

ZARZĄDZENIE Nr 6536 /VII/17
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia **21** lipca 2017 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie: ul. Konstytucyjnej, al. Marszałka Józefa Piłsudskiego, ul. dr. Stefana Kopcińskiego oraz terenów kolejowych.

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579 i 1948 oraz z 2017 r. poz. 730 i 935) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w wykonaniu uchwały Nr XXXI/558/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 25 stycznia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie: ul. Konstytucyjnej, al. Marszałka Józefa Piłsudskiego, ul. dr. Stefana Kopcińskiego oraz terenów kolejowych

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: ul. Konstytucyjnej, al. Marszałka Józefa Piłsudskiego, ul. dr. Stefana Kopcińskiego oraz terenów kolejowych, 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.



wz. PREZYDENTA MIASTA

Tomasz TRELA
Pierwszy Wiceprezydent Miasta

Załącznik
do zarządzenia Nr 6536 /VII/17
Prezydenta Miasta Łodzi
z dnia 21 lipca 2017 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: ul. Konstytucyjnej, al. Marszałka Józefa Piłsudskiego, ul. dr. Stefana Kopcińskiego oraz terenów kolejowych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie: ul. Konstytucyjnej, al. Marszałka Józefa Piłsudskiego, ul. dr. Stefana Kopcińskiego oraz terenów kolejowych został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 16 maja 2017 r. do 13 czerwca 2017 r. W terminie wyznaczonym do wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 30 czerwca 2017 r., wpłynęło 18 uwag. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji.

Uwaga nr 1

- wpłynęła 18 maja 2017 r.,
- dotyczy: nieruchomości położonej przy al. Piłsudskiego 98a (działki ewidencyjne nr 22/79 i 22/62 w obrębie W-23).

TARGET PIN sp. z o. o. składa uwagę dotyczącą:

wskazania w projekcie planu miejsca i sposobu obsługi komunikacyjnej ww. nieruchomości z projektowanej ul. Konstytucyjnej zgodnie z zobowiązaniem złożonym przez Gminę Miasto Łódź w umowie sprzedaży nieruchomości z dnia 20 marca 2008 r, w której stwierdzono, że *obsługa nieruchomości odbywać się będzie od strony al. marsz. Józefa Piłsudskiego i zjazdu z projektowanej ul. Konstytucyjnej.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Zgodnie z art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (dz. U. z 2016 r. poz. 1440 z póź. zm.) realizacja zjazdu następuje (...) *po uzyskaniu, w drodze decyzji administracyjnej, zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu (...).* W związku z powyższą regulacją zarządca drogi, w ramach swoich kompetencji, decyduje o lokalizacji zjazdu z nieruchomości. Wskazanie lokalizacji zjazdu na przedmiotową nieruchomość w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego stanowiłoby bezpodstawne przesunięcie ustawowych kompetencji w zakresie rozstrzygania tej kategorii spraw z zarządcy drogi na radę gminy, jako organ właściwy do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uwaga nr 2

- wpłynęła 29 maja 2017 r.,
- dotyczy: nieruchomości położonej przy ul. Wydawniczej 1/3 (działki ewidencyjne nr 34/16 i 34/18 w obrębie W-23).

Pan Robert Rosiak i Pan Krzysztof Gardjas reprezentowani przez Panią Annę Bednarczyk-Wągrówską składają uwagę dotyczącą:

uwzględnienia ustaleń zawartych w wydanych decyzjach o warunkach zabudowy (nr PPZ.I.89/09 z dnia 9 marca 2009 r. oraz nr DAR-UA-IX.423.2014 z dnia 27 marca 2014 r.), w szczególności zmiany lokalizacji wyznaczonej na rysunku planu obowiązującej linii zabudowy. *Proponowany w projekcie planu przebieg tej linii ogranicza zabudowę terenu przez właściciela w bardzo istotnym zakresie. Ponadto proponowane usytuowanie obowiązującej linii zabudowy powoduje jednak nieład w przebiegu linii zabudowy po tej stronie ul. Wydawniczej. Zaprojektowana obowiązująca linia zabudowy prowadzi do powstania linii łamanej, uskokowej. Współwłaściciele ww. działek wnoszą, by obowiązująca linia zabudowy stanowiła wyrównanie do linii zabudowy na działce 29/9, tak jak ustalono w ww. decyzjach o warunkach zabudowy.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie: Projekt planu, w wyniku złożonej uwagi, zostanie przeanalizowany w zakresie wyznaczonych linii rozgraniczających ul. Wydawniczej i poddany ponownej procedurze planistycznej (uzyskanie stosowych opinii i uzgodnień oraz wyłożony do publicznego wglądu). Jednocześnie zostanie przeanalizowana możliwość przełożenia istniejącego kanału ogólnospławnego biegnącego przez tereny 7.1.U, 7.2.U, 7.3.U w teren ulicy 1KDL (ul. Wydawnicza). Dla uzyskania możliwości jego przełożenia będzie konieczne zagwarantowanie dodatkowego miejsca w postaci pasa terenu wzdłuż ul. Wydawniczej, włączonego w teren tej ulicy. Istniejąca szerokość działki drogowej ul. Wydawniczej, na wysokości terenów 7.1.U, 7.2.U i 7.3.U jest niewystarczająca dla przełożenia, w ramach wyznaczonych obecnie w projekcie planu linii rozgraniczających ulicy 1KDL, kanału ogólnospławnego o średnicy 600 mm. Wskazanie w poprawionym projekcie planu przełożenia istniejącego kanału ogólnospławnego umożliwi przesunięcie wyznaczonej w terenach 7.1.U, 7.2.U i 7.3.U linii zabudowy w stronę ul. Wydawniczej. W wyniku poszerzenia istniejącego korytarza ulicy 1KDL nowy przebieg linii zabudowy, od strony ul. Wydawniczej) może odbiegać od linii zabudowy wskazanej w uwadze.

Uwaga nr 3

- wpłynęła 6 czerwca 2017 r.,
- dotyczy: działek ewidencyjnych nr 22/79 i 22/62 w obrębie W-23 (teren 10.1.MW/U).

Pani Magdalena Ryczek składa uwagę dotyczącą:

zmiany zapisu zawartego w § 21 ust. 3 pkt. 3 lit. c dotyczącego nakazu lokalizacji usług w parterach budynków od strony al. Piłsudskiego. Zdaniem składającej uwagę *w bliskim sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości znajduje się Centrum Handlowe Tulipan, w którym mieści się wielkopowierzchniowy sklep Auchan oraz kilkadziesiąt punktów handlowo-usługowych. Nakaz zlokalizowania lokali usługowych w budynkach mieszkalnych położonych od strony al. Piłsudskiego spowoduje, że lokale te nie zostaną wykorzystane a potencjalny inwestor zostanie narazony na straty z tego tytułu. w związku z powyższym zapis dotyczący lokalizacji usług w parterach budynków od strony al. Piłsudskiego powinien być fakultatywny a nie obligatoryjny.*

Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie: W projekcie planu zostaną wprowadzone zmiany polegające na sprecyzowaniu zapisu § 21 ust. 3 pkt. 3 lit. c. Nakaz lokalizacji usług w parterach budynków od strony przestrzeni publicznej, stanowiącej al. Piłsudskiego, zostanie podtrzymany, ale usługi nie będą musiały zajmować całych kondygnacji parterów budynków. Podtrzymanie nakazu lokalizacji usług w parterach budynków od strony przestrzeni publicznej jest uzasadnione ze względu na rangę ulicy, wzdłuż której zlokalizowana będzie projektowana zabudowa (ulica klasy G – główna, będąca istotnym elementem układu komunikacyjnego miasta). Nowa zabudowa mieszkaniowa wymagać będzie bliskiego sąsiedztwa usług podstawowych (sklep spożywczy, restauracje, kawiarnie, itp.). Zachowanie wymogu realizacji usług od strony al. Piłsudskiego zagwarantuje potencjalnym mieszkańcom projektowanego osiedla bezpośredni dostęp do tego typu usług, co zagwarantuje zaspokojenie ich podstawowych potrzeb w zakresie zaopatrzenia w dobra podstawowe.

Uwaga nr 4

- wpłynęła 9 czerwca 2017 r.,
- dotyczy: ulic: Kopcińskiego (1KDZ+T) oraz Konstytucyjnej.

Pan Paweł Bąk składa uwagę dotyczącą:

- 1) uwzględnienia w planie planów budowy dróg dla rowerów po obu stronach ulicy Kopcińskiego zgodnie ze strategią rozwoju dróg rowerowych.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt. 1.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Ulica Kopcińskiego, oprócz węzła komunikacyjnego z ul. Wydawniczą – oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ+T, znajduje się poza obszarem objętym przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dlatego projekt planu nie uwzględnia rozwiązań w zakresie lokalizacji dróg rowerowych wzdłuż ul. Kopcińskiego.

- 2) przejazdów rowerowych i przejść dla pieszych, które zdaniem składającego uwagę powinny znajdować się na każdej stronie skrzyżowania al. Piłsudskiego z ul. Konstytucyjną oraz ul. Konstytucyjnej i Nowowęglowej.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt. 2.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Przebieg dróg rowerowych na obszarze objętym projektem planu został uzgodniony z zarządcą dróg publicznych, w których będą one lokalizowane – Zarządem Dróg i Transportu oraz z Zarządem Inwestycji Miejskich. Należy zauważyć również, że wskazane na rysunku planu oznaczenia dotyczące lokalizacji dróg rowerowych mają charakter informacyjny i ich lokalizacja (w tym ilość i umiejscowienie przejazdów rowerowych) zostanie uszczegółowiona na etapie realizacyjnym poszczególnych odcinków dróg rowerowych. Lokalizacja przejść dla pieszych wykracza poza, ustalony w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2013 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Decyzja

o lokalizacji przejść dla pieszych należy do kompetencji zarządcy drogi będzie dokonywana na etapie sporządzania dokumentacji projektowej dla nowych lub modernizowanych ulic.

