom zewnętrznym nie jest możliwy do osiągnięcia poprzez lokalizację inwestycji w innym miejscu bez konieczności znacznej ingerencji w strukturę budynku, a co za tym idzie naruszenia jego charakteru. Tymczasem sporządzona koncepcja (Zal. nr 4a, 4b) zakłada, że struktura istniejącego budynku zostanie tylko w minimalnym zakresie dostosowana do potrzeb użytkowo-funkcjonalnych.

Ad. 2 lit. a ii. Ustalenia zawarte w §25 ust. 3 dotyczące zakresu dopuszczalnych przekształceń odnoszą się wyłącznie do istniejącego obiektu. W celu umożliwienia realizacji planowanej rozbudowy w formie zgodnej z koncepcją – nowoczesna architektura, współczesne materiały – konieczne jest wyłączenie planowanej rozbudowy z ustaleń zawartych w tabeli oraz innych ustaleń odnoszących się do rozbudowy np. w odniesieniu do dachów: dopuszczenie współczesnych technik pokryć dachów, w tym dachów zielonych czy pokrytych membranami oraz kolorystyki – wnioskuje się o rozszerzenie o skalę szarości od złamanej bieli do szarego i grafitowego. Podobnie w odniesieniu do obróbek blacharskich – dopuszczenie zastosowania kolorystyki w odcieniach szarości od złamanej bieli do grafitowego, czy kolorystyki części metalowych ogrodzeń, która winna być skoordynowana z kolorystyką realizowanej rozbudowy.

Ad. 2 lit a iii. W projekcie planu ustalono minimalną wysokość 16,0 m, co wobec faktycznej wysokości budynku ok. 12,0 m wyklucza możliwość realizacji obiektu niższego, spójnego kompozycyjnie z istniejącym budynkiem.

Ad. 2 lit. b. Obecnie fragment terenu oznaczony na rysunku projektu planu jako strefa E zagospodarowany jest w formie zieleni ozdobnej. Jednak dla dalszego rozwoju Kurii Archidiecezji Łódzkiej, niezbędnym jest zabezpieczenia możliwości perspektywicznej realizacji zabudowy ul. Wólczańskiej, kosztem zmniejszenia strefy E i likwidacji części

ogrodu. W szczególności należy zauważyć, że obecnie strefa E zajmuje znaczącą powierzchnię, a ograniczenia z niej wynikające istotnie ingerują w konstytucyjnie chronione prawo własności. Dlatego wnioskuje się o zmianę zasięgu ww. strefy zgodnie z Zal. nr 6, tj. dostosowanie w części wschodniej i południowej do faktycznego stanu, a w części zachodniej do docelowych zamierzeń.

Ad. 2 lit. c, d. W związku ze zmianami opisanymi powyżej wnosi się o zmiany przedstawione w uwadze pkt. 2 lit. c, d, które zabezpieczą docelowe potrzeby kurii Archidiecezji Łódzkiej i pozwolą na jej dalszy harmonijny rozwój.

Ad. 2 lit. e. Treść sformułowanej uwagi uzasadnia się stanem faktycznym - nieruchomości należy do jednego właściciela, co całkowicie wyklucza zasadność dopuszczenia procedury, dla której nie są spełnione wymogi formalne wynikające z ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Ad. 3. Nieruchomość składająca się z działek nr ew.: 105/1; 105/11; 105/12 i 105/7, należąc do jednego właściciela, stanowi funkcjonalną całość. Świadczy o tym jednoznacznie usytuowanie budynku Wydziału Teologii, które całkowicie nie uwzględnia granic działek wchodzących w skład nieruchomości – Zal. nr 1. Docelowe zamierzone zagospodarowanie całej nieruchomości obejmujące zespół obiektów (Wydział Teologii, budynek mieszkalny, Muzeum Archidiecezjalne, budynek użyteczności publicznej, budynek gospodarczo-warsztatowy, łącznik pomiędzy Wydziałem Teologii a Wyższym Seminarium Duchownym) wraz z układem dróg wewnętrznych, parkingami nadziemnymi i podziemnymi przedstawia załącznik graficzny do decyzji Nr UA.II/545/2002 - Zal. nr 5a, określającej zakres docelowej inwestycji oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla etapowej realizacji – budowy budynku Wydziału Teologii Wyższego Seminarium Duchownego. Zgodnie z powyższym ww. budynek – Centrum im. Jana Pawła II – stanowił 1 etap realizacji całego przedsięwzięcia - Zal. nr 5b. Należy podkreślić, że ww. decyzja uzyskała uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – postanowienie nr WO SOZ-4432/89/2002 z dnia 4.11.2002 r., w którym stwierdzono, że „przedłożona koncepcja programowo-przestrzenna jest dobra, a przyjęta koncepcja architektoniczna porządkuje przestrzeń publiczną tej części miasta”.

W czasie, kiedy projektowany był przedmiotowy budynek, władze architektoniczne Łodzi wraz z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zażądały przygotowania przez Inwestora – Kurię – koncepcji całej południowej pierzei Placu Katedralnego. W analizach została zaakceptowana jedna z wersji z przeznaczeniem do dalszych prac nad projektem budowlanym budynku realizowanego w 1 etapie (Zal. nr 5c).

Zabudowa pierzejowa:

- była utworzona przez ciąg budynków rozpoczynający się Wydziałem Teologicznym połączonym łącznikiem z Seminarium Duchownym, a kończący się narożnikiem przy ul. Piotrkowskiej,
- posiadała 5 kondygnacji nadziemnych,
- posiadała spójną, własną artykulację i rytmikę zabudowy,
- była odsunięta o kilka metrów od linii rozgraniczającej ul. Św. Stanisława Kostki.

Powyższe zaakceptowane rozwiązanie, umożliwiające realizację spójnej wizualnie obudowy Placu Katedralnego, wiązało się z likwidacją istniejącego budynku oznaczonego na rysunku planu symbolem E18, będącego w złym stanie technicznym i posiadającego 2 kondygnacje

(Zal. nr 5e). Ponadto stanowiło podstawę dla projektu budowlanego Wydziału Teologii, zrealizowanego na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę Nr UA.III-A1941/03 z dnia 31.07.2003 r. W zakresie:

- usytuowania obiektu – budynek odsunięty o kilka metrów od linii rozgraniczającej ulicy (wejścia, wjazdu - Zal. nr 5b),*
- ukształtowania frontowej elewacji stanowiącej element spójnej pierzei – Zal. nr 5d.*

Należy podkreślić, że ustalenia projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu:

- całkowicie ignorują dotychczasowe ustalenia zawarte w administracyjnych decyzjach, według których następuje etapowa realizacja docelowych zamierzeń,*
- nie uwzględniają stanu faktycznego – ustalona obowiązująca linia zabudowy jest sprzeczna z frontową linią zabudowy Wydziału Teologii, zrealizowanego na podstawie prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę,*
- uniemożliwiają realizację spójnej pod względem architektonicznym, adekwatnej do miejsca obudowy Placu Katedralnego.*

Proponowana zgodnie z ustaleniami projektu planu zabudowa, którą tworzą:

- zrealizowany Wydział Teologii,*
- istniejący budynek 2-kondygnacyjny oznaczony symbolem E18 (znacznie niższy od ww. obiektu, o całkowicie odmiennej elewacji),*
- narożnik oznaczony literą F – 2-kondygnacyjny, oddzielony ciepłociągami, jedyny tak niski budynek w pierzei ul. Piotrkowskiej (co w strefie ścisłej zabudowy centrum wydaje się nieracjonalne),*

a więc odrębne budynki przedzielone dodatkowo ulicą 3KDD, na pewno nie utworzą pierzei, porządkującej przestrzeń publiczną i nawiązującej do pozostałych pierzei o charakterze określającym rangę tego miejsca w Łodzi – otoczenia Katedry.

