

ZARZĄDZENIE Nr 5094/VI/13
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia **16** października 2013 r.

w sprawie rozpatrzenia uwagi złożonej do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Marii Skłodowskiej – Curie, Wólczańskiej, Mikołaja Kopernika i Gdańskiej.

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 i 645) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951 i 1445 oraz z 2013 r. poz. 21 i 405), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871), w wykonaniu uchwały Nr LXVIII/1320/09 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 18 listopada 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Marii Skłodowskiej – Curie, Wólczańskiej, Mikołaja Kopernika i Gdańskiej

zarządzam, co następuje:

§ 1. Rozpatruję uwagę złożoną do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Marii Skłodowskiej – Curie, Wólczańskiej, Mikołaja Kopernika i Gdańskiej, zgodnie z rozstrzygnięciem i wyjaśnieniami do rozstrzygnięcia, stanowiącymi odpowiednio załączniki Nr 1 i Nr 2 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

ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAGI ZŁOŻONEJ DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC: MARII SKŁODOWSKIEJ-CURIE, WÓLCZAŃSKIEJ, MIKOŁAJA KOPERNIKA GDAŃSKIEJ.

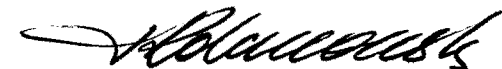
Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie rozpatrzenia uwag	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1.	02.10.2013 r.	Pani Joanna Feder-Kawczyńska, Prezes Zarządu Spółki Central Fund of Immovables sp. z o.o.	1.§ 3 ust. 5 pkt 1 lit. b, kwestionowanie ustaleń w całości	działki 128/10, 128/11 oraz 128/12 w obrębie P-20, położone w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4U	<p>§ 3 ust. 5 <u>W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków</u> wprowadza się:</p> <p>1) strefę ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego historycznego ukształtowania miejskiej zabudowy dzielnic centralnych, obejmującą wszystkie tereny, zwaną dalej strefą, wraz z ustaleniami jej ochrony w postaci:</p> <p>....</p>	uwaga, w części 1. nieuwzględniona	

			<p>2.§ 3 ust. 5 pkt 2 lit. a, kwestionowanie ustaleń w całości</p>	<p>b) nakazu: - odzwierciedlenia na elewacji w pierzei, historycznego stanu podziału, poprzez zróznicowanie konstrukcji budynków, podziału elewacji frontowej – w przypadku realizowania nowej inwestycji prowadzonej na kilku działkach lub na działce powstałej w wyniku łączenia działek, - ...;</p> <p>§ 3 ust. 5 <u>W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków</u> wprowadza się: ...;</p> <p>2) ustalenia ochrony zabytków, o których mowa w ustaleniach szczegółowych, w postaci:</p> <p>a) dopuszczenia wyłącznie remontu lub przebudowy zabytków gwarantujących ich zachowanie wraz z utrzymaniem stanu historycznego zabytku,</p>	<p>uwaga, w części 2. nieuwzględniona</p>
--	--	--	--	--	---

			<p>3. § 5 ust. 4 pkt 1 lit. a, kwestionuje gabaryty ewentualnej nowej zabudowy</p>		<p>§ 5 ust. 4 <u>W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:</u> 1) wprowadza się ustalenia ochrony strefy w postaci dopuszczenia: a) w miejscu zabytku oznaczonego symbolem 9c, budowy wyłącznie dominanty wysokościowej – wieży, spełniającej warunki: - wysokość od 35,0 m do 40,0 m, - dach czterospadowy wieży zwieńczony latarnią doświetlającą, o kącie nachylenia połaci od 65° do 75°,</p>	<p>uwaga, w części 3. nieuwzględniona</p>
			<p>4. § 5 ust. 6 pkt 2 lit. a i b, kwestionuje gabaryty ewentualnej nowej zabudowy</p>		<p>§ 5 ust. 6 <u>W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:</u> ...; 2) gabaryty nowej zabudowy: a) wysokość zabudowy dla zabytków zgodnie ze stanem istniejącym, z dopuszczeniem jej zwiększenia, wynikającej z prac termomodernizacyjnych, zwiększających grubość dachu,</p>	<p>uwaga, w części 4. nieuwzględniona</p>