Uwaga nr 5

- wpłynęła 9 czerwca 2017 r.,
- dotyczy: nieruchomości położonej przy al. Piłsudskiego 98a (działki ewidencyjne nr 22/79 i 22/62 w obrębie W-23).

TARGET PIN sp. z o. o. składa uwagę dotyczącą:

zmiany koncepcji przebiegu projektowanej ul. Konstytucyjnej w sposób zachowujący jej przebieg od strony wschodniej tj. graniczącej z działką 22/79 w ramach działek dotychczas wydzielonych i przeznaczonych jako rezerwa pod budowę ul. Konstytucyjnej zgodnie z warunkami obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą XCII/919/98 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 17 czerwca 1998 r. o zmianie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi w części dotyczącej obszaru pomiędzy al. Piłsudskiego, ul. Konstytucyjną, torami PKP i istniejącą bocznicą kolejową (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 18, poz. 130). W treści uwagi przedstawiono poniższe postulaty.

Nieruchomość, której dotyczy wniosek została nabyta od Gminy Miasto Łódź w wyniku przetargu ogłoszonego zarządzeniem nr 1340/V/07 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 22 listopada 2007 r. Warunki powyższego przetargu zostały specjalnie tak zmodyfikowane aby z zakresu przedmiotu sprzedaży wyodrębnić działki przeznaczone na budowę ul. Konstytucyjnej, co skutkowało nadaniem sprzedawanej działce 22/79 specyficznego nieregularnego kształtu dopasowanego właśnie do przebiegu tej planowanej ulicy. Działając w uzasadnionym zaufaniu do obowiązującego prawa i planu miejscowego nabywca podjął decyzję o nabyciu przedmiotowej działki pod zamierzenia inwestycyjne.

Obecnie planowana ul. Konstytucyjna zakłada modyfikację jej przebiegu poprzez przesunięcie w kierunku wschodnim i ograniczenie powierzchni działki prywatnego właściciela.

Zakładany przebieg projektowanej ul. Konstytucyjnej obejmuje bowiem część działki 22/79 i w konsekwencji wymusza dokonanie podziału tej działki oraz wykupu od dotychczasowego właściciela przez Miasto Łódź lub dokonanie innej rekompensaty z tym związanych na rzecz właściciela działki 22/79. Konieczność podziału działki 22/79 zmniejsza jej powierzchnię i możliwości zagospodarowania narażając właściciela na znaczne straty zwłaszcza z uwagi na istniejącą już koncepcję zagospodarowania tej działki.

Budowa ul. Konstytucyjnej nawet w obecnie zakładanych parametrach technicznych jej budowy jest bowiem nadal możliwa do zrealizowania bez poszerzania w stronę wschodnią obszaru jej budowy.

Koncepcja budowy ul. Konstytucyjnej zakłada bowiem bardzo szeroki pas zieleni (drzew), obszar nasadzeń, który obejmuje właśnie część działki 22/79. Tymczasem zaledwie minimalna korekta planowanego pasa nasadzeń poprzez przeniesienie ich na odcinku zaledwie kilku metrów z działki 22/79 na działkę Miasta Łodzi nr 23/11 i nasadzenie tam np. dwóch rzędów drzew nie spowoduje zmiany bilansu ekologicznego obszaru tj. zachowana zostanie łączna planowana ilość nasadzeń, a jedynie nieznacznie zmieniona zostanie ich lokalizacja.

Rozwiązanie takie nie wygeneruje dodatkowych kosztów związanych z budową ul. Konstytucyjnej, a przeciwnie pozwoli na zaoszczędzenie kosztów związanych z wykupieniem części działki 22/79 i zaspokojeniem roszczeń jej właściciela.

Ponadto składający uwagę twierdzi, że planowany obecnie przebieg nowej ul. Konstytucyjnej nie wykorzystuje w pełni rezerwy drogowej pod jej budowę od strony zachodniej tj. parkingu

C.H. Tulipan, a dodatkowo właśnie od strony zachodniej tej ulicy znajdują się obszary znacznego parkingu i ewentualna konieczność wykupu gruntów pod poszerzenie pasa drogowego winna wziąć pod uwagę nie tylko ich wykup od strony wschodniej ale właśnie również od strony zachodniej, co stanowiłoby przejaw równego traktowania wszystkich właścicieli działek sąsiadujących. Tymczasem proponowana koncepcja przebiegu ulicy w sposób niczym nieuzasadnionym przesuwają jej przebieg w stronę zachodnią kosztem wyłącznie jednego właściciela nieruchomości sąsiedniej, z opisanymi powyżej skutkami.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Biorąc pod uwagę uwarunkowania przestrzenne oraz analizę obowiązujących w sąsiedztwie dokumentów planistycznych stwierdzono, że szerokość korytarza drogowego w liniach rozgraniczających projektowanej ulicy 1KDG pozostanie bez zmian. W rejonie skrzyżowania projektowanej ulicy Konstytucyjnej z al. Piłsudskiego (2KDG+T), oprócz jezdni biegnących na poziomie terenu oraz na estakadzie, zarezerwowano odpowiedni pas terenu pod projektowane przystanki komunikacji publicznej, ścieżkę rowerową, chodniki oraz szpaler zieleni wysokiej.

Obszar graniczący od południa z analizowanym skrzyżowaniem objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie Alei Marszałka Józefa Piłsudskiego i ulic: Sobolowej do terenów kolejowych, Stanisława Przybyszewskiego oraz projektowanej Konstytucyjnej (uchwała Nr XXIII/566/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 stycznia 2016 r.). Obowiązujący plan miejscowy wyznacza liniami rozgraniczającymi korytarz projektowanej ulicy Konstytucyjnej na odcinku od ul. Przybyszewskiego do al. Piłsudskiego. Rozwiązania projektowe zawarte w obowiązującym planie miejscowym uwzględniają przebieg dwujezdniowej estakady nad al. Piłsudskiego. W związku z tym zaproponowane w sporządzanym projekcie planu rozwiązania w zakresie układu komunikacyjnego muszą być spójne i stanowić kontynuację rozwiązań znajdujących się w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Postulat związany z przesunięciem linii rozgraniczających projektowanej ulicy Konstytucyjnej (1KDG) w stronę zachodnią na działki należące do Centrum Handlowego Tulipan jest niemożliwy do spełnienia ze względu na zachowanie wyżej opisanej spójności rozwiązań projektowych projektu planu miejscowego z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego poniżej al. Piłsudskiego.

Zaproponowany szpaler drzew wzdłuż projektowanej ulicy Konstytucyjnej, zarówno po wschodniej, jak i zachodniej stronie, wynika z zapisów obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, które wskazuje ww. ulicę jako ulicę o zwiększonym udziale zieleni publicznej. Szpaler zieleni będzie stanowił także barierą akustyczną pomiędzy projektowaną zabudową mieszkaniową wielorodzinną a ulicą, która w przyszłości będzie generowała duży ruch samochodowy (ulica klasy G – główna).

Należy nadmienić również, że zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z. 2017 r. poz. 1073) *jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Z kolei ustęp drugi ww. artykułu ustawy stwierdza, że realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również w drodze*

zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają. Sąsiedztwo działek gminnych zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy z nieruchomością, której dotyczy uwaga daje możliwość, w przypadku wyrażenia woli przez właściciela nieruchomości, zastosowania zapisów ustępu drugiego ww. artykułu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Postępowanie związane z zamianą nieruchomości będzie mogło być wszczęte po wejściu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uwaga nr 6

- wpłynęła 12 czerwca 2017 r.,
- dotyczy: działki numer ewidencyjny 32/4 w obrębie W-23 zlokalizowanej przy al. Piłsudskiego 92 w Łodzi.

Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe „POLDROB” Spółka Akcyjna w Łodzi reprezentowane przez Pana Marcina Redlickiego składa uwagę dotyczącą:

- 1) usunięcia z projektu mpzp drogi oznaczonej symbolem 5KDL przebiegającej przez działkę nr 32/4 znajdującej się w użytkowaniu wieczystym składającego uwagę. W treści uwagi przedstawiono poniższe postulaty.

Projektowana droga dojazdowa nie została określona w mpzp jako droga gminna. Na podstawie mpzp nie można również przyjąć, że projektowana ulica ma być usytuowana w ciągu drogi gminnej, co mogłoby stanowić podstawę do uznania tej ulicy za drogę tej samej kategorii. Z powyższego wynika, że projektowanej ulicy nie można zaliczyć do kategorii drogi publicznej, o jakiej mowa w art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z treścią art. 8 ustawy o drogach publicznych droga tego rodzaju (droga dojazdowa) niezaliczona do żadnej z kategorii dróg publicznych ma status drogi wewnętrznej (drogi niepublicznej). Potwierdza to treść wykazu ulic miasta Łodzi zgodnie z którym odnogi ul. Wydawniczej mają status dróg wewnętrznych. Ponadto przeprowadzenie drogi w zaprojektowanym kształcie zakłóci korzystanie z należącej do użytkownika wieczystego nieruchomości, a tym samym godzi w jego interes i jest niedopuszczalne w świetle zasad współzycia społecznego (tak w wyroku WSA w Warszawie w sprawie o sygn. akt SA/Wa 2131/06).

W związku z tym należy uznać, że poprowadzenie drogi 5KDL w ciągu dróg wewnętrznych a nie publicznych nie prowadzi do osiągnięcia celu publicznego. W konsekwencji projekt mpzp jest w tym zakresie wadliwy.