Należy podkreślić, że projektowana ulica 3KDD rozbija południową pierzeję Placu Katedralnego i jednocześnie, w sposób nieuzasadniony ingerując w stan własności, uniemożliwia połączenie komunikacyjne i w zakresie sieci infrastrukturalnych pomiędzy działkami tworzącymi jedną nieruchomość należącą do jednego właściciela – Archidiecezji Łódzkiej. Orzecznictwo wskazuje, że ingerencja gminy poprzez działania planistyczne w sferę prawną podmiotu, naruszająca atrybuty właścicielskie, dla swej legalności wymaga bezwzględnie wykazania, że gmina, stanowiąc w planie miejscowym o przeznaczeniu terenu i sposobie jego zagospodarowania, nie nadużyła władztwa planistycznego. Powinno to nastąpić w uzasadnieniu uchwały w sprawie planu wyjaśniającym przesłanki, którymi gmina się kierowała, przyjmując konkretne rozwiązania planistyczne wpływające na sposób wykonywania prawa własności przez dysponenta prawa. Uzasadnienie uchwały powinno zawierać argumentację pozwalającą uznać, że gmina dołożyła należytej staranności w przestrzeganiu zasad obowiązujących przy podejmowaniu działań planistycznych, w tym rozważyła inne warianty zrealizowania zamierzenia planistycznego w ramach przyjętej koncepcji, albo że przyjęte rozwiązanie planistyczne, mimo konieczności dokonania ingerencji w sferę prawa własności, jest jedynym możliwym w danych warunkach.

W przedmiotowym stanie faktycznym, nie ulega wątpliwości, że dostępność komunikacyjna do wnętrza kwartału może być zapewniona w wystarczający sposób od strony południowej poprzez ulicę oznaczoną symbolem 4KDD oraz plac oznaczony symbolem 4.4.PP, który może być przestrzenią pieszo-jezdną. Takie rozwiązanie: przejazd przez plac 4.4.PP z ulic oznaczonych symbolami: 3KDD i 4KDD chyba zakładano, ponieważ zgodnie z rysunkiem

planu ulica 3KDD nie jest zakończona wymaganym ze względów ochrony przeciwpożarowej placem manewrowym.

W przedmiotowym stanie faktycznym z całą pewnością nie sposób uzasadnić przeznaczenia części terenu działki ew. 105/12 na drogę publiczną. Zasada zrównoważonego rozwoju, kluczowe w planowaniu przestrzennym pojęcie, nakazuje aby drogi publiczne wytyczać tylko wtedy gdy są one konieczne do obsługi nieruchomości – w szczególności jeżeli drogi te trasowane są na gruntach nie będących własnością publiczną. Natomiast wymaga podkreślenia raz jeszcze, że przedmiotowa planowana droga nie jest niezbędna do obsługi komunikacyjnej jakiegokolwiek nieruchomości.

Zagospodarowanie terenu nie może odbywać się w sposób dowolny, a jednym z najważniejszych ograniczeń jest właśnie chroniony prawem interes osób trzecich. Kluczowa jest tutaj także ochrona praw nabytych. Zgodnie z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 10 lipca 2000 r. sygn. akt SK 21/99:

"Treścią zasady ochrony praw nabytych jest zakaz pozbawiania obywateli praw podmiotowych i ich ekspektatyw, ukształtowanych przez obowiązujące ustawy oraz zakaz ich ograniczania w sposób arbitralny"

„Wynikająca z niej zasada lex retro non agit oraz zasada ochrony praw słusznie nabytych mają charakter zasad przedmiotowych, wyznaczających granice ingerencji władzy publicznej w sferę praw podmiotowych. Naruszenie tych zasad może uzasadniać zarzut niedopuszczalnego wkroczenia przez tę władzę w sferę konstytucyjnie chronionych praw lub wolności jednostki, co w konsekwencji prowadzi do stwierdzenia sprzecznego z porządkiem konstytucyjnym naruszenia tych praw lub wolności.”

W przedmiotowym stanie faktycznym zagospodarowanie działki nr ew. 105/12 musi odbywać się z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań, które wskazują, że z planowanej drogi 3KDD można zrezygnować.

W związku z powyższą argumentacją wnioskuje się o wprowadzenie w projekcie planu zmian, zgłaszanych w uwadze, które zarówno będą honorować dotychczasowe ustalenia, nie będą ingerować w nieuzasadniony sposób w stan własności, a równocześnie zabezpieczą architektoniczno-przestrzenne rozwiązanie zgodne z rangą tego fragmentu Łodzi – kształtowanie południowej pierzei Placu Katedralnego, tworzącego ramy i tło dla Archikatedry Łódzkiej.

Wraz z uwagą złożono załączniki graficzne o nr 1-6 wskazane w treści uwagi oraz załączono pełnomocnictwa:

- upoważniające Panią Marzenę Warpechowską do reprezentowania Archidiecezji Łódzkiej w sprawie wniesienia uwag do projektu planu miejscowego oraz do działania na całym etapie procedury planistycznej,
- upoważniające Panią Marzenę Warpechowską do reprezentowania Parafii Rzymskokatolickiej pw. Św. Stanisława Kostki w Łodzi w sprawie wniesienia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz do działania na całym etapie procedury planistycznej.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagę uwzględnić częściowo.

Ad. 1. Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę w zmiany przebiegu projektowanych: wodociągu i kanału sanitarnego.

Wyjaśnienie: uwaga została uwzględniona. Rysunek planu zostanie skorygowany w zakresie oznaczeń informacyjnych zgodnie z treścią uwagi.

Ad. 2 lit a, b, c i d. Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę w części dotyczącej zmiany ustaleń dla terenu 4.1.UN, zawierającego działkę ewidencyjną numer 43/2, w zakresie przeznaczenia uzupełniającego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

Wyjaśnienie: uwaga została uwzględniona. Projekt planu zostanie skorygowany w sposób umożliwiający realizację zamierzeń inwestycyjnych sprecyzowanych w uwadze.

Ad. 2 lit e. Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w części dotyczącej odstąpienia od ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału dla terenu 4.1.UN, zawierającego działkę ewidencyjną numer 43/2.

Wyjaśnienie: zapisy planu w zakresie szczegółowych zasad scalenia i podziału nie mogą zostać wykreślone, ponieważ stanowią zakres obligatoryjny dla planu miejscowego, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.).

Ad. 3 lit a. Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w części dotyczącej wyznaczenia jednego, odrębnego terenu dla wskazanych w uwadze nieruchomości.

Wyjaśnienie: wyznaczenie jednego terenu jest niemożliwe ze względu na zróżnicowanie sposobu zagospodarowania wskazanych nieruchomości – odmienne dla terenów położonych przy ul. Piotrkowskiej i dla terenów położonych w części zachodniej.

Ad. 3 lit. b. Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę w części dotyczącej przesunięcia i zmiany obowiązującej linii zabudowy w obszarze zawierającym wskazane w uwadze nieruchomości.

Wyjaśnienie: uwaga została uwzględniona. Projekt planu zostanie skorygowany w zakresie przesunięcia i zmiany linii zabudowy w sposób umożliwiający zaproponowane przez wnoszącego uwagę zagospodarowanie terenu.

Ad. 3 lit. c. Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę w części dotyczącej ustalenia podstawowego dla jednostek urbanistycznych zawierających wskazane w uwadze nieruchomości.

Wyjaśnienie: uwaga została uwzględniona. Projekt planu zostanie skorygowany w zakresie przeznaczenia podstawowego terenu zawierającego zachodnią część nieruchomości wskazanych w uwadze. Jednocześnie przeznaczenie podstawowe MW/U, ustalone dla nieruchomości zlokalizowanych w części wschodniej przedmiotowego obszaru, zapewnia możliwość realizacji zabudowy usługowej nauki, oświaty i szkolnictwa wyższego w ramach wyznaczonego przeznaczenia podstawowego – tereny zabudowy usługowej.