			<p>5.§ 5 ust. 6 pkt 3 lit. d, kwestionuje określony wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej</p>	<p>b) wysokość zabudowy dla pozostałych budynków w pierzei: - na działce o nr ew. 128/10 i 128/11 – cztery do pięciu kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 22,0 m, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt. 1 lit. a, - na działce o nr ew. 128/9 – trzy do czterech kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 15,0 m,</p> <p>§ 5 ust. 6 <u>W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:</u>, 3), d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – minimum 5%.</p>	<p>uwaga, w części 5. nieuwzględniona</p>
--	--	--	---	--	---

PREZYDENT MIASTA



Hanna ZDANOWSKA

Załącznik Nr 2
do zarządzenia Nr 5094/VI/13
Prezydenta Miasta Łodzi
z dnia 16 października 2013 r.

Wyjaśnienia do rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwagi złożonej do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Marii Skłodowskiej – Curie, Wólczańskiej, Mikołaja Kopernika i Gdańskiej.

Zgłaszający uwagę

Pani Joanna Feder-Kawczyńska, Prezes Zarządu Spółki Central Fund of Immovables sp. z o.o.

Obszar, którego dotyczy uwaga to nieruchomość, działki gruntu 128/10 i 128/11 oraz 128/12, w obrębie P-20. Wskazane działki położone są w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4U.

Nie uwzględnia się uwagi w części dotyczącej treści § 3 ust. 5 pkt 1 lit. b, gdzie – w ocenie składającego uwagę – przewidziano w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków nakaz odzwierciedlenia na elewacji w pierzei, historycznego stanu podziału, poprzez zróżnicowanie konstrukcji budynków, podziału elewacji frontowej. W ocenie składającego uwagę proponowane rozwiązanie, „...nie wspominając już o niedookreślonym pojęciu „konstrukcji budynków”, przez co nie jest wiadome, czy to dotyczy technologii ich wykonania, czy też jedynie różnicowania elewacyjnych materiałów wykończeniowych, po pierwsze utrudnia zapewnienie spójności i harmonii ewentualnej nowej zabudowy, sztucznie wprowadzając tym samym elementy deprecjonujące ład przestrzenny, to po drugie, postulowane rozwiązanie nie znajduje logicznego uzasadnienia. Jeżeli bowiem dopuszczamy realizację w przedmiotowym obrębie nowych inwestycji, to w tej sytuacji zdaniem Spółki, potencjalny inwestor powinien, oczywiście w zakreślonych granicach, posiadać swobodę wyboru kształtu inwestycji. Tym samym nakaz implikowany treścią powołanego zapisu, winien co najwyżej przybrać formę postulatu, nie kolidującego jednak z możliwością wzniesienia harmonijnego budynku o większych gabarytach, skoro według powołanego zapisu miałyby by on być zrealizowany na kilku działkach”.

Wyjaśnienie.

Przyjęte ustalenia w planie zagospodarowania przestrzennego realizują cel uchwały Nr LXVIII/1320/09 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 18 listopada 2009 r. w sprawie przystąpienia do jego sporządzenia, w postaci określenia sposobu ochrony terenów, zespołów i obiektów zabytkowych występujących na obszarze planu. Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. - o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 96, poz. 959 i Nr 238, poz. 2390, z 2006 r. Nr 50, poz. 362 i Nr 126, poz. 875, z 2007 r. Nr 192, poz. 1394, z 2009 r. Nr 31, poz. 206 i Nr 97, poz. 804 oraz z 2010 r. Nr 75, poz. 474 i Nr 130, poz. 871), formą ochrony zabytków są ustalenia ochrony wskazane w planie zagospodarowania przestrzennego (art. 7). Zgodnie z art. 18 ww. ustawy, przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się ochronę zabytków i opiekę nad zabytkami, a w szczególności określa się rozwiązania niezbędne do zapobiegania zagrożeniom dla zabytków, zapewnienia im ochrony przy realizacji inwestycji oraz

przywracania zabytków do jak najlepszego stanu oraz ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu uwzględniające opiekę nad zabytkami.

Ponadto, w oparciu o treść art. 19 ww. ustawy, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się strefy ochrony konserwatorskiej obejmujące obszary, na których obowiązują określone ustaleniami planu ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków. Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisy wykonawcze, nie pozwalają na wprowadzenie do planu postulatów, w formie innej niż dopuszczenie, nakaz lub zakaz.