Za usunięciem drogi 5KDL z projektu mpzp przemawia jednocześnie to, że jej wybudowanie będzie wiązać się z koniecznością wywłaszczenia z części, a być może nawet całości terenu, którym aktualnie włada. Zgodnie z art. 21 ust. 2 Konstytucji RP wywłaszczenia można dokonać wyłącznie na cel publiczny, a zdaniem zgłaszającego uwagi przeprowadzenie drogi w projektowanym kształcie nie realizuje tego celu.

Projektowana droga nie dość że przebiega niemal przez środek działki 32/4, to bezsprzecznie koliduje również z istniejącą zabudową w postaci chłodni i maszynowni obsługującej wszystkie budynki znajdujące się na analizowanym terenie, które stanowią integralną i nieodzowną część obiektów służących do prowadzenia działalności Spółki. W przypadku pozbawienia spółki chłodni i maszynowni posadowionych na trasie przebiegu projektowanej drogi pozostałe obiekty funkcjonujące aktualnie jako towarzyszące i uzupełniające utracą dotychczasowe znaczenie gospodarcze i korzystanie z nich do celów jakich wykorzystywane są obecnie stanie się niemożliwe, względnie

przystosowanie obiektów, które pozostaną po wywłaszczeniu fragmentu działki pod drogę, do dotychczasowej funkcji narazi Spółkę na szkodę i będzie ekonomicznie pozbawione sensu. Z tych przyczyn zgodnie z art. 113 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami niezbędne stanie się wywłaszczenie PPH POLDROB SA zasadniczo z całej działki nr 32/4, a co za tym idzie również wszystkich budynków zlokalizowanych na działce 32/4.

Należy również zwrócić uwagę, że cały teren sąsiadujący z działką 32/4, a w szczególności Centrum Handlowe „Tulipan”, posiada obecnie niezakłócony i odpowiedni dostęp do dróg publicznych, łącznie z komunikacją z al. Piłsudskiego. Ponadto, planowana ul. Konstytucyjna umożliwi urządzenie dodatkowego zjazdu do centrum handlowego i innych obiektów w jego sąsiedztwie.

Ponadto, warto wskazać, że droga oznaczona w mpzp symbolem 5KDL nie pełni istotnej funkcji komunikacyjnej dla obszaru objętego mpzp jak i obszarów położonych na północ – w tzw. Nowym Centrum Łodzi. Wystarczający dostęp zapewnia ul. Wydawnicza w obecnym przebiegu jak również projektowana ul. Konstytucyjna, która w swym założeniu skomunikuje obszar położony w okolicach Dworca Fabrycznego z al. Piłsudskiego.

Na marginesie powyższych rozważań można stwierdzić, że zasadniczo wyłączonym celem projektowanej drogi oznaczonej symbolem 5KDL przez działkę było dodatkowe skomunikowanie centrum handlowego Tulipan z al. Piłsudskiego. Tym bardziej, że jej przebieg kończy się właśnie na terenie centrum handlowego i droga nie zostaje poprowadzona dalej na północ przez teren 6.U.C, tylko skręca nieregularnym pasem na zachód w stronę ul. Wydawniczej.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 1.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Projektowana ulica 5KDL stanowi istotny element połączeń układu drogowego obszaru objętego projektem planu. Ma ona za zadanie m. in. obsługę komunikacyjną terenów usług handlu wielkopowierzchniowego (tereny 5.1.UC, 5.2.UC, 6.1.UC, 6.2.UC) oraz innych terenów zlokalizowanych w centralnej części obszaru objętego projektem planu. Stanowić będzie ona również fragment ulicy łączącej projektowaną ul. Nowowęglową z al. Piłsudskiego (ciąg terenów ulic: 3KDL, 2KDD, 4KDL i 5KDL). Należy zauważyć, że w chwili obecnej obszar objęty projektem planu charakteryzuje się bardzo słabo rozwiniętym układem komunikacyjnym, w szczególności brak jest ulic lokalnych i dojazdowych umożliwiających właściwe zagospodarowanie wyznaczonych terenów budowlanych. Lokalizacja obszaru w bezpośrednim sąsiedztwie Nowego Centrum Łodzi daje duże możliwości aktywizacji gospodarczej tego obszaru. W ostatnim czasie można zaobserwować duże zainteresowanie terenami inwestycyjnymi w tej części miasta (również na obszarze objętym planem) – m. in. realizacja budynków biurowych „Symetris” przy al. Piłsudskiego, zamierzenie inwestycyjne właściciela zabytkowego zespołu budynków po dawnych Zakładach Przemysłu Spirytusowego POLMOS przy ul. Kopcińskiego poprzedzone uzyskaniem prawomocnego pozwolenia na budowę. Dalsza realizacja nowych inwestycji na obszarze objętym planem, szczególnie w jego centralnej części wymaga uzupełnienia i usprawnienia istniejącego układu komunikacyjnego. Zasadnym jest wprowadzenie dodatkowego publicznego połączenia obszaru objętego projektem planu z al. Piłsudskiego. W chwili obecnej jedyną ulicą publiczną posiadającą połączenie z tą ulicą na omawianym obszarze jest ul. Wydawnicza (1KDL), z której zjazd jest utrudniony ze względu na bliską odległość od skrzyżowania al. Piłsudskiego z ul. Kopcińskiego. Dlatego zasadnym jest

wyznaczenie projektowanej ulicy 5KDL jako kontynuację ulicy 4KDL (ulicy Wydawniczej o przebiegu wschód-zachód).

W wyniku realizacji projektowanej ulicy Konstytucyjnej (1KDG) zasady obsługi komunikacyjnej terenów zlokalizowanych w centralnej części obszaru objętego projektem planu (w tym terenów usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²) ulegną zmianie. Zaproponowany w projekcie planu ciąg ulic łączący al. Piłsudskiego z projektowaną ul. Nowowęglową będzie służył obsłudze komunikacyjnej ww. terenów. Z kolei zarządca drogi określi możliwości obsługi komunikacyjnej od dróg klasy G – głównej (projektowana ulica Konstytucyjna – 1KDG oraz al. Piłsudskiego – 2KDG+T). Zgodnie z art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1440 z póź. zm.) realizacja zjazdu następuje (...) *po uzyskaniu, w drodze decyzji administracyjnej, zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu (...)*. W związku z powyższą regulacją zarządca drogi, w ramach swoich kompetencji, decyduje o lokalizacji zjazdu z nieruchomości.

Należy zauważyć również, że przedmiotowa projektowana ulica, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 33 ust. 2 pkt 1 projektu planu, będzie miała status drogi publicznej. Jednocześnie § 17 ust. 1 pkt 1 ustala granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, wśród których figuruje projektowana ulica oznaczona symbolem 5KDL. Zatem podnoszone w uwadze argumenty, że projektowana ulica 5KDL nie będzie stanowić drogi publicznej, gdyż prowadzona jest w ciągu dróg wewnętrznych (nie figurujących w wykazie dróg gminnych), należy uznać za bezpodstawne. Dodatkowo należy stwierdzić, że wszystkie projektowane ulice na obszarze objętym planem (w tym znajdujące się w ciągu ulicy Wydawniczej – oznaczonej symbolami 1KDL, 4KDL, 5KDL) będą miały status dróg/ulic publicznych i są zaliczane jako tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym lub ponadlokalnym (tereny dróg publicznych oznaczone symbolami 1KDG, 1KDZ+T i 2KDZ).

Należy także zwrócić uwagę na fakt, że zgodnie z zapisem art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) *tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania*. Dlatego uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie będzie ingerował w dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania nieruchomości do czasu realizacji ustaleń tego planu, tj. do czasu budowy ulicy 5KDL.

- 2) zmianę wskaźników zagospodarowania terenów oraz parametrów kształtowania zabudowy określonych dla terenów oznaczonych symbolami 6.3.U, 8.5.U. *Zdaniem zgłaszającego uwagi zostały one ukształtowane nieadekwatnie do sąsiedniej zabudowy, a w szczególności wobec budynków zlokalizowanych przy al. Piłsudskiego 90, na której posadowiono dwa bliźniacze biurowce funkcjonujące pod nazwą „Symetris”*. Powyższe zmiany miałyby polegać na:
 - a) ustaleniu dopuszczalnej wysokości zabudowy do 35 m na całości terenów 6.3.U i 8.5.U,
 - b) zwiększenia wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy do 65%,
 - c) zwiększenia intensywności zabudowy do 3,9,
 - d) zmniejszenia wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 10%.

Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi w pkt 2.

Wyjaśnienie: Na rysunku planu zostanie dokonana korekta zasięgu wyznaczonej strefy B różniącej się ustaleniami w zakresie wysokości zabudowy. Głębokość strefy od strony

al. Piłsudskiego będzie miała głębokość 20,0 m i będzie jednakowa dla wszystkich terenów zlokalizowanych wzdłuż al. Piłsudskiego na odcinku od ul. Wydawniczej (1KDL) do projektowanej ul. Konstytucyjnej (1KDG). Wyznaczenie strefy wyższej zabudowy wzdłuż al. Piłsudskiego ma na celu skłonienie inwestorów do intensyfikowania i wypełniania zwartą zabudową terenów wzdłuż tej ulicy, stanowiącej jedną z głównych osi kompozycji przestrzennej miasta.

Wysokość zabudowy ustalona dla ww. strefy pozostanie na niezmienionym poziomie – 30,0 m. Jest to uwarunkowane utrzymaniem jednakowej wysokości dla projektowanych budynków wzdłuż al. Piłsudskiego na odcinku od ul. Wydawniczej do istniejącej ul. Konstytucyjnej. Wysokość zabudowy w terenie 8.4.U została ustalona na wyższym poziomie – 35,0 m ze względu na realizowane w chwili obecnej na tym terenie budynki biurowe na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę.