Ad. 3 lit. d. Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę w części dotyczącej zmiany wskaźników zagospodarowania terenu.

Wyjaśnienie: uwaga została uwzględniona. Projekt planu zostanie skorygowany w sposób umożliwiający realizację zamierzeń inwestycyjnych sprecyzowanych w uwadze.

Ad. 3 lit. e. Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę w części dotyczącej możliwości rozbiórki obiektu zabytkowego oznaczonego symbolem E18.

Wyjaśnienie: uwaga została uwzględniona. Projekt planu zostanie skorygowany we wnioskowanym zakresie.

Ad. 3 lit. f. Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę w części dotyczącej wykreślenia z projektu planu drogijazdowej 3KDD.

Wyjaśnienie: uwaga została uwzględniona. Do projektu planu zostaną wprowadzone zmiany w zakresie wykreślenia terenu 3KDD.

Ad. 3 lit. g. Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę w części dotyczącej rezygnacji ze strefy F.

Wyjaśnienie: uwaga została uwzględniona. Projekt planu zostanie skorygowany w zakresie rezygnacji ze strefy F.

Uwaga nr 14

- wpłynęła dnia 17 listopada 2015 r.,
- dotyczy terenu ulicy 1KDZ.

Pani Joanna Miecznikowska w swojej uwadze wnosi o:

- 1) zmianę przekroju ulicy na 1x2, a nie jak przewiduje projekt planu 2x2;
- 2) uwzględnienie w planie miejscowym istniejących drzew przy 1KDZ w rejonie ulicy Wólczańskiej – na styku z terenami 1.2.MW/U oraz 1.3.U.

Pani Joanna Miecznikowska informuje, że obszar w rejonie 1KDZ jest zadrzewioną aleją dodając, że w projekcie planu nie jest ona przewidziana do zachowania. Autorka uwagi ocenia, że przedmiotowy drzewostan jest to bardzo wartościowy i projekt powinien zostać do niego dostosowany.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: droga zbiorcza 1KDZ, to jest projektowane przedłużenie al. Kościuszki, należy do podstawowego układu komunikacyjnego miasta i z tego względu nie jest możliwe zmniejszenie jej parametrów technicznych. Określony w projekcie planu przekrój ulicy: 2/2 – *dwie jezdnie, dwa pasy ruchu*, wynika z przyjętej polityki transportowej miasta. Ustalenia planu nie wykluczają możliwości ochrony istniejących drzew i szpalerów, jednak zagadnienie to pozostaje do rozstrzygnięcia na etapie przygotowania projektów technicznych przez zarządcę.

Uwaga nr 15

- wpłynęła dnia 17 listopada 2015 r.,
- dotyczy terenu przy ul. Piotrkowskiej 242/250 – działki ewidencyjne o numerach: 77/26, 77/27, 77/28 i 77/29 obręb S-9.

PIOTRKOWSKA 250 INVESTMENT Sp. z o. o. w swojej uwadze podaje, że jest znaczącym inwestorem oraz właścicielem nieruchomości obejmującej kilka obszarów planistycznych. Autorzy uwagi wnoszą o:

- 1) dla terenu 5.3.U – podział terenu 5.3.U na dwa nowe tereny: 5.3.1.MW/U i 5.3.2.U w ten sposób, aby granica podziału wzdłuż ściany wschodniej, istniejącego budynku zabytkowej tkalni, oznaczonego w planie symbolem R5;
- 2) dla terenu 5.3.1.MW/U:
 - a) zmianę funkcji z usługowej „U” na mieszkaniową wielorodzinną i usługową „MW/U”,
 - b) zmianę lokalizacji stacji transformatorowej - zgodnie z załącznikiem nr 2 (na projekcie planu nieprawidłowo została oznaczona jej lokalizacja),
 - c) pozostawienia pozostałych wskaźników bez zmian;
- 3) dla terenu 5.3.2.U:
 - a) zmiana linii zabudowy obowiązujących (ograniczających ten teren) na linii nieprzekraczalne,
 - b) wprowadzenie parkingów powierzchniowych w tym dachowych,
 - c) zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy z max 1,4 do max 2,5,
 - d) zmianę wysokości zabudowy, dopuszczenie wysokości min. 6 m, max 21 m,
 - e) zmianę liczby kondygnacji z 1 na 2 kondygnacje nadziemne,
 - f) pozostawienie pozostałych wskaźników bez zmian;
- 4) dla terenu 5.4.MW/U:
 - a) zmianę linii zabudowy obowiązujących (ograniczających ten teren) na linii nieprzekraczalne,
 - b) wprowadzenie parkingów powierzchniowych w tym dachowych,
 - c) zmianę wysokości zabudowy, dopuszczenie wysokości min. 6 m, max 21 m,
 - d) zmianę powierzchni zabudowy z 50% na 60%, powierzchni biologicznie czynnej z 20% na 10%,
 - e) pozostawienie pozostałych wskaźników bez zmian.
- 5) dla terenu 5.5.U:
 - a) zmianę przeznaczenia podstawowego z „U” na „MW/U”,
 - b) wykreślenie zapisu z planu zapisu *Zakaz lokalizowania działalności związanej z doradztwem, finansami i ubezpieczeniami w parterach budynków od strony terenów 9KDL;*
- 6) dla terenu 4KDX – zmianę obecnej funkcji ciągu pieszego, na 4KDY (ciąg pieszo-jezdny);
- 7) dla terenu 6KDD – obecnie droga publiczna – zmianę na 4KDY (ciąg pieszo-jezdny).

Wraz z uwagą złożono załącznik graficzny.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę częściowo.

Ad. 1 i 2. Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę w części dotyczącej wyznaczenia dwóch terenów z obecnego terenu 5.3.U, zmiany przeznaczenia podstawowego jednego z nich oraz utrzymania ustalonych warunków zabudowy

i zagospodarowania przestrzennego, a także zmiany wskazanej w projekcie planu lokalizacji stacji transformatorowej.

Wyjaśnienie: uwaga została uwzględniona. Projekt planu zostanie skorygowany w zakresie ustaleń obowiązujących i oznaczeń informacyjnych zgodnie z treścią uwagi.

Ad. 3 lit. a, c i d. Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w części dotyczącej zmiany linii zabudowy wzdłuż południowej granicy terenów, wprowadzenia maksymalnej intensywności na poziomie 2,5 oraz zmiany ustalonej w projekcie planu wysokości zabudowy.

Wyjaśnienie: droga dojazdowa 5KDD stanowi ważny element projektowanego systemu przestrzeni publicznych oraz powiązań komunikacyjnych, wymaga więc odpowiedniej oprawy przestrzennej, którą zapewnia obowiązująca linia zabudowy. Zastosowanie linii nieprzekraczalnej w południowej części przedmiotowych nieruchomości umożliwiłoby dowolne sytuowanie zabudowy od strony przestrzeni publicznych i w konsekwencji brak ich prawidłowej definicji. Przeprowadzona analiza zaproponowanych parametrów dla wschodniej części terenu 5.3.U (zgodnie z wnioskowanym przez składającego uwagę podziałem) wykazała, że maksymalna możliwa intensywność zabudowy może zostać ustalona w wartości 2,0. Wysokość zabudowy wskazana w projekcie planu nie może ulec zmianie ze względu na sąsiedztwo budynku objętego ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków wraz z otoczeniem (budynek oznaczony symbolem R5).

Ad. 3 lit. a, b, e i f oraz 4 lit a, b, c, d i e. Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę w części dotyczącej zmiany linii zabudowy wzdłuż północnej granicy terenów, dopuszczenia parkingów powierzchniowych, w tym dachowych, dla wschodniej części terenu 5.3.U – zmiany ustalonej liczby kondygnacji, dla terenu 5.4.MW/U – korekty wskaźnika powierzchni zabudowy oraz minimalnej wysokości zabudowy od strony 4KDY, a także utrzymania dla przedmiotowych terenów pozostałych ustalonych warunków zabudowy i zagospodarowania przestrzennego ustalonych.