Obszar planu obejmuje działki położone w kwartale ulic: Marii Skłodowskiej – Curie, Wólczańskiej, Mikołaja Kopernika i Gdańskiej. W obszarze występuje szereg zabytków, z których część figuruje w gminnej ewidencji zabytków. Ponadto obszar zlokalizowany jest w strefie ochrony konserwatorskiej „krajobrazu kulturowego historycznego ukształtowania miejskiej zabudowy dzielnic centralnych”, wskazanej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, zwanego dalej Studium.... Zgodnie z zapisami Studium... (rozdz. XVI, 3.7), w wymienionej strefie ochrony wymaga się zachowania układu urbanistyczno-architektonicznego, w tym historyczne podziały własnościowe, poszanowanie i bezwzględna ochrona obiektów zabytkowych.

Składającą uwagę Spółka jest użytkownikiem wieczystym działek: 128/10 i 128/11 oraz współużytkownikiem wieczystym działki 128/12. Działki te stanowią jednocześnie część historycznego zespołu budowlanego – dawnej fabryki Ernesta Wevera, w skład którego wchodzi zabytki w postaci historycznych obiektów budowlanych, ich części oraz wnętrza urbanistyczne. Działki będące w użytkowaniu wieczystym składającej uwagę Spółki to działki położone pod budynkami zabytkowymi, oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 9a, 9b i 9c. Natomiast działka stanowiąca współużytkowanie wieczyste jest działką niezabudowaną, która stanowi obecnie dojazd do budynków składającej uwagę Spółki oraz do działki 128/8. Działka 128/8 jest działką, której prawo użytkowania wieczystego posiada też inny współużytkownik wieczysty działki 128/12.

Cały historyczny zespół budowlany obejmował, dzisiaj wyodrębnioną nieruchomość, składającą się z działek – oznaczonych na rysunku planu – numerami: 128/8, 128/9 i 128/13. Granice historycznego zespołu budowlanego, jak też poszczególne zabytki wchodzące w jego skład zostały wymienione w tekście i oznaczone na rysunku planu.

Odnośnie niedookreśloności pojęcia „konstrukcja budowlana”, należy stwierdzić, że forma wprowadzonego zapisu zapewnia maksymalnie duże pole działania inwestorów/projektantów. Forma ta spełnia zatem cel składającej uwagę Spółki, tj. minimalnego ograniczania swobody inwestorów, przy poszanowaniu istniejących zabytków. Określenie w planie obowiązku różnicowania konstrukcji budowlanej w budynkach, sytuowanych po dwóch stronach linii historycznego stanu podziału, pozwala na podjęcie decyzji czy nakaz ten zostanie wykonany poprzez zastosowanie elementów konstrukcyjnych wyróżniających nowy budynek od istniejącego/projektowanego po drugiej stronie wskazanej linii np. poprzez zastosowanie widocznych na elewacji filarów, słupów lub kolumn, czy też np. zróżnicowania wysokości stropów lub więźby dachowej, czy też zróżnicowanie pokrycia dachów oraz konstrukcji uzupełniających, którymi są drzwi i okna.

Ustalenia planu pozwalają zatem w sposób szeroki inwestorom i projektantom podjęcie decyzji, w jaki sposób zaakcentować wspomniany historyczny stan podziału, w stosunku do budynku znajdującego się na sąsiedniej (historycznie) działce. Ponadto, jak wspomniano w treści uwagi, odzwierciedlenie historycznego stanu podziału może być również dokonane poprzez zróżnicowanie elewacji projektowanego budynku, w stosunku do elewacji budynku istniejącego/projektowanego z drugiej strony linii historycznego stanu podziału. W tym przypadku również decyzji inwestorów/projektantów pozostawia się decyzje, czy zróżnicowanie to dokonane będzie materiałem elewacji czy też barwą.

Na rysunku planu wskazano granice historycznego stanu podziału, którego dotyczy treść § 3 ust. 5 pkt. 1 lit. b projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Marii Skłodowskiej – Curie, Wólczańskiej, Mikołaja Kopernika i Gdańskiej. Granice historycznego stanu podziału nie dotyczą nieruchomości składającej uwagę Spółki. W terenie oznaczonym na rysunku planu 4U, w którym położone są działki składającej uwagę Spółki, historyczny stan podziału występuje jedynie w granicy pomiędzy dzisiejszymi działkami o numerach 128/5 i 127/1 (położonej w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2MWU).