W zakresie zaproponowanych w projekcie planu wskaźników zagospodarowania terenu w projekcie planu zostaną dokonane zmiany. Wskaźniki zostaną ponownie przeliczone z uwzględnieniem zwiększonej strefy wyższej zabudowy.

Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenu pozostanie na niezmienionym poziomie. Został on ustalony na podstawie zapisów obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, które dla terenów położonych w strefie centralnej ustala minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 15%. Dla części terenów na obszarze objętym projektem planu wskaźnik ten został ustalony na niższym poziomie (5% i 10%) wynika to z dotychczasowego sposobu zagospodarowania tych terenów, które niniejszy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachowuje. W przypadku terenów 6.3.U i 8.5.U mamy do czynienia ze znaczącym przekształceniem struktury zagospodarowania terenów, dlatego wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej musi honorować w pełni ustalenia obowiązującego Studium miasta Łodzi.

- 3) dotyczącą usunięcia z tekstu planu w § 16 ust. 1 ustaleń nakładających naliczenie opłaty planistycznej dla działki 32/4 (tereny 6.3.U i 8.5.U). *Biorąc pod uwagę aktualne brzmienie postanowień projektu mpzp obejmujących ww. działkę, bezzasadne jest przewidzenie renty planistycznej dla obszarów o symbolach 6.3.U i 8.5.U. Projekt mpzp zakłada znaczące obniżenie wartości nieruchomości (...), w tym w przypadku realizacji drogi 5KDL prowadzi de facto do unicestwienia całego zakładu Spółki PPH „Poldrob” SA. Uwzględnienie uwagi nr 2 zawartej w niniejszym piśmie również nie spowoduje, że wartość analizowanego terenu wzrośnie, bowiem z dużym prawdopodobieństwem możliwości jego zabudowy byłyby możliwe na warunkach ustalonych dla nieruchomości sąsiednich.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 3.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), ustalenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ma charakter obowiązkowy. Ponadto, zgodnie z zapisami ww. ustawy, opłata planistyczna pobierana jest wyłącznie w przypadku wzrostu wartości nieruchomości i jej zbycia w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące. Na chwilę obecną nie można wykluczyć wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gdyż projekt planu zakłada dla przedmiotowej nieruchomości wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry

kształtowania zabudowy znacznie korzystniejsze niż istniejący stan zagospodarowania. Wartość nieruchomości, w przypadku jej zbycia po wejściu w życie ustaleń planu, zostanie oszacowana w ramach odrębnego postępowania administracyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami. W przypadku braku zbycia nieruchomości w ustawowo określonym terminie, opłata planistyczna nie będzie pobierana, zatem inwestor nie będzie ponosił w związku z powyższym żadnych kosztów.

Uwaga nr 7

- wpłynęła 21 czerwca 2017 r.,
- dotyczy: nieruchomości położonej przy ul. Wydawniczej 13 (działki ewidencyjne nr 10/21, 10/22, 34/25 i 34/26 w obrębie W-23).

CASTIM sp. z o. o. składa uwagę dotyczącą:

- 1) zmiany wskaźników zagospodarowania terenu, tj. wskaźnika powierzchni zabudowy dla terenu 6.1.UC na – maksimum 70% oraz intensywności zabudowy na: minimum 0,2, maksimum 1,1.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 1.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w zakresie określonej dla terenu intensywności zabudowy. Ustalenie intensywności zabudowy na poziomie 0,2 jest zdecydowanie zaniżone stosunku do obecnego sposobu zagospodarowania nieruchomości. W zakresie maksymalnego wskaźnika zabudowy, to zostanie on ustalony na podobnym poziomie jak dla sąsiadującego terenu oznaczonego symbolem 5.2.UC, tj. maksimum 60%.

- 2) zmiany parametru kształtowania zabudowy, tj. wysokości zabudowy na maksimum 20,0 m oraz dodatkowo dla pylonu reklamowego na maksimum 25,0 m.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 2.

Wyjaśnienie: Projekt planu, w wyniku złożonej uwagi, zostanie przeanalizowany pod względem zwiększenia i ujednoczenia maksymalnej wysokości zabudowy we wskazanych w planie terenach UC – usług handlu wielkopowierzchniowego i poddany ponownej procedurze planistycznej (uzyskanie stosowych opinii i uzgodnień oraz wyłożony do publicznego wglądu). W zakresie wysokości pylonu reklamowego w projekcie planu nie zostaną dokonane zmiany. Kwestie związane z lokalizacją, parametrami i wysokością nośników reklamowych (w tym pylonów i totemów reklamowych) reguluje uchwała nr XXXVII/966/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 listopada 2016 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, dla miasta Łodzi.

- 3) dopuszczenia lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych o powierzchni zabudowy pojedynczego obiektu do 1000 m² i o maksymalnej wysokości 6,0 m.

Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagę w pkt 3.

Wyjaśnienie: W projekcie planu zostaną dokonane zmiany w przedmiotowym zakresie dopuszczające lokalizację jednego tymczasowego obiektu usługowo-handlowego o powierzchni zabudowy do 1000 m² i o maksymalnej wysokości 6,0 m.

- 4) zmiany szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości dla terenu 6.1.UC na następujące: wielkość działki – minimum 5000 m², szerokość frontu działki – minimum 25 m.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 4.

Wyjaśnienie: W projekcie planu zostaną dokonane zmiany polegające na ustaleniu następujących zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości dla terenu 6.1.UC: wielkość działki – minimum 10000 m², szerokość frontu działki – minimum 30 m. Wprowadzenie wtórnych podziałów nieruchomości (w tym w ramach procedury scalania i podziału nieruchomości) na działki o powierzchni 5000 m² stoi w sprzeczności z ustaloną w projekcie planu dla tego terenu funkcją podstawową terenu, tj. usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

- 5) zmiany zapisów § 5 pkt. 5 dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych w sposób nieingerujący w zasady stosowania kolorystyki i materiałów wykończeniowych elewacji i dachów obowiązujące dla obiektów handlowo-usługowych Castorama.

Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagę w pkt 5.

Wyjaśnienie: W projekcie planu zostaną dokonane zmiany umożliwiające stosowanie na elewacjach budynków barw odpowiadających kolorystyce stosowanej przez poszczególne podmioty gospodarcze.

- 6) dopuszczenia umieszczania na połaciach dachowych zabudowy w terenie 6.1.UC urządzeń technicznych służących wentylacji i klimatyzacji, masztów telekomunikacyjnych i anten w sposób niewidocznych od strony terenów przestrzeni publicznej.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 6.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Regulacje pokrywające się z zakresem złożonej uwagi zawarte są w § 5 pkt. 6 lit. b, który ustala *zakaz umieszczania na połaciach dachowych widocznych od strony terenów przestrzeni publicznej urządzeń technicznych służących wentylacji i klimatyzacji, masztów telekomunikacyjnych i anten.* W związku z powyższym powyższa uwaga jest bezzasadna.

- 7) zmiany zapisów dotyczących realizacji miejsc postojowych na następujące: dla rowerów – minimum 15 miejsc, dla samochodów – minimum 15 miejsc na każde 1000 m² powierzchni sprzedaży.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 7.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w zakresie wskaźników dotyczących minimalnej ilości miejsc parkingowych dla usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Ustalone w projekcie planu wskaźniki miejsc parkingowych dla

samochodów w ramach terenów usług handlu wielkopowierzchniowego zostały określone na podstawie analizy istniejących miejsc parkingowych wyznaczonych w ramach funkcjonujących w obrębie projektu niniejszego planu obiektów handlu wielkopowierzchniowego. Przyjęte wskaźniki miejsc parkingowych wynikają również ze spójnej miejskiej polityki parkingowej określającej zapotrzebowanie na miejsca postojowe dla samochodów m. in. dla tego typu obiektów handlowych lokalizowanych w strefie śródmiejskiej miasta. W zakresie minimalnego wskaźnika miejsc postojowych dla rowerów, w wyniku złożonej uwagi, ustalenia projektu planu zostaną zweryfikowane pod względem minimalnej ilości miejsc w obrębie obiektów handlu wielkopowierzchniowego.

- 8) zmiany sposobu wytyczenia linii rozgraniczających terenu ulicy 2KDD, w sposób nieskutkujących zmniejszeniem ilości miejsc postojowych istniejącego parkingu poniżej wymagań ustalonych w projekcie planu. W projektowanym przebiegu droga 2KDD powoduje znaczące ograniczenie ilości miejsc parkingowych obsługujących istniejący obiekt handlowo-usługowy Castorama.

Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagę w pkt 8.

Wyjaśnienie: W projekcie planu dokonana zostanie korekta przebiegu linii rozgraniczających ulicy 2KDD w sposób ograniczających ingerencję w parkingi centrum handlowego.

Uwaga nr 8

- wpłynęła 22 czerwca 2017 r.,
- dotyczy: nieruchomości położonej przy ul. Wydawniczej 1/3 (działki ewidencyjne nr 34/16 i 34/18 w obrębie W-23).

Pan Robert Rosiak i Pan Krzysztof Gardjas reprezentowani przez Panią Annę Bednarczyk-Wągrowską składają uwagę dotyczącą:

- 1) zmiany ustalonego w projekcie planu parametru kształtowania zabudowy – wysokości zabudowy dla terenu 7.3.U z 18,0 m do maksimum 37,0 m zgodnie z uzyskanymi decyzjami o warunkach zabudowy dla ww. nieruchomości. *Sposób zabudowy i zagospodarowania ww. terenu, przewidziany w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obniża istotnie wysokość zabudowy m. in. dla tych działek przez co obniża także wartość przedmiotowej nieruchomości.*

Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi w pkt 1.