Wyjaśnienie: uwaga została uwzględniona. W projekcie planu zmieniona zostanie linia zabudowy wzdłuż północnej granicy terenów, dopuszczalna ilość kondygnacji we wschodniej części terenu 5.3.U (zgodnie z wnioskowanym przez składającego uwagę podziałem) oraz maksymalna powierzchnia zabudowy wyznaczona dla terenu 5.4.MW/U wraz z korektą ustalenia minimalnej wysokości zabudowy od strony terenu 4KDY. Pozostałe wskaźniki ustalone w przedmiotowych terenach zostaną skorygowane z zachowaniem możliwości inwestycyjnych wynikających z obecnego projektu planu. Projekt planu nie wyklucza możliwości realizacji parkingów powierzchniowych, jedynie ograniczając w § 13 ust. 7 ich maksymalną wielkość do 30 miejsc postojowych, co wynika z ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego. Powyższy zapis zostanie uszczegółowiony tak, aby w sposób jednoznaczny dotyczył parkingów usytuowanych w poziomie terenu.

Ad. 4 lit a, c i d. Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w części dotyczącej zmiany linii zabudowy wzdłuż południowej i wschodniej granicy terenu, ustalenia minimalnej wysokości zabudowy wynoszącej 6 m od strony terenów 5KDD i 4KDX oraz obniżenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do wartości 10%.

Wyjaśnienie: droga dojazdowa 5KDD i ciąg pieszy 4KDX stanowią ważne elementy projektowanego systemu przestrzeni publicznych i powiązań komunikacyjnych, wymagają więc odpowiedniej oprawy przestrzennej, którą zapewniają określona w projekcie minimalna wysokość zabudowy (wynosząca 15 m) oraz wyznaczona linia zabudowy obowiązująca. Zastosowanie linii nieprzekraczalnej w południowej i wschodniej części przedmiotowych nieruchomości umożliwiłoby dowolne sytuowanie budynków od strony przestrzeni publicznej i w konsekwencji brak jej prawidłowej definicji. Zapis dla terenu 5.4.MW/U ustalający minimalną wysokość zabudowy od strony przestrzeni publicznych wynoszącą 15 m zostanie jednakże ograniczony wyłącznie do zabudowy sytuowanej od strony terenów 5KDD i 4KDX. Wartość wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej ustalona dla terenu 5.4.MW/U na poziomie 20% nie zostanie obniżona ze względu na dopuszczone w ww. terenie przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Ad. 5 a. Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w części dotyczącej zmiany przeznaczenia terenu usługowego 5.5.U na funkcję MW/U – usługowo-mieszkaniową wielorodzinną.

Wyjaśnienie: Zmiana przeznaczenia terenu z usługowej na funkcję usługowo-mieszkaniową wielorodzinną nie jest możliwa ze względu na szczególnie znaczenie terenu 5.5.U i jego wyeksponowanie w strukturze miasta. W związku z powyższym w przedmiotowym obszarze powinna powstać zabudowa o szczególnych walorach architektonicznych i przestrzennych, wyróżniająca się wysokim standardem rozwiązań przestrzennych i funkcjonalnych. Realizacja zabudowy o funkcji mieszkaniowej nie znajduje także uzasadnienia ze względu na potencjalną uciążliwość wynikającą z projektowanego układu komunikacyjnego, w szczególności ul. Sienkiewicza.

Ad. 5 b. Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę w części dotyczącej wykreślenia zapisu dotyczącego możliwości lokalizacji działalności związanej z doradztwem, finansami i ubezpieczeniami w parterach budynków.

Wyjaśnienie: Uwaga została uwzględniona. Do projektu zostaną wprowadzone zmiany w zakresie wykreślenia zapisu dotyczącego możliwości lokalizacji działalności związanej z doradztwem, finansami i ubezpieczeniami w parterach budynków.

Ad. 6. Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę w części dotyczącej zmiany przeznaczenia podstawowego terenu ciągu pieszego 4KDX na ciąg pieszo-jezdny.

Wyjaśnienie: Uwaga została uwzględniona. Do projektu zostaną wprowadzone zmiany w zakresie przeznaczenia podstawowego terenu 4KDX.

Ad. 7. Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w części dotyczącej zmiany przeznaczenia terenu 6KDD na ciąg pieszo-jezdny i włączenia do terenu 4KDY.

Wyjaśnienie: Zmiana przeznaczenia terenu drogi publicznej 6.KDD na ciąg pieszo-jezdny (4.KDY) jest niemożliwa ze względu na obsługę komunikacyjną sąsiednich działek położonych w granicach terenu 5.2.U oraz harmonijne kształtowanie północnego otoczenia terenu 5.5.U, możliwe dzięki dostępowi do wyznaczonej drogi publicznej.

Uwaga nr 16

- wpłynęła dnia 17 listopada 2015 r.,
- dotyczy terenu wokół budynku mieszkalnego przy ul. Piotrkowskiej 235/241.

Pani Justyna Pisera w swojej uwadze wnosi o zmianę linii zabudowy lub linii rozgraniczającej tereny 2.1.MW/U, 2.2.MW/U od północnej strony budynku mieszkalnego przy ul. Piotrkowskiej 235/241 w celu umożliwienia przeprowadzenia ciągu pieszego lub pieszo-rowerowego oznaczonego na rysunku planu.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę.

Wyjaśnienie: uwaga została uwzględniona. Linie zabudowy w terenach 2.1.MW/U oraz 2.2.MW/U zostaną skorygowane.

Uwaga nr 17

- wpłynęła 17 listopada 2015 r.,
- dotyczy nieruchomości przy ul. Piotrkowskiej 252/256 – działka ewidencyjnej numer 78/1,

Glue-Invest Spółka Akcyjna w swojej uwadze formułuje następujące stwierdzenie: *ograniczony charakter przestrzeni wymaga władczej reglamentacji w celu optymalnego jej wykorzystania, zgodnego z wymogami zasady zrównoważonego rozwoju. Samodzielność planistyczna Gminy nie może być utożsamiana z autonomią, doznaje bowiem wielu ograniczeń. Władztwo planistyczne Gminy stanowi uprawnienie organu do legalnej ingerencji w sferę wykonywania prawa własności, nie stanowi jednak władztwa absolutnego i nieograniczonego, gdyż Gmina, wykonując je, ma obowiązek działać w granicach prawa, kierować się interesem publicznym, wyważać interesy publiczne z interesami prywatnymi, uwzględniać aspekt racjonalnego działania i proporcjonalności ingerencji w sferę wykonywania prawa własności. Zdaniem składających uwagę przedstawiony projekt planu w odniesieniu do działki ewidencyjnej o numerze 78/1 powyższe warunki wyraźnie narusza.*

Spółka w swojej uwadze wnosi o:

- 1) zmianę trasowania drogi publicznej 5KDD (oznaczoną w uwadze jako 5DD) proporcjonalnie do powierzchni przyległych nieruchomości i ich parametrów;
- 2) zmianę klasyfikacji drogi publicznej 5KDD na ciąg pieszo-jezdny (w dalszej części uwagi określany jako 5KDY);
- 3) dla ww. ciągu pieszo-jezdnego 5.KDY – ustalenie następujących parametrów:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m,
 - b) priorytet dla ruchu pieszego oraz rowerowego - zgodnie z inicjatywą Radnej Urszuli Niziołek-Janiak - ciąg pieszo-rowerowy powinien stanowić kontynuację dla takiego samego ciągu położonego wzdłuż alei PCK,
 - c) ruch samochodowy - ograniczony, uspokojony, tylko w kierunku wschodnim,
 - d) część jezdna zlokalizowana po stronie południowej, co umożliwi realizację miejsc parkingowych w ramach działki nr ew. 78/1,
 - e) poszerzenie - plac (zgodnie ze złożonym wraz z uwagą załącznikiem nr 6), w miejscu przejścia ciągu z działki nr ew. 78/1 na działkę nr ew. 77/26, które spowoduje powiększenie przestrzeni, spowolni ruch i stworzy osie widokowe na elewacje otaczającej zabudowy,
 - f) zagospodarowanie w formie „woonerfu”;