Podsumowując, ustalenia przywołanego zapisu planu nie dotyczą budynków na nieruchomości składającej uwagę Spółki oraz nie stanowią – wobec przedstawionych wyjaśnień – niejasnego i niemożliwego do realizacji nakazu. Z uwagi na te fakty nie można podzielić zarzutu w przedstawionej treści.

Nie uwzględnia się uwagi w zakresie dotyczącym treści § 3 ust. 5 pkt 2 lit. a, który to zapis ogranicza możliwość prowadzenia robót budowlanych przy zabytku wyłącznie do remontu lub przebudowy, gwarantujących ich zachowanie wraz z utrzymaniem stanu historycznego zabytku. „...W ocenie Spółki zapis z góry wyklucza jakiegokolwiek inwestycje, których celem byłaby modernizacja obiektów zabytkowych, poprzez np. ich nadbudowę, przy zachowaniu walorów zabytkowych, ponad wszelką wątpliwość ograniczenia możliwości rozwoju przedmiotowego obszaru. Zarówno w Polsce jak i na świecie wiele jest przykładów architektury, która w sposób wysublimowany i gustowny zarazem pozwala łączyć walory zabytkowe z nowoczesną architekturą i funkcją zabytków, co z góry ogranicza rozwój przedmiotowego obszaru. Tym samym zdaniem Spółki, plan zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru, biorąc zwłaszcza pod uwagę potencjalny rozwój usytuowanych tam obiektów, nie powinien zawierać tak daleko idących zakazów, pozostawiając potencjalnemu inwestorowi możliwość rozbudowy budynku w granicach uzgodnień z organami ochrony zabytków.”

Wyjaśnienie.

Jak wspomniano w pierwszej części wyjaśnień przyjęte ustalenia w planie zagospodarowania przestrzennego realizują cel uchwały Nr LXVIII/1320/09 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 18 listopada 2009 r. w sprawie przystąpienia do jego sporządzenia, w postaci określenia sposobu ochrony terenów, zespołów i obiektów zabytkowych występujących na obszarze planu. Ustalenia zakresu ochrony odpowiadają w przedstawionym zakresie zobowiązaniom jakie stawia przed planem treść Studium... oraz składane do planu wnioski Miejskiego Konserwatora Zabytków.

Ponad wspomniane wcześniej ustalenia Studium..., dokument ten wskazuje potrzebę dopuszczania i nadawania nowych funkcji zabytkom (w tym przemysłowych), przy zachowaniu podstawowej zasady, że funkcja musi być tak dostosowana do zabytku, aby nie zniekształcała oryginalnej formy (rozdział XVI 2.3).

W obrębie nieruchomości składającego uwagę znajdują się trzy budynki będące zabytkami (oznaczone symbolami: 9a, 9b i 9c). Miejski Konserwator Zabytków, w okresie formułowania zapisów planu, wskazywał konieczność wprowadzenia zasady nie przekształcania zabytków, w szczególności ilości kondygnacji, elewacji zabytków, kształtu i wymiaru dachów. Zachowaniu podlegać mają parametry zabytków, oraz wystrój architektoniczny. Tak określony zakres ochrony zabytków uniemożliwia wprowadzenie nadbudowy oraz likwidacji stropów (zmiany ilości kondygnacji).

Stąd przedstawiony zarzut o nadmiernej ochronie: formy i zakresu zabytków nie znajduje uzasadnienia.