Wyjaśnienie: W projekcie planu zostaną dokonane zmiany polegające na zmianie wysokości zabudowy projektowanych budynków lokalizowanych wzdłuż ul. Wydawniczej (1KDL). Zmiany będą poprzedzone analizą wysokości projektowanej zabudowy wzdłuż całej ulicy. Zabudowa wzdłuż ul. Wydawniczej będzie odpowiadała jej randze (ulica lokalna), będzie uwzględniała istniejącą szerokość ulicy w liniach rozgraniczających oraz skalę zabudowy znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie. Przytoczone w treści uzasadnienia złożonej uwagi budynki o wysokości powyżej 30,0 m zlokalizowane są wzdłuż al. Piłsudskiego. Zabudowa wysoka wzdłuż tej ulicy jest uzasadniona ze względu na jej rangę w strukturze przestrzennej miasta. Dokument określający strategię przestrzenną miasta – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi określa aleję Marszałka Józefa Piłsudskiego jako oś, wzdłuż której krystalizuje się układ przestrzenny

miasta. Uzasadnia to lokalizację zabudowy o wysokości zbliżonej do 30,0 m wzdłuż tej ulicy, a przy skrzyżowaniach z innymi ważnymi ulicami (np. ul. Kopcińskiego) także z dopuszczalnymi przewyższeniami do 35,0 m. Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w odległości około 230 m od al. Piłsudskiego – w znacznym oddaleniu od osi tej ulicy. W związku z powyższym parametry zabudowy powinny sankcjonować kontekst przestrzenny, w jakim ta nieruchomość jest zlokalizowana. Ulica Wydawnicza posiada zdecydowanie niższą rangę w strukturze przestrzennej miasta, dlatego sytuowanie wzdłuż niej zabudowy o wysokości porównywalnej z tą przy al. Piłsudskiego jest całkowicie nieuzasadnione.

W zakresie określenia maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 37,0 m, niniejszy postulat jest niemożliwy do uwzględnienia ze względu na wymaganą zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Zgodnie z obowiązującym Studium miasta Łodzi nieruchomość, której dotyczy uwaga, zlokalizowana jest w ramach strefy śródmiejskiej wyznaczonej na planszy „Kierunki zagospodarowania – struktura przestrzenna miasta”. Dla ww. strefy Studium określa maksymalną wysokość zabudowy 35,0 m. Zgodnie z wymogiem art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”, jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stwierdza również, że „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy”.

- 2) zmiany lokalizacji wyznaczonej na rysunku planu obowiązującej linii zabudowy. Linia zabudowy powinna zostać wyrównana do linii zabudowy wyznaczonej na działce nr 29/9, tak jak ustalono w ww. decyzjach o warunkach zabudowy (nr PPZ.I.89/09 z dnia 9 marca 2009 r. oraz nr DAR-UA-IX.423.2014 z dnia 27 marca 2014 r.) i w sposób nawiązujący do linii rozgraniczającej ul. Wydawniczej (w odległości od tej ulicy jak budynki na działce 29/9). *Budynek na działce 34/17 nie powinien być punktem odniesienia, ponieważ nie tylko jest budynkiem małym w stosunku do budynków wskazanych wyżej, ale jest także w bardzo złym stanie technicznym i zbudowany z materiałów, których żywotność dobiegła końca.*

Dodatkowo przebiegający przez działki nr 34/16 i 34/18 ciąg kanalizacji deszczowej także nie stanowi uzasadnienia dla przyjętej w projekcie planu linii zabudowy ponieważ może być po stosownych uzgodnieniach przełożony, ominięty lub kolizja może być usunięta w inny sposób.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie: Projekt planu, w wyniku złożonej uwagi, zostanie przeanalizowany w zakresie wyznaczonych linii rozgraniczających ul. Wydawniczej i poddany ponownej procedurze planistycznej (uzyskanie stosowych opinii i uzgodnień oraz wyłożony do publicznego wglądu). Jednocześnie zostanie przeanalizowana możliwość przełożenia istniejącego kanału ogólnospławnego biegnącego przez tereny 7.1.U, 7.2.U, 7.3.U w teren ulicy 1KDL (ul. Wydawnicza). Dla uzyskania możliwości jego przełożenia będzie konieczne zagwarantowanie dodatkowego miejsca w postaci pasa terenu wzdłuż ul. Wydawniczej, włączonego w teren tej ulicy. Istniejąca szerokość działki drogowej ul. Wydawniczej, na wysokości terenów 7.1.U, 7.2.U i 7.3.U jest niewystarczająca dla przełożenia, w ramach wyznaczonych obecnie w projekcie planu, linii rozgraniczających ulicy 1KDL kanału ogólnospławnego o średnicy 600 mm. Wskazanie w poprawionym projekcie planu przełożenia istniejącego kanału ogólnospławnego umożliwi przesunięcie wyznaczonej

w terenach 7.1.U, 7.2.U i 7.3.U linii zabudowy w stronę ul. Wydawniczej. W wyniku poszerzenia istniejącego korytarza ulicy 1KDL nowy przebieg linii zabudowy, od strony ul. Wydawniczej) może odbiegać od linii zabudowy wskazanej w uwadze.

Uwaga nr 9

- wpłynęła 28 czerwca 2017 r.,
- dotyczy: nieruchomości położonej przy ul. Wydawniczej 21 (działka ewidencyjna nr 11/18 w obrębie W-23).

Pan Piotr Kulaziński składa uwagę dotyczącą:

- 1) skorygowania przebiegu obowiązującej linii zabudowy wzdłuż ulicy Wydawniczej i ustalenie jej w granicy z działką drogową nr 18/19, zgodnie z załącznikiem graficznym stanowiącym integralną część złożonej uwagi. *Teren działki 11/18 znajduje się na podwyższeniu (około 3 m w stosunku do przylegającej drogi). Realizacja budynku usługowego wzdłuż ul. Wydawniczej wymaga zapewnienia dla niego drogi przeciwpożarowej. Zgodnie § 12 ust. 2 obowiązującego Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 24 lipca 2009 r. (Dz. U. Nr. 124 poz. 1030) w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych „droga pożarowa powinna przebiegać wzdłuż dłuższego boku budynku, (...) przy czym bliższa krawędź” drogi pożarowej „musi być oddalona od ściany budynku o 5-15 m dla obiektów zaliczanych do kategorii zagrożenia ludzi”. W tym przypadku krawędź ul. Wydawniczej znajduje się w odległości około 13-14 m od granicy nieruchomości działki nr 11/18. Konieczność odsunięcia się z budynkiem, zgodnie ze wskazaną obowiązującą linią zabudowy, spowoduje brak dostępu przeciwpożarowego dla projektowanego obiektu (odległość ściany frontowej będzie większa niż wymagane maks. 15 metrów od drogi pożarowej). Nie ma również uzasadnienia wykonanie dojazdu przeciwpożarowego do obiektu na przedmiotowej nieruchomości ze względu na znaczną różnicę terenu (przy różnicy wysokości około 3 m pochylnia dla samochodów ochrony przeciwpożarowej o maksymalnym nachyleniu 5% musiałaby mieć długość około 60 m). Wyznaczenie obowiązującej linii zabudowy odsuniętej od granicy działki drogowej uniemożliwi realizację jakiegokolwiek budynku na ternie nieruchomości i pozostawi działkę bez możliwości zabudowy.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 1.

Wyjaśnienie: Na rysunku planu, w wyniku złożonych uwag, zostaną wprowadzone zmiany polegające na zmianie wyznaczonych linii rozgraniczających ulicy Wydawniczej (1KDL) ze względu na planowany przebieg w liniach rozgraniczających tej ulicy drogi rowerowej oraz proponowanego do przełożenia z terenów 7.1.U, 7.2.U i 7.3.U kanału sanitarnego na odcinku od projektowanej ulicy 2KDL do 3KDD. Lokalizacja ww. infrastruktury będzie wiązała się z odcinkowym poszerzeniem istniejącego korytarza drogowego ul. Wydawniczej. Dopiero po wyznaczeniu linii rozgraniczających ww. ulicy zostaną ukształtowane linie zabudowy, które będą uwzględniały korekty w przebiegu ul. Wydawniczej. Na chwilę obecną nie można przewidzieć ostatecznego przebiegu linii zabudowy wyznaczonych na przedmiotowej nieruchomości wzdłuż ul. Wydawniczej dlatego uwaga na chwilę obecną pozostaje nieuwzględniona. Projekt planu w wyniku wprowadzonych ww. zmian będzie wymagał, zgodnie z art. 17 pkt. 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), ponownienia czynności

procedury planistycznej (ponownych uzgodnień i wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu).

- 2) zmiany przebiegu obowiązującej linii zabudowy od strony północnej, w kierunku działki nr 15/8. Projektowana zabudowa północno-zachodniego narożnika nieruchomości powinna stworzyć dominantę. Jest to poparte wymogiem planu dotyczącym sytuowania w tej części terenu wyższej zabudowy. Zaproponowane obowiązujące linie zabudowy powodują konieczność odsunięcia się budynku od narożnika północno-zachodniego i pozostawienie go bez zabudowy.

Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagę w pkt 2.

Wyjaśnienie: Na rysunku planu zostaną dokonane zmiany polegające na przesunięciu linii zabudowy w kierunku północnym. Dokładna lokalizacja przesuniętej linii zabudowy będzie ustalona po przeprowadzeniu analizy widokowej projektowanej zabudowy uwzględniając widok od strony wiaduktu na ul. Kopcińskiego oraz z wyznaczonych w planie przestrzeni publicznych.

Uwaga nr 10

- wpłynęła 29 czerwca 2017 r.,
- dotyczy: obszaru oznaczonego w projekcie planu symbolem 4.5.U, ul. Wydawnicza 4 (działki nr ewidencyjne: 17/24, 17/26, 17/28, 17/31 w obrębie W-23).