- 4) dla działki ewidencyjnej o numerze 78/1 – zmianę ustaloną na rysunku planu od strony północnej obowiązującej linii zabudowy na linię nieprzekraczalną, zgodnie ze złożonym wraz z uwagą załącznikiem nr 7;
- 5) zapewnienie dla planowanej na działce nr ew. 78/1 inwestycji obsługi komunikacyjnej od strony ulic: Piotrkowskiej, Sienkiewicza oraz ciągu pieszo-jezdnego 5KDY;
- 6) dla terenów oznaczonych symbolami: 5.3.U, 5.4.MW/U i 6.1.MW/U – wprowadzenie ustaleń następującej treści: *w zabudowie zlokalizowanej wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego 5KDY obowiązują od jego strony:*
 - a) *nakaz kształtowania strefy wejściowej - frontowej o podwyższonym standardzie i rozwiązaniach (wejścia, witryny) uwzględniających sąsiedztwo publicznego ciągu,*
 - b) *zakaz lokalizacji zapleczy i związanych z nimi dostaw towarów oraz zakaz lokalizacji ścian bez żadnych otworów;*
- 7) dla działki nr ew. 78/1 – zmianę ustalonych wskaźników dotyczących sposobu zagospodarowania w sposób umożliwiający realizację planowanych przez inwestora, tj.:
 - a) zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy na 3,2,
 - b) zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy na 70%,
 - c) zmniejszenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na 10%.

Spółka wskazuje, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje nieruchomość usytuowaną przy głównej ulicy Miasta Łodzi - ul. Piotrkowskiej pod numerem 252/256, stanowiącą działkę gruntu nr ew. 78/1, której właścicielem jest Glue-Invest Spółka Akcyjna – zgodnie ze złożonym wraz z uwagą załącznikiem nr 1. Ponadto zaznacza, że przedmiotowa nieruchomość od północnej strony sąsiaduje z nieruchomością przy ul. Piotrkowskiej 242/250. Składający uwagę informuje, że obecny stan zagospodarowania ww. nieruchomości przedstawiają złożone wraz z uwagą załączniki nr 2a i 2b. Spółka dodaje, że na fragmencie rysunku planu – zgodnie ze złożonym wraz z uwagą załącznikiem nr 3 – zaznaczono ww. nieruchomości. Zdaniem spółki, *ustalenia zawarte w projekcie miejscowego planu, w tym dotyczące wydzielenia z działki stanowiącej własność Spółki Glue-Invest S.A. drogi publicznej, w sposób nieuzasadniony ingerują w prawo własności, uniemożliwiają realizację planów inwestycyjnych (zespół budynków o funkcji handlowo-usługowej z częścią hotelową, sportową oraz garażem - zgodnie ze złożonym wraz z uwagą załącznikiem nr 4) dla potrzeb, których 30% przedmiotowej działki zostało zakupione od Gminy Łódź w trybie licytacji sądowej.* Poniżej zacytowano szczegółowe uzasadnienie:

Ad. 1. Zgodnie z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez działkę nr ew. 78/1 poprowadzona została nowoprojektowana droga publiczna 5.KDD. Poprowadzenie ww. drogi w całości na terenie jednej działki stanowi nieuzasadnioną, bardzo znaczną, ingerencję w stan własności. Należy wskazać, że orzecznictwo wielokrotnie podkreślało, że ingerencja Gminy poprzez działania planistyczne w sferę prawną podmiotu naruszająca atrybuty właścicielskie, dla swej legalności wymaga bezwzględnie wykazania, że Gmina, stanowiąc w planie miejscowym o przeznaczeniu terenu i sposobie jego zagospodarowania, nie nadużyła władztwa planistycznego. Powinno to nastąpić w uzasadnieniu uchwały w sprawie planu wyjaśniającym przesłanki, którymi Gmina się kierowała, przyjmując konkretne rozwiązania planistyczne wpływające na sposób wykonywania prawa własności przez dysponenta prawa. Uzasadnienie uchwały powinno zawierać argumentację pozwalającą uznać, że Gmina dołożyła należytej staranności w przestrzeganiu zasad obowiązujących przy podejmowaniu działań planistycznych, w tym rozważyła także inne warianty zrealizowania zamierzenia planistycznego w ramach przyjętej koncepcji, albo że przyjęte rozwiązania planistyczne, mimo konieczności dokonania ingerencji w sferę prawa własności, jest jedynym możliwym w danych warunkach.

Ze względu na brak racjonalnych argumentów Gminy, w przedmiotowym stanie faktycznym z całą pewnością nie sposób uzasadnić poprowadzenia drogi publicznej 5KDD w całości na terenie działki jednego właściciela. Należy zauważyć, że:

- projektowana droga poprowadzona jest w północnej części działki nr ew. 78/1, stanowiąca własność Spółki Glue-Invest S.A. w granicy z działkami nr ew. 77/28 i 77/26, stanowiące prawo użytkowania wieczystego,*
- zabudowa znajdująca się w południowych częściach działek nr ew. 77/28 oraz 77/26 (poza fragmentem przy ul. Piotrkowskiej) jest w bardzo złym stanie technicznym, bądź w stanie ruiny, zaś ich właściciel posiada prawomocne decyzje na rozbiórkę (działania rozbiórkowe zostały już podjęte, zabudowania nie posiadają połaci dachowych),*
- ceglany mur (przeznaczony do rozbiórki) znajdujący się w granicy działek nr ew. 77/28 i 78/1 oraz częściowo w granicy działek nr ew. 77/26 i 78/1 nie jest objęty ochroną konserwatorską, co potwierdził Wojewódzki Konserwator Zabytków,*
- wyburzenie zabudowy (1 lub 2 przeszła typowej, powtarzalnej konstrukcji hali) znajdującej się w południowych częściach działek nr ew. 77/28 i 77/26 oraz budynku w stanie ruiny na działce nr ew. 77/28 będzie stanowiło dochód nie zaś dodatkowy koszt - zgodnie z powszechną praktyką organizuje się przetargi na organizację takich wyburzeń, ponieważ zysk z odzyskanych materiałów przewyższa koszty robocizny niezbędnej by takiego wyburzenia dokonać,*
- działki nr ew. 77/26 i 77/28 są znacznie szersze od działki nr ew. 78/1 i fragmentaryczna ich zajętość praktycznie nie ogranicza możliwości ich racjonalnego zagospodarowania, co jeszcze bardziej wpływa na brak racjonalności projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,*
- właścicielem działki gruntu nr ew. 78/1 jest podmiot prywatny, tymczasem działki gruntu nr ew. 77/26 i nr 77/28 są własnością Gminy zaś podmiotowi prywatnemu jedynie oddane w użytkowanie wieczyste - co jest kolejnym przejawem braku gospodarnego zarządzania mieniem gminnym.*

Mając na uwadze powyższe uwarunkowania, a także zważywszy na konstytucyjną zasadę proporcjonalności, zgodnie z którą podmioty znajdujące się w identycznej sytuacji, powinny być traktowane identycznie, zdaniem spółki należy przyjąć, że % powierzchni działki przeznaczony pod drogę publiczną powinien być dla działek 77/26, 77/28 i 78/1 taki sam lub zbliżony, zaś absolutnie niedopuszczalne jest poprowadzenie całości drogi na jednej działce, w sytuacji gdy istnieją inne rozwiązania. Ponadto spółka podkreśla, że trasując drogę w całości przez działkę gruntu nr ew. 78/1 (prywatny właściciel), Gmina Miasto Łódź naraża się na znacznie większe koszty związane z wykupem od właściciela nieruchomości lub wypłaty mu odszkodowania, niż w przypadku całkowitego lub częściowego trasowania przez działki gruntu nr ew. 77/26 i 77/28, stanowiące już własność Gminy Miasta Łodzi a jedynie oddane w użytkowanie wieczyste.