Nie uwzględnia się uwagi w zakresie dotyczącym treści § 5 ust. 4 pkt 1 lit. a, który precyzuje gabaryty ewentualnej nowej zabudowy, gdzie „...proponowane rozwiązanie będące konsekwencją § 3 ust. 5 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Marii Skłodowskiej – Curie, Wólczańskiej, Mikołaja Kopernika i Gdańskiej, zakładające możliwość wzniesienia we wskazanym miejscu budowli tylko i wyłącznie o z góry oznaczonych parametrach, zdaniem Spółki niewątpliwie całkowicie ogranicza właściciela przedmiotowej nieruchomości w możliwości kształtowania ewentualnej nadbudowy przedmiotowego budynku. Dzisiejsze możliwości technologiczne oraz światowe standardy sprawiają, że przedmiotowa nieruchomość posiada ogromny potencjał rozwoju, umożliwiającą nowe zdefiniowanie kształtu i funkcji przedmiotowej nieruchomości, poprzez nadanie jej akcentów nowoczesnych, przy zachowaniu i renowacji istniejących elementów zabytkowych, co uczyniłoby z przedmiotowej nieruchomości swoista wizytówkę przedmiotowego obrębu. Komentowany zapis w obecnym kształcie, uniemożliwia jakkolwiek aranżację przedmiotowego budynku, a tym samym wyklucza możliwość jego dostosowania do aktualnych, społeczno-regionalnych potrzeb Łodzi.”

Wyjaśnienie.

Przywołany zapis odnosi się do zabytku oznaczonego na rysunku planu symbolem 9c. Zgodnie z nim, w miejscu tego zabytku dopuszcza się budowę wyłącznie dominanty wysokościowej – wieży, spełniającej warunki:

- wysokość od 35,0 m do 40,0 m,
- dach czterospadowy wieży zwieńczony latarnią doświetlającą, o kącie nachylenia połąci od 65° do 75°.

Jak wspomniano powyżej, przyjęte ustalenia w planie zagospodarowania przestrzennego realizują cel uchwały Nr LXVIII/1320/09 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 18 listopada 2009 r. w sprawie przystąpienia do jego sporządzenia.

Cel ten został dookreślony poprzez wnioski Miejskiego Konserwatora Zabytków i Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Zgodnie z tymi wnioskami nowa zabudowa, w zakresie lokalizacji, jak i usytuowania dominant winna odpowiadać historycznym. Opracowana na potrzeby planu, w oparciu o dokumentację archiwalną Archiwum Państwowego w Łodzi, analiza historyczno-urbanistyczna pozwoliła na wskazanie historycznej lokalizacji obiektów zabytkowych jak i ich wysokości m. in. w obrębie historycznego zespołu budowlanego dawnej fabryki Ernesta Wevera. Na tej podstawie określono charakterystyczne elementy zagospodarowania tego zespołu, którymi są dwie dominanty wysokościowe. Jedną z nich jest istniejąca dawna wieża fabryczna mieszcząca klatkę schodową i rezerwar. Cechą szczególną wieży jest jej wysokość, kształt dachu oraz usytuowanie w zespole. Stąd, ustalając zasady ochrony zabytków, wprowadzono podstawową zasadę w postaci zakazu rozbiórki zabytków. Ponadto uznano, że wartością zespołu jest ukształtowanie wysokości jego poszczególnych obiektów budowlanych, z wyróżniającą się wieżą. To z kolei doprowadziło do ograniczenia możliwości nadbudowy wszystkich budynków zespołu. Nadbudowa jednego z zabytków przekształciła by bowiem kształt całego zespołu (budynki położone są obok siebie). Powyższa sytuacja doprowadziła również do wniosku, że ewentualne kształtowanie nowej zabudowy – co do wysokości – winno zachowywać historyczne wartości. Stąd wprowadzono zróżnicowanie wysokości nowych budynków i zapewniono (poprzez przywołany w tej części uwagi zapis planu), powstanie dominanty przestrzennej. Tak ukształtowana nowa zabudowa ma stanowić o tożsamości miejsca. Kwestionowany zapis planu w żaden sposób nie odbiera możliwości wykorzystania zabytków dla potrzeb funkcji określonych przeznaczeniem terenu. Natomiast wobec wniosków do planu oraz przedstawionych argumentów nie istnieje możliwość

nowego ukształtowania lokalizacji i wysokości nowych budynków. Brak stanowienia w tej sprawie pozwoliłby w sposób bezpowrotny zatrzeć historyczny układ i formę zabudowy, tj. historyczny zespół budowlany.

Biorąc powyższe pod uwagę, należy uznać, że nie istnieje możliwość uznania tej części uwagi.