„WYD4” Sp. z o. o. składa uwagę dotyczącą:

- 1) dodania w § 5 pkt. 5 lit. b projektu planu zapisu dopuszczającego stosowania barw czerni dla powierzchni malowanych i struktur barwionych.

Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagę w pkt 1.

Wyjaśnienie: W projekcie planu zostaną dokonane zmiany dopuszczające stosowanie barw czerni dla powierzchni malowanych lub struktur barwionych ścian budynków.

- 2) dopisania w § 5 pkt. 5 lit. d projektu planu zapisu dopuszczającego stosowanie koloru czarnego dla dachów innych niż płaskie.

Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagę w pkt 2.

Wyjaśnienie: W projekcie planu zostaną dokonane zmiany dopuszczające stosowanie koloru czarnego dla dachów innych niż płaskie.

- 3) doprecyzowania zapisu § 5 pkt. 6 lit. b projektu planu dotyczącego *zakazu umieszczania na połaciach dachowych widocznych od strony przestrzeni publicznej urządzeń technicznych służących wentylacji i klimatyzacji, masztów telekomunikacyjnych i anten* w sposób wyłączający z tego zakazu lokalizację urządzeń w postaci anten i nadajników telekomunikacyjnych służących do obsługi/wykorzystania przez użytkowników budynków, na których te anteny i nadajniki są zlokalizowane.

Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagę w pkt 3.

Wyjaśnienie: W projekcie planu zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie umożliwiające lokalizację na połaciach dachowych widocznych od strony przestrzeni publicznych urządzeń wykorzystywanych do celów telekomunikacji w obrębie budynku lub budynków znajdujących się na danej nieruchomości. Jednocześnie należy zaznaczyć, że wprowadzony w projekcie planu zapis, w odniesieniu do wszystkich budynków zabytkowych, będzie musiał uzyskać akceptację Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie uzgodnień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

- 4) doprecyzowania zapisu § 5 pkt. 6 lit. d projektu planu dotyczącego *dopuszczenia umieszczenia masztów telekomunikacyjnych wyłącznie na dachach budynków o wysokości nie mniejszej niż 20,0 m* w sposób umożliwiający na budynkach niższych niż 20,0 m lokalizację urządzeń w postaci anten i nadajników telekomunikacyjnych służących do obsługi/wykorzystania przez użytkowników budynków.

Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagę w pkt 4.

Wyjaśnienie: W projekcie planu zostaną wprowadzone zmiany polegające na doprecyzowaniu zapisów tekstu planu w sposób umożliwiający lokalizację na dachach budynków niższych niż 20,0 m urządzeń wykorzystywanych do celów telekomunikacji w obrębie budynku lub budynków znajdujących się na danej nieruchomości. Jednocześnie należy zaznaczyć, że wprowadzony w projekcie planu zapis, w odniesieniu do wszystkich budynków zabytkowych, będzie musiał uzyskać akceptację Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie uzgodnień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

- 5) doprecyzowania zapisu § 9 pkt. 3 projektu planu poprzez dodanie jednoznacznego zapisu, że ustalenia w nim zawarte odnoszą się do zabytku wskazanego w § 9 pkt. 2.

Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagę w pkt 5.

Wyjaśnienie: Projekt planu w § 9 pkt. 3 zostanie uzupełniony o stosowne odniesienie w tekście planu.

- 6) obniżenia do 10% wysokości opłaty planistycznej, o której mowa w § 16 pkt. 1.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 6.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ma charakter obowiązkowy. Opłata planistyczna stanowi dochód własny gminy i o jej wysokości decyduje Rada Miejska w Łodzi podejmując uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto, zgodnie z zapisami ww. ustawy, opłata planistyczna pobierana jest wyłącznie w przypadku wzrostu wartości nieruchomości i jej zbycia w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące. Wartość nieruchomości, w przypadku jej zbycia po wejściu w życie ustaleń planu, zostanie oszacowana w ramach odrębnego postępowania administracyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami. W przypadku braku zbycia nieruchomości w ustawowo

określonym terminie, opłata planistyczna nie będzie pobierana, zatem inwestor nie będzie ponosił w związku z powyższym żadnych kosztów.

- 7) dopisania w § 25 ust. 2 pkt. 2 lit. b projektu planu jako przeznaczenia uzupełniającego parkingów kubaturowych naziemnych i parkingów naziemnych.

Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi w pkt 7.

Wyjaśnienie: Projekt planu zostanie uzupełniony w § 25 ust. 2 pkt. 2 lit. b w zakresie dopuszczenia zagospodarowania w formie parkingów kubaturowych naziemnych w ramach przeznaczenia uzupełniającego. W zakresie dopuszczenia lokalizacji parkingów naziemnych złożona uwaga jest bezpodstawna, ponieważ z definicji przeznaczenia terenu zawartej w § 4 pkt. 16 wynika dopuszczenie lokalizacji parkingu naziemnego jako zagospodarowania tworzącego, wraz z innymi budynkami i obiektami, całość funkcjonalną (w tym miejsca parkingowe naziemne, ciągi komunikacyjne samochodowe i piesze, zieleń, itp.).

- 8) dopisania w § 25 zapisu wskazującego teren oznaczony symbolem 4.5.U jako obszar zabudowy śródmiejskiej w myśl przepisów odrębnych.

Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagę w pkt 8.

Wyjaśnienie: W projekcie planu zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie wskazujące teren 4.5.U jako obszar zabudowy śródmiejskiej w myśl przepisów odrębnych z zakresu budownictwa.

- 9) zmiany określonego w § 25 ust. 4 pkt. 1 lit. a projektu planu wskaźnika powierzchni zabudowy z 65% na 70%.

Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi w pkt 9.

Wyjaśnienie: W projekcie planu w § 25 ust. 4 pkt. 1 lit. a zostanie dokonana korekta wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy do 70% w przypadku realizacji inwestycji na działce budowlanej poniżej 8000 m². W przypadku realizacji inwestycji na działce budowlanej o powierzchni 8000 m² lub większej wskaźnik powierzchni zabudowy pozostanie na niezmiennym poziomie – 65%.

- 10) zmiany określonej w § 25 ust. 4 pkt. 1 lit. b projektu planu maksymalnej intensywności zabudowy z 3,0 na 3,5.

Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi w pkt 10.

Wyjaśnienie: W projekcie planu w § 25 ust. 4 pkt. 1 lit. b zostanie dokonana korekta intensywności zabudowy do 3,5 w przypadku realizacji inwestycji na działce budowlanej poniżej 8000 m². w Przypadku realizacji inwestycji na działce budowlanej o powierzchni 8000 m² lub większej intensywność zabudowy pozostanie na niezmiennym poziomie – 3,0.

- 11) zmiany określonej w § 25 ust. 4 pkt. 2 lit. a projektu planu maksymalnej wysokości zabudowy z 35,0 m do 45,0 m.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 11.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi nieruchomości, której dotyczy uwaga, zlokalizowana jest w ramach strefy śródmiejskiej wyznaczonej na planszy „Kierunki zagospodarowania – struktura przestrzenna miasta”. Dla ww. strefy Studium określa maksymalną wysokość zabudowy 35,0 m. Zgodnie z wymogiem art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”, jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stwierdza również, że „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy”.

12) wykreślenia w § 25 ust. 4 pkt. 2 lit. b ograniczenia dotyczącego minimalnej wysokości parteru.

Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi w pkt 12.

Wyjaśnienie: W projekcie planu w § 25 ust. 4 pkt. 2 lit. b zostaną dokonane zmiany polegające na określeniu minimalnej wysokości parteru budynków wyłącznie dla nowoprojektowanych budynków. Ustalenia te nie będą dotyczyły budynków zabytkowych oraz istniejących budynków. Wprowadzenie minimalnej wysokości parterów nowoprojektowanych budynków ma na celu zagwarantować odpowiedni standard projektowanej zabudowy.

13) zmiany zapisu § 25 ust. 4 pkt. 2 lit. c w sposób umożliwiający w budynkach zabytkowych przebudowę połączy dachowych z zachowaniem geometrii dachu po dokonaniu ustaleń w Wojewódzkim Konserwatorze Zabytków.

Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagę w pkt 13.

Wyjaśnienie: W projekcie planu zostaną dokonane stosowne zmiany polegające na usunięciu zapisów dotyczących kształtowania geometrii dachów w obrębie budynków zabytkowych (wpisanych do rejestru zabytków). Zgodnie z § 9 pkt. 1 tekstu projektu planu, wszelkie działania inwestycyjne prowadzone w budynkach wpisanych do rejestru zabytków wymagają pozwolenia właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków.

14) dopisania w § 25 ust. 4 pkt. 3 lit. a projektu planu zapisu dopuszczającego realizację miejsc postojowych także na kondygnacjach naziemnych i na terenie.

Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi w pkt 14.

Wyjaśnienie: W projekcie planu w § 25 ust. 4 pkt. 3 lit. a zostaną dokonane stosowne zmiany umożliwiające realizację miejsc parkingowych w kondygnacjach naziemnych nowoprojektowanych budynków. W zakresie dopuszczenia lokalizacji parkingów naziemnych („na terenie”) projekt planu nie wymaga korekty, ponieważ z definicji przeznaczenia terenu zawartej w § 4 pkt. 16 wynika dopuszczenie lokalizacji parkingu naziemnego jako zagospodarowania tworzącego, wraz z innymi budynkami i obiektami, całość funkcjonalną (w tym miejsca parkingowe naziemne, ciągi komunikacyjne samochodowe i piesze, zieleń, itp.).

15) zmiany dopuszczalnej długości lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, o których mowa w § 25 ust. 4 pkt. 3 lit. c projektu planu z 7 miesięcy na 11 miesięcy.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 15.