Biorąc pod uwagę powyższe, spółka podkreśla, że wytyczona w projekcie planu droga publiczna nie jest niezbędna dla obsługi przyszłych inwestycji w ramach nieruchomości do niej przylegających, natomiast wytyczona w całości w ramach działki gruntu nr ew. 78/1 umożliwi korzystanie z niej przez nieruchomość sąsiednią - podnosząc jej atrakcyjność (wartość) bez żadnego wkładu własnego, co może sugerować na celowe zwiększenie atrakcyjności działek gruntu, których właścicielem jest Gmina Miasto Łódź, kosztem działek gruntu pozostających we własności podmiotu prywatnego. Spółka proponuje trasowanie ww. drogi według zal. nr 5 oraz nr 6. Wskazuje, że istotną kwestią jest również to, że spółka jest właścicielem działki gruntu nr ew. 78/1 - której nabyła 30% jako nieruchomość inwestycyjną

(uzyskana decyzja o warunkach zabudowy Nr DAR-UA-VI.1957.2013 z dn. 23 grudnia 2013 r.), w drodze licytacji sądowej, od Gminy Łódź. Zdaniem spółki przeznaczenie zatem istotnego jej fragmentu (zgodnie z projektem planu ok. 31%) narusza zatem podstawową konstytucyjną zasadę ochrony prawa własności. Zgodnie z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 10 lipca 2000 r. sygn. akt SK 21/99:

„Treścią zasady ochrony praw nabytych jest zakaz pozbawiania obywateli praw podmiotowych i ich ekspektatyw, ukształtowanych przez obowiązujące ustawy oraz zakaz ich ograniczania w sposób arbitralny.”

„Wynikająca z niej zasada *lex retro non agit* oraz zasada ochrony praw słusznie nabytych mają charakter zasad przedmiotowych, wyznaczających granice ingerencji władzy publicznej w sferę praw podmiotowych. Naruszenie tych zasad może uzasadniać zarzut niedopuszczalnego wkroczenia przez tę władzę w sferę konstytucyjnie chronionych praw lub wolności jednostki, co w konsekwencji prowadzi do stwierdzenia sprzecznego z porządkiem konstytucyjnym naruszenia tych praw lub wolności.”

W przedmiotowym stanie faktycznym zagospodarowanie działki nr ew. 78/1 musi odbywać się z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań, w szczególności, należy zauważyć, że działka nr ew. 78/1 ma szerokość 55 m, co pozostawia otwarte różnorodne możliwości inwestycyjne. Tymczasem po wydzieleniu 17 m (szerokość w liniach rozgraniczających projektowanej drogi 5.KDD) działka ta zwężałaby się do 38 m, co przy długości 206 m sprawia, że byłaby ona bardzo długa i wąska, zaś możliwości inwestycyjne uległy by znacznemu ograniczeniu.

Ad. 2. Należy zauważyć, że sytuowanie drogi publicznej 5.KDD w tym miejscu nie ma racjonalnego uzasadnienia – nie stanowi ona elementu układu komunikacji samochodowej – w szczególności nie zapewni wskazywanego przez autorów projektu planu połączenia ul. Tylnej z przedłużeniem ul. Kościuszki – skrzyżowanie drogi 5.KDD z pasem jezdny w ul. PCK dla swojej funkcjonalności wymagałoby całkowitej przebudowy – osie tych ulic są względem siebie istotnie przesunięte – co wiązałoby się ze znacznymi nakładami finansowymi i co nie jest ani planowane, ani konieczne. Należy również podkreślić, że takie skrzyżowanie w niewielkiej odległości od już istniejącego skrzyżowania ul. Piotrkowskiej z ulicami Brzeźną-Radwańską jest kolizyjne względem zrealizowanego znaczącym kosztem Łódzkiego Tramwaju Regionalnego. Należy natomiast zauważyć, że wzdłuż al. PCK, na wprost projektowanej drogi 5.KDD jest ciąg wykorzystywany przez pieszych i rowerzystów, dlatego naturalnym jest jego przedłużenie tj. zamiana drogi 5.KDD na 5.KDY. Ponadto § 6 oraz § 32 ust. 2 pkt.1 projektu tekstu planu wskazują na publiczny - miejski, a nie prywatny charakter przedsięwzięcia. W związku z powyższym nie ma żadnych przeciwwskazań dla jego zaprojektowania (i ewentualnego wykupu przez Gminę Miasto Łódź), przez analogię do zaprojektowanego na sąsiedniej nieruchomości w tym samym projekcie planu ciągu pieszo-jezdnego 4KDY, czy innych oznaczonych symbolami: 1.KDY, 2KDY czy 3KDY. Należy również podkreślić analogiczne rozwiązanie komunikacyjne zastosowane po zachodniej stronie ul. Piotrkowskiej: al. PCK - sklasyfikowana jako ulica dojazdowa – 1.KDD i ulica 2.KDD łączą się z projektowanym przedłużeniem al. Kościuszki nie bezpośrednio, lecz przez dwa ciągi pieszo-jezdne 2KDY i 3KDY.

Ad. 3. Projektowana droga publiczna 5.KDD, w liniach rozgraniczających ma 17 m szerokości. Jej zdaniem takie działanie naraża Gminę Miasto Łódź na konieczność wykupu gruntu, co ewidentnie wskazuje, że ustalona w projekcie planu droga nie ma racjonalnego uzasadnienia i nosi znamiona niegospodarności zarządzania mieniem publicznym. W świetle

powyższego, spółka wnosi o zmianę kwalifikacji na ciąg pieszo-jezdny o znacznie mniejszych parametrach – szerokość 10 m w liniach rozgraniczających, która jest w zupełności wystarczająca, aby spełniła swoją rolę.

Równocześnie wnosi się o nadanie w ramach wnioskowanego ciągu pieszo-jezdnego priorytetu ruchowi pieszych oraz rowerów, co jest zgodne nie tylko z istniejącymi uwarunkowaniami (przedłużenie ciągu wzdłuż al. PCK), ale też odpowiada dzisiejszym standardom w zakresie ekologii i planowania przestrzennego. Natomiast ruch samochodów powinien odbywać się wyłącznie na zasadzie prawoskrętów, jednokierunkowo – w kierunku wschodnim - przy czym powinien być to ruch ograniczony i uspokojony czemu m.in. miałyby służyć wnioskowane trasowanie ciągu 5.KDY – por. zal. nr 6. Wnioskuje się także o wskazanie poprowadzenia ruchu samochodowego od strony południowej, tak aby na działce nr ew. 78/1 było możliwe zlokalizowanie przyległych parkingów (na działkach nr ew. 77/28 i 77/26 nie ma takiej możliwości ponieważ istniejąca i planowana zabudowa wzdłuż ich południowych granic nie pozostawia miejsca na ewentualne miejsca parkingowe). Ponadto proponowane trasowanie zakłada utworzenie placu (przejście ciągu z działki nr ew. 78/1 na działkę nr ew. 77/26), dzięki któremu przestrzeń zyska na funkcjonalności (spowolnienie ruchu) oraz atrakcyjności (osie widokowe). Proponowane rozwiązanie zagwarantuje zabezpieczenie potrzeb miejskich – postulowanych przez mieszkańców i radnych (ciągłość układu pieszo-rowerowego) przy równoczesnym proporcjonalnym obciążeniu podmiotów prywatnych (zajętość gruntów) = zapewnieniem równomiernych korzyści przyległych nieruchomości wynikających z sąsiedztwa ogólnodostępnej przestrzeni.