Nie uwzględnia się uwagi w zakresie dotyczącym treści § 5 ust. 6 pkt 2 lit. a i b dotyczącego określenia gabarytów nowej zabudowy. „Zdaniem Spółki powołane zapisy, będące konsekwencją powołanych wyżej regulacji, jak już wyżej zostało wspomniane, w istocie uniemożliwiają jakąkolwiek modernizację przedmiotowych nieruchomości. Ponadto zważyć trzeba, że działki nr 128/10 i 128/11 są w obrębie całej swojej powierzchni zabudowane, co sprawia, że zapis lit. b) w istocie pozostaje w sprzeczności z zapisem lit. a), skoro na wskazanych działkach nie ma pozostałych budynków w pierzei, które mogłyby wedle obecnych zapisów projektu planu podlegać rozbiórze lub nadbudowie.”

Wyjaśnienie.

Przywołane zapisy precyzują wyłącznie jeden z parametrów zabytków, jakim jest ich wysokość. Ustalenie lit. a) dopuszcza bowiem – jako przepis szczególny, zwiększenie wysokości zabytku w sytuacji jego modernizacji, polegającej na dociepleniu dachu. Zapis stanowi, że można dokonać zwiększenia wysokości zabytku, w wielkości, jaka wynika z prowadzenia prac termomodernizacyjnych. Prace takie mogą być, z technicznego punktu widzenia prowadzone od strony wnętrza budynku lub na zewnętrznej części dachu. W przypadku zewnętrznego ocieplenia dachu np. poprzez założenie płyt styropianowych pokrytych wybranym przez inwestora pokryciem zwiększy się wysokość budynku. Takie działanie, poprzez wprowadzony zapis, jest dopuszczone planem.

Natomiast przywołana treść lit. b) dotyczy gabarytów nowych budynków w pierzei. Budynki takie mogą powstać wyłącznie w sytuacji zaistnienia katastrofy budowlanej, która spowoduje zniszczenie istniejących zabytków (usytuowanych w pierzei terenu 4U). Zapisy lit. a i b) dotyczą zatem różnych budynków, w różnych sytuacjach. Stąd nie można uznać, że zapisy lit. a i b) są wzajemnie sprzeczne.

Biorąc powyższe pod uwagę, nie można podzielić zarzutu w przedstawionej treści.

Nie uwzględnia się uwagi w zakresie dotyczącym treści § 5 ust. 6 pkt 3 lit. d, dotyczącego określenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej. Projekt planu „– zakłada minimum 5% wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej, w sytuacji, gdy jednocześnie projekt przedmiotowego planu przewiduje m.in. obowiązek wykonania nawierzchni wnętrza z kamienia naturalnego lub płyt żeliwnych, co zdaniem Spółki uniemożliwia realizację przedmiotowego obowiązku.”

Wyjaśnienie.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „działką budowlaną” - jest nieruchomość gruntowa lub działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego. W obecnej sytuacji prawnej terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 4U (w którym znajdują się działki składającej uwagę Spółki, a wynikającej z dokonanych podziałów geodezyjnych, działką budowlaną nie jest żadna z pojedynczych działek, do których tytuł prawny posiada składająca uwagę Spółka.

Działką budowlaną będzie natomiast nieruchomość, składająca się z działek 128/10 i 128/12 lub 128/11 i 128/12 lub 128/10, 128/11 i 128/12. Wynika to z faktu, że infrastruktura techniczna zapewniająca funkcjonowanie budynków na działkach 128/10 i 128/11 znajduje się w obrębie niezabudowanej działki 128/12.

Również na tej działce zlokalizowane są dojazdy (w tym pożarowe) do budynków. Tymczasem działka 128/12, pełniąca obecnie funkcję dojazdu oraz możliwa do takiego wykorzystania wobec ustaleń planu jest działką, do której tytuł prawny posiada, składająca uwagę Spółka. Na działce tej można realizować m.in. zieleni wymaganą przywołanym minimalnym wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej. I tak, poza wnętrzem urbanistycznym, całą część działki 128/12 można zagospodarować zielenią. Część ta posiada powierzchnię ok. 360,0 m². Ponadto w obrębie wnętrza urbanistycznego można – zgodnie z planem – wprowadzać zieleni w donicach. Zieleni taka, zgodnie z przepisami odrębnymi, stanowi również część powierzchni biologicznie czynnej.

Biorąc powyższe pod uwagę, nie można podzielić zarzutu w przedstawionej treści.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił, że uwaga nie może zostać uwzględniona.

PREZYDENT MIASTA



Hanna ZDANOWSKA