Wyjaśnienie: Zapisy tekstu projektu planu, w wyniku złożonej uwagi, zostaną zweryfikowane pod kątem zasad lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w tym okresie ich funkcjonowania. Projekt planu zawierający zmiany w przedmiotowym zakresie będzie wymagał, zgodnie z art. 17 pkt. 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), ponownienia czynności procedury planistycznej (ponownych uzgodnień i wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu). Jednocześnie należy zauważyć, że tymczasowe obiekty usługowo-handlowe wskazane w uzasadnieniu do złożonej uwagi nie posiadają wyznaczonych ram czasowych, w których mogą funkcjonować.

16) zmiany maksymalnej dopuszczalnej ilości tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, o których mowa w § 25 ust. 4 pkt. 3 lit. d projektu planu z 2 na 20.

Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagę w pkt 16.

Wyjaśnienie: W projekcie planu zostaną wprowadzone zmiany polegające na usunięciu zapisu ograniczającego liczbę tymczasowych obiektów usługowo-handlowych w terenie.

17) wykreślenia z § 25 ust. 4 pkt. 3 lit. e projektu planu słowa w „w całości”.

Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagę w pkt 17.

Wyjaśnienie: W projekcie planu zostaną dokonane zmiany odnoszące się do zasad zachowania istniejącego komina.

Uwaga nr 11

- wpłynęła 29 czerwca 2017 r.,
- dotyczy: nieruchomości położonej przy al. Piłsudskiego 76 (działki ewidencyjne nr 17/25 i 17/32 w obrębie W-23) – teren 4.7.U.

FIX POLAND Sp. z o. o. składa uwagę dotyczącą:

zmiany proponowanego w § 22 ust. 3 pkt. 1 lit. a projektu planu maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy z 65% do 75%. *Proponowany w projekcie planu wskaźnik jest odwzorowaniem istniejącego stanu zagospodarowania działki i nie zakłada możliwości kompleksu biurowego. Ponadto przedmiotowa działka jest działką narożną z dwóch stron – skrzyżowanie al. Piłsudskiego z ul. Kopcińskiego oraz skrzyżowanie al. Piłsudskiego z ul. Wydawniczą, co daje podstawę do powiększenia wskaźnika zagospodarowania terenu w celu zaakcentowania tych narożników. Wzrost wskaźnika powierzchni zabudowy o około 10% umożliwi i uzasadnia ekonomicznie ewentualną rozbudowę lub budowę nowego wschodniego skrzydła kompleksu, a tym samym wyeksponowanie narożnika al. Piłsudskiego/ul. Kopcińskiego.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie: W wyniku złożonej uwagi, zapisy projektu planu w zakresie wskaźników zagospodarowania terenów dla terenu 4.7.U zostaną przeanalizowane pod kątem możliwości rozbudowy istniejących budynków biurowych znajdujących się na przedmiotowej nieruchomości. Nowe wskaźniki uwzględnią wyjątkową w skali miasta lokalizację terenu (przy skrzyżowaniu dwóch głównych ciągów komunikacyjnych – al. Piłsudskiego z ul. Kopcińskiego), jednocześnie honorować będą bezpośrednie sąsiedztwo historycznej zabudowy dawnego Monopolu Wódczanego (teren 4.5.U). Na etapie rozpatrzenia uwag zasadność zaproponowanego wskaźnika zagospodarowania terenu jest niemożliwa do ustalenia. Projekt planu zawierający zmiany w przedmiotowym zakresie będzie wymagał, zgodnie z art. 17 pkt. 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), ponowienia czynności procedury planistycznej (ponownych uzgodnień i wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu).

Uwaga nr 12

- wpłynęła 29 czerwca 2017 r.,
- dotyczy: nieruchomości położonej przy al. Piłsudskiego 76 (działki ewidencyjne nr 17/25 i 17/32 w obrębie W-23) – teren 4.7.U.

FIX POLAND Sp. z o. o. składa uwagę dotyczącą:

zmiany proponowanego w § 22 ust. 3 pkt. 1 lit. b projektu planu maksymalnej intensywności zabudowy z 3,7 do 4,6. *Proponowany w projekcie planu wskaźnik jest odwzorowaniem obecnie istniejącego zagospodarowania działki i nie zakłada możliwości rozbudowy (...). Ponadto przedmiotowa działka jest działką narożną z dwóch stron – skrzyżowanie al. Piłsudskiego z ul. Kopcińskiego oraz skrzyżowanie al. Piłsudskiego z ul. Wydawniczą, co daje podstawę do powiększenia intensywności zabudowy w celu zaakcentowania tych narożników. Wnioskowana maksymalna intensywność zabudowy (4,6) jest wynikiem analizy możliwości rozbudowy kompleksu biurowego o wschodnie i zachodnie skrzydło.*

Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagę.

Wyjaśnienie: W wyniku złożonej uwagi, zapisy projektu planu w zakresie wskaźników zagospodarowania terenów dla terenu 4.7.U zostaną przeanalizowane pod kątem możliwości rozbudowy istniejących budynków biurowych znajdujących się na przedmiotowej nieruchomości. Nowe wskaźniki uwzględnią wyjątkową w skali miasta lokalizację terenu (przy skrzyżowaniu dwóch głównych ciągów komunikacyjnych – al. Piłsudskiego z ul. Kopcińskiego), jednocześnie honorować będą bezpośrednie sąsiedztwo historycznej zabudowy dawnego Monopolu Wódczanego (teren 4.5.U). Na etapie rozpatrzenia uwag zasadność zaproponowanego wskaźnika zagospodarowania terenu jest niemożliwa do ustalenia. Projekt planu zawierający zmiany w przedmiotowym zakresie będzie wymagał, zgodnie z art. 17 pkt. 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), ponowienia czynności procedury planistycznej (ponownych uzgodnień i wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu).

Uwaga nr 13

- wpłynęła 29 czerwca 2017 r.,

- dotyczy: nieruchomości położonej przy al. Piłsudskiego 76 (działki ewidencyjne nr 17/25 i 17/32 w obrębie W-23) – teren 4.7.U.

FIX POLAND Sp. z o. o. składa uwagę dotyczącą:

zmiany proponowanej w § 22 ust. 3 projektu planu maksymalnej wysokości zabudowy z 31 m do 35 m. *Proponowana w projekcie planu wysokość zabudowy jest odzwierciedleniem istniejącego stanu zabudowy i nie zakłada możliwości podwyższenia budynków istniejącego kompleksu biurowego lub też realizacji na tej nieruchomości budynków o wyższej niż obecna wysokości.*

W związku z lokalizacją nieruchomości przy skrzyżowaniu ciągów komunikacyjnych al. Piłsudskiego z ul. Kopcińskiego składający uwagę wnioskuję o dopuszczenie możliwie najwyższej zabudowy, tj. 35 m. Wysokość ta jest zgodna z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagę.

Wyjaśnienie: W projekcie planu w § 22 ust. 3 zostaną wprowadzone stosowne zmiany polegające na zwiększeniu maksymalnej wysokości zabudowy do 35,0 m. Dopuszczenie maksymalnej wysokości zabudowy dla terenu 4.7.U, jaką umożliwi dla tej strefy miasta obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, jest uzasadnione położeniem tego terenu przy skrzyżowaniu dwóch istotnych ciągów komunikacyjnych – al. Piłsudskiego i ul. Kopcińskiego.

Uwaga nr 14

- wpłynęła 29 czerwca 2017 r.,
- dotyczy: nieruchomości położonej przy al. Piłsudskiego 76 (działki ewidencyjne nr 17/25 i 17/32 w obrębie W-23) – teren 4.7.U.

FIX POLAND Sp. z o. o. składa uwagę dotyczącą:

przesunięcia wyznaczonej na rysunku planu obowiązującej linii zabudowy na skrzyżowaniu al. Piłsudskiego i ul. Wydawniczej od strony al. Piłsudskiego o około 2,7 m w kierunku południowym zgodnie z załącznikiem graficznym stanowiącym integralną część złożonej uwagi. *Linie zabudowy w opisanym wyżej rejonie wyznaczono wzdłuż południowej granicy istniejącego czterokondygnacyjnego budynku narożnego i tym samym odzwierciedlono istniejącą zabudowę. Podczas wyznaczania tej linii nie wzięto pod uwagę ewentualnej rozbudowy istniejącego kompleksu lub też budowy, innego niż istniejący, budynku. Przesunięcie obowiązującej linii zabudowy w kierunku południowym nie narusza granic działki i nie wpływa na relacje przestrzenne ustalone w projekcie. Przesunięcie linii zabudowy poprawia jednak możliwość wykorzystania działki podczas ewentualnej przyszłej rozbudowy, a tym samym wpływa także na wzrost zasadności takiej rozbudowy pod względem ekonomicznym.*

Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagę.

Wyjaśnienie: Na rysunku planu zostanie dokonana korekta wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy w terenie 4.7.U od strony al. Piłsudskiego zgodnie z przekazaniem w uwadze załącznikiem graficznym.

Uwaga nr 15

- wpłynęła 29 czerwca 2017 r.,
- dotyczy: nieruchomości położonej przy al. Piłsudskiego 76 (działki ewidencyjne nr 17/25 i 17/32 w obrębie W-23) – teren 4.7.U.

FIX POLAND Sp. z o. o. składa uwagę dotyczącą:

zakwalifikowania przedmiotowego obszaru w całości jako terenu zabudowy śródmiejskiej. *Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, dokument który jest podstawą do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zakłada dla przedmiotowego terenu zabudowę śródmiejską. Ponadto nieruchomość historycznie należała do dziewiętnastowiecznych Zakładów Przemysłu Wódczanego, a wszystkie tereny na zachód od ulicy Wydawniczej mają historyczny rodowód i były zagospodarowane już w dziewiętnastym wieku. Powyższe uzasadnia utrzymanie kwalifikacji przedmiotowej nieruchomości w zakresie obszaru zabudowy śródmiejskiej.*

Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagę.