Ad. 4. Wnioskowana zmiana obowiązującej linii zabudowy usytuowanej od strony północnej na nieprzekraczalną umożliwi większą elastyczność w zakresie zagospodarowania działki nr ew. 78/1, zwłaszcza w odniesieniu do fragmentu położonego pomiędzy przyszłą zabudową, a ogólnodostępnym ciągiem. Ten fragment terenu winien stanowić funkcjonalno-przestrzenne uzupełnienie przestrzeni publicznej (miejsca postojowe, zieleń) i wiązać się z przylegającą zabudową (wejścia do budynków, witryny usług). Powyższe jest szczególnie istotne ze względu na ograniczenia wynikające z kształtu i proporcji działki.

Ad. 5. Zabezpieczenie obsługi komunikacyjnej nieruchomości z ulic: Piotrkowskiej i Sienkiewicza jest konieczne ze względów realizacyjnych planowanej inwestycji. Budowa ciągu publicznego niekoniecznie zsynchronizowana w czasie z zamierzeniem inwestycyjnym nie może blokować jego realizacji. Należy podkreślić, że wnioskowany sposób obsługi komunikacyjnej został określony w uzyskanej decyzji nr DAR-UA-VI.1957.2013 o warunkach zabudowy.

Ad. 6. Wnioskowane ustalenie dotyczące wykluczenia lokalizacji zapleczy i dostaw towarów do zabudowy tworzącej obudowę publicznej przestrzeni zdaniem spółki, wynika z konieczności nadania jej odpowiedniej rangi.

Jednocześnie zwraca się uwagę, że wobec ustalenia dla ciągu 5.KDY głównej funkcji pieszo-rowerowej i wymogu kształtowania od tej strony frontu zabudowy, a nie zaplecza, dla ciągu 4.KDY podstawową funkcją będzie obsługa komunikacją samochodową terenów 5.4.MW/U i 5.3.U (również w zakresie dostaw towarów). Wówczas całkowicie bezzasadne jest prowadzenie w ciągu 4.KDY ciągu pieszo-rowerowego (zielone kropki na rysunku planu), który ponadto przekracza, wbrew wszelkim zasadom bezpieczeństwa, ul. Piotrkowską (linia szybkiego ŁTR) w niewielkiej odległości od skrzyżowania.

Ad. 7. Wnioskowana zmiana wskaźników wynika z zamierzeń inwestycyjnych właściciela działki.

Wraz z uwagą złożono załączniki graficzne o nr 1-7 wskazane w treści uwagi.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę częściowo.

Ad. 1 oraz 3 lit. c. Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w części dotyczącej trasowania drogi publicznej 5KDD, w tym poszerzenia terenu w miejscu wnioskowanego przejścia z działki ewidencyjnej numer 78/1 na działkę 77/26.

Wyjaśnienie: Ustalony w projekcie planu przebieg drogi 5KDD – brakującego elementu układu przestrzeni publicznych pomiędzy ulicą Tylną a aleją PCK – wyznaczony został w linii prostej przez niezabudowane fragmenty działek. Zmiana zaproponowana w uwadze spowodowałaby nieuzasadniony wzrost nakładów finansowych przez konieczność wyburzenia zabudowy na sąsiedniej nieruchomości oraz realizację dodatkowych poszerzeń.

Ad. 2. Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w części dotyczącej zmiany klasyfikacji terenu drogi publicznej 5KDD na ciąg pieszo-jezdny.

Wyjaśnienie: droga dojazdowa 5KDD stanowi ważny element zarówno struktury projektowanego systemu przestrzeni publicznych obszaru jak i lokalnej obsługi komunikacyjnej tej części miasta. Realizacja drogi będzie miała istotny wpływ na poprawę atrakcyjności inwestycyjnej terenów przyległych. Z tego względu droga ta powinna pozostać drogą publiczną, ogólnodostępną, której urządzenie i wyposażenie będzie dopasowane do jej znaczenia i funkcji.

Ad. 3 lit. a. Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w części dotyczącej ustalenia dla terenu 5KDD parametru szerokości wynoszącej w liniach rozgraniczających 10 m.

Wyjaśnienie: szerokość drogi dojazdowej 5KDD zostanie skorygowana, jednak do wartości 12 m w liniach rozgraniczających. Zachowanie odpowiedniej szerokości terenu zapewnia możliwość realizacji szpaleru drzew i dodatkowego wyposażenia, co wpłynie na podniesienie jakości przestrzennej tej drogi.

Ad. 3 lit. b, c, d, e i f. Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w części dotyczącej rozwiązań projektowych oraz organizacji ruchu w terenie 5KDD.

Wyjaśnienie: projekt planu miejscowego nie ogranicza możliwości wyboru szczegółowych rozwiązań technicznych. Jednocześnie forma zagospodarowania terenu oraz zagadnienie organizacji ruchu pozostaje w kompetencji zarządcy drogi i nie mieści się w możliwym zakresie ustaleń planu miejscowego.

Ad. 4. Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę w części dotyczącej zmiany linii zabudowy od północnej strony działki ewidencyjnej nr 78/1 na odcinku od domu rezydencjonalnego Karola Königa w kierunku wschodnim oraz nie uwzględnić uwagi w części dotyczącej zmiany linii zabudowy na fragmencie od strony Sienkiewicza.

Wyjaśnienie: ze względu na docelowy układ przestrzenny ulicy Sienkiewicza oraz potrzebę kształtowania harmonijnego przedpola terenu 5.5.U, który jest szczególnie wyeksponowany w strukturze miasta, wschodnia część terenu 6.1.MW/U wymaga jasnej definicji w zakresie lokalizacji zabudowy, która określona jest za pomocą linii zabudowy obowiązującej. Pozostała część linii zabudowy zostanie skorygowana w projekcie planu na odcinku do domu rezydencjonalnego Karola Königa.

Ad. 5. Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę w części dotyczącej zapewnienia obsługi komunikacyjnej z terenów dróg publicznych 6KDL+T, 9KDL oraz 5KDD.

Wyjaśnienie: uwaga została uwzględniona. W projekcie planu utrzymane zostaną ustalenia § 12 pkt 4 i pkt 8 lit a, które zapewniają obsługę komunikacyjną przez *docelowy układ drogowo-tramwajowy w granicach wyznaczonych terenów dróg publicznych (...)* oraz *za pomocą zjazdów indywidualnych i publicznych z wyznaczonych w planie dróg publicznych (...)*.

Ad. 6. Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę w części dotyczącej nakazu kształtowania strefy wejściowej – frontowej od strony terenu 5KDD wraz z wykluczeniem lokalizacji strefy zapleczy i dostaw od strony tego terenu, oraz nie uwzględnić uwagi w części dotyczącej wprowadzenia zapisu zawartego w uwadze.

Wyjaśnienie: uwaga została uwzględniona poprzez utrzymanie w projekcie planu ustalenia zbieżnego w treści z zapisem proponowanym w uwadze. Nakaz kształtowania strefy wejściowej – frontowej przy jednoczesnym zakazie lokalizacji zapleczy i związanych z nimi dostaw został zawarty w projekcie planu w § 20 ust. 4 pkt 3 lit. b (ustalenie dla terenów 5.4.MW/U oraz 6.1.MW/U) i § 22 ust. 4 pkt 4 lit. a (ustalenie dla terenu 5.3.U) poprzez zapis: *w nowo projektowanych budynkach nakaz lokalizacji usług w parterach od strony (...) 5KDD na odcinkach stanowiących łącznie co najmniej 60% długości elewacji*. Obowiązek lokalizacji usług w parterach nowo projektowanych budynków wyklucza także możliwość realizacji budynku o ścianach bez żadnych otworów w granicy z terenem 5KDD.