Wyjaśnienie: W projekcie planu zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie wskazujące teren 4.7.U jako obszar zabudowy śródmiejskiej w myśl przepisów odrębnych z zakresu budownictwa.

Uwaga nr 16

- wpłynęła 30 czerwca 2017 r.,
- dotyczy: nieruchomości położonej przy ul. Wydawniczej 55 (działki ewidencyjne nr 10/19 i 10/20 w obrębie W-23) – teren 5.2.UC.

Central Fund of Immovables Sp. z o. o. reprezentowana przez Pana Pawła Pijanowskiego składa uwagę dotyczącą:

zmiany podstawowego przeznaczenia terenu na teren zabudowy biurowej, usługowej, handlowej, zamieszkania zbiorowego i mieszkaniowej oraz o zmianę ustalonych w projekcie planu wskaźników zagospodarowania terenu (wskaźnik powierzchni zabudowy: na maksimum 70%, intensywność zabudowy: na maksimum 6,5) oraz parametrów kształtowania zabudowy (wysokość zabudowy: na maksimum 55 m).

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi nieruchomość, której dotyczy uwaga, zlokalizowana jest w ramach strefy śródmiejskiej wyznaczonej na planszy „Kierunki zagospodarowania – struktura przestrzenna miasta”. Dla ww. strefy Studium określa maksymalną wysokość zabudowy 35,0 m. Zgodnie z wymogiem art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz

z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem", jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stwierdza również, że "ustalenia studium są wiążące dla organów gminy". Poza wspomnianą wyżej wysokością zabudowy złożona uwaga jest niezgodna z obowiązującym Studium miasta Łodzi w zakresie funkcji terenu. Ww. uwaga wskazuje dla terenu m. in. zabudowę mieszkaniową, kiedy Studium wskazuje dla tego terenu wyłącznie funkcję usługową, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Dodatkowo zaproponowane w uwadze wskaźniki zagospodarowania terenu rażąco odbiegają od wskaźników określonych w projekcie planu. Zaproponowane w projekcie planu wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy (wysokość zabudowy) zostały ustalone na podstawie analizy urbanistycznej, w wyniku której wskazano optymalne zagospodarowanie terenów w oparciu o lokalizację terenu w strukturze przestrzennej miasta oraz analizę zagospodarowania terenów sąsiadujących z przedmiotową nieruchomością. Ponadto przyjęcie wskaźników zagospodarowania terenu wskazanych w uwadze jest niemożliwe ze względu na konieczną spójność tych wskaźników z ograniczeniem wysokości zabudowy wynikającym z ustaleń obowiązującego Studium miasta Łodzi. Sposób myślenia przedstawiony w uwadze jest błędny. Obiekty usługowe, w tym obiekty usług handlu wielkopowierzchniowego, stanowią ważny składnik kształtujący śródmiejski charakter zabudowy. O jakości jaką tworzą w strukturze miasta świadczy ich forma przestrzenna a nie wyłącznie funkcja.

Uwaga nr 17

- wpłynęła 30 czerwca 2017 r.,
- dotyczy: terenów 8.1.P/U oraz 10.1.MW/U.

Pan Mariusz Wróbel składa uwagę dotyczącą:

- 1) uzupełnienia rysunku planu (w ramach terenu 8.1.P/U) o brakującą strefę B różniącą się ustaleniami dotyczącymi wysokości zabudowy, określoną w § 29 ust. 3 pkt. 2 lit. a podpunkcie drugim.

Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagę w pkt 1.

Wyjaśnienie: Na rysunku planu w terenie 8.1.P/U zostanie dokonana korekta polegająca na naniesieniu strefy B różniącej się ustaleniami dotyczącymi wysokości zabudowy, określonej w § 29 ust. 3 pkt. 2 lit. a tiret drugi.

- 2) doprecyzowania ustaleń dla terenu 10.1.MW/U w § 21 ust. 3 pkt. 2 lit. b dotyczących minimalnej wysokości parteru elewacji frontowej budynków od strony ulic 2KDG+T oraz 1KDG oraz ustaleń § 21 ust. 3 pkt. 3 lit. c dotyczących nakazu lokalizacji usług w parterach budynków od strony ulic 2KDG+T oraz 1KDG. *Zdaniem składającego uwagę ustalenia dotyczące nakazu lokalizacji lokali usługowych oraz wysokości pomieszczeń powinny odnosić się wyłącznie do lokali sytuowanych wzdłuż ww. ulic (al. Piłsudskiego oraz projektowanej ul. Konstytucyjnej). Ustalenia te nie powinny obejmować swoim zasięgiem całych parterów nowoprojektowanych budynków.*

Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagę w pkt 2.

Wyjaśnienie: W projekcie planu zostaną wprowadzone zmiany polegające na sprecyzowaniu zapisu § 21 ust. 3 pkt. 3 lit. c. Nakaz lokalizacji usług w parterach budynków od strony

przestrzeni publicznej stanowiącej al. Piłsudskiego zostanie podtrzymany, ale usługi nie będą musiały zajmować całych kondygnacji parterów budynków. Podtrzymanie nakazu lokalizacji usług w parterach budynków od strony przestrzeni publicznej jest uzasadniony ze względu na rangę ulicy, wzdłuż której zlokalizowana będzie projektowana zabudowa (ulica klasy G – główna, będąca istotnym elementem układu komunikacyjnego miasta).

W zakresie zapisu dotyczącego minimalnej wysokości parteru elewacji frontowej budynków od strony ulic 2KDG+T oraz 1KDG od strony ulic 2KDG+T oraz 1KDG, to powyższe ustalenie zostanie usunięte. Minimalną wysokość pomieszczeń usługowych przeznaczonych do stałej pracy regulują przepisy odrębne z zakresu budownictwa.

Uwaga nr 18

- wpłynęła 03 lipca 2017 r. (data nadania 30 czerwca 2017 r.),
- dotyczy: nieruchomości położonej przy ul. Wydawniczej 6 (działka ewidencyjna nr 17/27 w obrębie W-23) – teren 4.6.MW/U.

Kartuska Łódź Sp. z o. o. składa uwagę dotyczącą:

- 1) zmiany projektu planu w ramach wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy określonych dla terenu 4.6.MW/U na następujące:
powierzchnia zabudowy: maksimum 65%,
wysokość zabudowy: minimum 12,0 m, maksimum 30,0 m z zastrzeżeniem strefy B oznaczonej na rysunku planu – minimum 12,0 m maksimum 45,0 m oraz strefy C oznaczonej na rysunku planu – minimum 12,0 m maksimum 35,0 m.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 1.

Wyjaśnienie: W wyniku złożonych uwag, w projekcie planu zostaną dokonane zmiany polegające na zmianie wysokości zabudowy projektowanych budynków lokalizowanych wzdłuż ul. Wydawniczej (1KDL). Zmiany będą poprzedzone analizą wysokości projektowanej zabudowy wzdłuż całej ulicy. Zabudowa wzdłuż ul. Wydawniczej będzie odpowiadała jej randze (ulica lokalna), będzie uwzględniała istniejącą szerokość ulicy w liniach rozgraniczających oraz skalę zabudowy znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie. Analizie zostaną poddane również wskaźniki zagospodarowania terenów wzdłuż ul. Wydawniczej (w tym terenu 4.6.MW/U). Zaproponowane wskaźniki zagospodarowania terenów będą dostosowane do dokonanych zmian w zakresie projektowanej zabudowy. Projekt planu zawierający zmiany w przedmiotowym zakresie będzie wymagał, zgodnie z art. 17 pkt. 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), ponowienia czynności procedury planistycznej (ponownych uzgodnień i wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu).

W zakresie określenia maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 45,0 m, w oznaczonej na rysunku planu strefie B, różniącej się ustaleniami w zakresie wysokości zabudowy, postulat ten jest niemożliwy do uwzględnienia ze względu na wymaganą zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Zgodnie z obowiązującym Studium miasta Łodzi nieruchomość, której dotyczy uwaga, zlokalizowana jest w ramach strefy śródmiejskiej wyznaczonej na planszy „Kierunki zagospodarowania – struktura przestrzenna miasta”. Dla ww. strefy Studium określa maksymalną wysokość zabudowy 35,0 m. Zgodnie z wymogiem art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) „prezydent

miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem", jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stwierdza również, że "ustalenia studium są wiążące dla organów gminy".

- 2) zamiany wyznaczonych na rysunku planu w ramach terenu 4.6.MW/U obowiązujących linii zabudowy na linie zabudowy nieprzekraczalne.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 2.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Obowiązujące linie zabudowy zostały wskazane na rysunku projektu planu w celu wytworzenia odpowiedniej obudowy przestrzeni publicznej – istniejącej ulicy Wydawniczej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL. W przypadku zastosowania linii zabudowy nieprzekraczalnej projektowana zabudowa mogłaby powstać w znacznym oddaleniu od granicy działki z ul. Wydawniczą.

- 3) wyłączenia terenu będącego przedmiotem uwagi (teren 4.6.MW/U) oraz terenu 4.5.U z obszaru opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wywołanie dla całego obszaru po dawnych Zakładach Przemysłu Spirytusowego POLMOS odrębnej uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 3.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) „*uwagi do projektu planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu*". Uwaga nie odnosi się do treści projektu planu, lecz do procedury planistycznej, a dokładniej jej wstrzymania.

wz. PREZYDENTA MIASTA

Tomasz TRELA
Pierwszy Wiceprezydent Miasta