Ad. 7. Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę.

Wyjaśnienie: uwaga została uwzględniona. Wskaźniki ustalone dla terenu 6.1.MW/U dla zabudowy od strony terenu 5KDD zostaną skorygowane do wartości wskazanych w uwadze.

Uwaga nr 18

- wpłynęła 17 listopada 2015 r.,
- dotyczy ul. Wólczańskiej oraz terenu leżącego przy ul. Ks. Bp. W. Tymienieckiego 6.

Pan Jarosław Jateczak w swojej uwadze podnosi, że poszerzenie ulicy Wólczańskiej do dwóch pasów w jedną stronę indukuje ruch samochodów w dzielnicy Śródmieście. Zdaniem zainteresowanego kierowcy zamiast używać dalszej alei Politechniki, przy której nie ma aż tylu zabudowań mieszkalnych (przez co ruch nie jest tak uciążliwy dla mieszkańców), będą bardziej skłonni korzystać z poszerzonej ulicy Wólczańskiej, która jest bliżej wielu celów podróży. Autor uwagi zauważa, że taki obraz (w szczycie komunikacyjnym – zakorkowanej i zanieczyszczonej dużo bardziej niż teraz, poza szczytem – ruchliwej i niebezpiecznej do przekraczania przez pieszych) z całą pewnością nie zachęci nowych mieszkańców

do osiedlania się w tym miejscu, a tych, którzy już są – do pozostania na niej. Składający uwagę podnosi, że istnieje duże ryzyko, że zmieni się ona, mówiąc kolokwialnie, w „ściek komunikacyjny”. Zainteresowany uważa za błędne traktowanie ulicy Wólczańskiej jako przedłużenia alei Kościuszki. Ponadto wskazuje, że ruch z alei Kościuszki powinien zostać wyprowadzony na aleję Politechniki, która jest do niego przystosowana ukształtowaniem zabudowy leżącej przy niej. Zdaniem składającego uwagę wybór podróży ulicą Wólczańską powinien być niejako „karany”, aby korzystali z niej tylko Ci, którzy muszą (nie dotyczy to oczywiście transportu zbiorowego, pieszego i rowerowego jako dużo mniej uciążliwego). W związku z powyższym, autor uwagi wnioskuje o zapisanie przekroju ulicy Wólczańskiej jako 1 jezdni z 2 pasami ruchu.

Składający uwagę odniósł się również do kwestii ustalenia liczby miejsc parkingowych dla samochodów dla budynków nowo projektowanych. Autor uwagi podnosi, że maksimum miejsc dla parkowania samochodów osobowych znacząco odbiega od dotychczasowych ustaleń w planach dla okolicy opracowywanego obszaru tj. sąsiedztwa skrzyżowania Kilińskiego i Orlej lub w kwartałach przylegających do północnego odcinka ulicy Piotrkowskiej. Zainteresowany zaznacza, że jest to wciąż obszar ścisłego centrum miasta, znakomicie obsługiwany przez komunikację zbiorową, co jednak ważniejsze, potrzeba pokonywania znacznych odległości występuje bardzo rzadko (dotyczy w zasadzie tylko i wyłącznie dojazdów do dzielnic przemysłowych, które notabene również są obsługiwane przez transport zbiorowy). Autor uwagi wskazuje, że jedynie obszar pomiędzy ulicami Sienkiewicza a Kilińskiego ma drogę dojścia do przystanku tramwajowego dłuższą niż 500 m (bliżej są jednak przystanki autobusowe). Ponadto zaznacza, że polityka parkingowa stanowi istotny element całej strategii transportowej miasta, co już od dawna zauważono w miastach Europy Zachodniej. Zdaniem składającego uwagę takie zapisy (dużo bardziej restrykcyjne niż w Łodzi ustalane są jednak także np. w Warszawie). Ponadto wskazuje, że bardzo trudno jest zniechęcić do korzystania z pojazdów indywidualnych (co jest konieczne dla zagwarantowania wysokiej jakości życia mieszkańcom śródmieścia), gdy pozwala się na bezpłatny postój tak wielu osobom. Autor uwagi wnioskuje o obniżenie maksymalnych wskaźników w zakresie ilości miejsc postojowych dla samochodów do wskaźników ustalonych dla planu „Dawny browar Gustawa Keilicha z budynkiem mieszkalnym – Orla 25”. Zdaniem autora uwagi innym rozwiązaniem może być podzielenie planu na obszary obowiązywania określonych wskaźników w zależności od bliskości przystanku tramwajowego.

Składający uwagę wnioskuje o zmianę zapisu dotyczącego przeznaczenia podstawowego z zabudowy usługowej na zabudowę usługową lub wielorodzinną. Zainteresowany podnosi, że jest to budynek historycznie wybudowany jako mieszkalny wielorodzinny i nie rozumie dlaczego ma się to zmienić, zwłaszcza biorąc pod uwagę układ ścian konstrukcyjnych budynku, który bez gruntowej przebudowy uniemożliwia zastosowanie wolnego planu, który jest dziś normą w inwestycjach biurowych. Autor uwagi jest zdania, że zapis o konieczności ulokowania lokali usługowych w parterze budynku jest korzystny, ale zarazem wystarczający dla tego budynku.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę częściowo.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w części dotyczącej zmiany ustalonego dla terenu 2KDZ przekroju ulicy na 1 jezdnię z 2 pasami ruchu.

Wyjaśnienie: określony w projekcie planu przekrój drogi zbiorczej 2KDZ, to jest ulicy Wólczańskiej, ustalony jako: 1/4 - jedna jezdnia, cztery pasy ruchu, wynika z przyjętej polityki transportowej miasta, zmniejszenie parametrów technicznych tej drogi nie jest więc możliwe.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w części dotyczącej zmiany maksymalnych wskaźników w zakresie realizacji miejsc postojowych dla samochodów poprzez ich obniżenie do wskaźników ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru dawnego browaru Gustawa Keilicha z budynkiem mieszkalnym, położonego w Łodzi przy ulicy Orlej 25 lub ustalenie wskaźników w zależności od odległości od przystanku komunikacji tramwajowej.

Wyjaśnienie: wskaźniki w zakresie realizacji miejsc postojowych dla samochodów dla określane są w oparciu o analizę istniejących uwarunkowań przestrzennych danego obszaru wraz z uwzględnieniem docelowego przeznaczenia wyznaczonych w jego ramach terenów. Wskaźniki ustalone w projekcie planu dobrane zostały indywidualnie. Jednocześnie determinowanie wartości wskaźnika w zależności od odległości od przystanku komunikacji publicznej jest rozwiązaniem wadliwym w swojej konstrukcji prawnej ze względu na fakt, że lokalizacja przystanków może ulegać zmianie.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę w części dotyczącej rozszerzenia przeznaczenia podstawowego terenu 6.7.U o przeznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Wyjaśnienie: uwaga została uwzględniona. Do projektu planu zostaną wprowadzone zmiany w zakresie przeznaczenia terenu 6.7.U.


Uwaga nr 19

- wpłynęła 17 listopada 2015 r.,
- dotyczy terenu leżącego przy ul. Abramowskiego 17.

Pani Ewa Jamroziak w swojej uwadze wnosi o zachowanie istniejącej zabudowy wielorodzinnej oraz umożliwienie podłączenia budynków do sieci ciepłowniczej.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę.

Wyjaśnienie: uwaga została uwzględniona. W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu zabudowa usytuowana przy ul. Abramowskiego 17 znajduje się w terenie 7.1.MW, to jest terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej który umożliwia zachowanie zabudowy wskazanej w uwadze. Ponadto ustalenia planu nie wykluczają możliwości podłączenia istniejącej we wskazanej lokalizacji zabudowy do sieci ciepłowniczej.

PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA