

ZARZĄDZENIE Nr 2095 /VIII/19
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 13 września 2019 r.

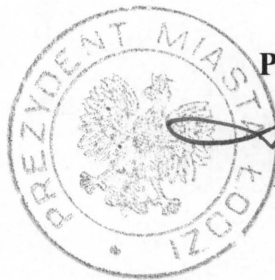
zmieniające zarządzenie w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Jana Kilińskiego, Juliana Tuwima i Targowej.

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571 i 1696) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524 i 1696), w wykonaniu uchwały Nr IX/171/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 8 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Jana Kilińskiego, Juliana Tuwima i Targowej

zarządzam, co następuje:

§ 1. W zarządzeniu Nr 8323/VII/18 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 27 kwietnia 2018 r. w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Jana Kilińskiego, Juliana Tuwima i Targowej, załącznik do zarządzenia otrzymuje brzmienie jak w załączniku do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.



PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA

Załącznik
do zarządzenia Nr 2095 /VIII/19
Prezydenta Miasta Łodzi
z dnia 13 września 2019 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego
wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części
obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic:
Jana Kilińskiego, Juliana Tuwima i Targowej.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Jana Kilińskiego, Juliana Tuwima i Targowej został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 21 lutego 2018 r. do 22 marca 2018 r. W terminie wyznaczonym do wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 6 kwietnia 2018 r., wpłynęło 10 uwag. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji.

Uwaga nr 1

- wpłynęła 27 marca 2018 r.,
- dotyczy działek nr 309/3 i 309/4 w obrębie S-06 przy ul. Dowborczyków 9/11.

Pan [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] składa następującą uwagę dotyczącą wyboru wariantu zagospodarowania:

Wariant 1 zakłada wyburzenie wszystkich budynków poza budynkiem centralnym „A” oraz oficyną „B” po stronie południowej, tworząc między budynkami przestrzeń publiczną. W tym rozwiązaniu wejścia do budynków „A” i „B” stają się dostępne bezpośrednio z przestrzeni publicznej, co ogranicza prawidłową ochronę obiektów. Likwidacji ulegają parkingi i miejsca postojowe dla pracowników i klientów Urzędu. Wyburzenie budynków pozbawi urząd całego zaplecza niezbędnego do prawidłowej pracy jednostki. Przyjęcie tego rozwiązania jest równoznaczne z przeniesieniem Urzędu Skarbowego do nowej siedziby.

Wariant 2 zakłada połączenie ulic Kilińskiego i Dowborczyków od strony północnej budynku „A”, wyburzeniu podlegają budynki niskie „C” oraz część budynków garażowych w części północnej nieruchomości. Rozbiórce ulegnie część budynków magazynowych i gospodarczych o łącznej powierzchni około 807 m². W przedmiotowym wariantcie budynek „A” staje się dostępny z przestrzeni publicznej, jednak rozwiązanie to pozwoli na wygrózdzenie nieruchomości Urzędu, a tym samym istnieje możliwość realnej ochrony obiektów. Zachowane zostaną miejsca postojowe dla pracowników i podatników.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił częściowo uwzględnić uwagę.

Wyjaśnienie: Uwaga została uwzględniona w zakresie przeprojektowania przestrzeni publicznej łączącej ul. Kilińskiego z ul. Dowborczyków. Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wyboru wariantu. Kształt przestrzeni publicznej zlokalizowanej na ww. działkach zostanie ponownie przeanalizowany i zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodniony z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Uwaga nr 2

- wpłynęła 28 marca 2018 r.,
- dotyczy działki nr: 317/2 w obrębie S-6 przy ul. Nawrot 50.

Pan [REDACTED] wnioskuję o uwzględnienie w zapisach projektu planu następujących parametrów:

- wskaźnik powierzchni zabudowy do 65%,
- wysokość zabudowy do 19 m, wysokość kalenicy do 21 m,
- liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych nie więcej niż 1mp/1 mieszkanie, bez minimalnej dolnej granicy wskaźnika, usunięcie wskaźnika dotyczącego miejsc postojowych dla rowerów
- wysokość parteru elewacji frontowej od 3,5 do 4 m,
- umożliwienie stosowania na elewacji okładzin typu HPL.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił częściowo uwzględnić uwagę.

Wyjaśnienie:

- Uwaga została uwzględniona w zakresie zmiany wskaźnika powierzchni zabudowy. Uwaga została uwzględniona w zakresie zmiany wskaźnika wysokości zabudowy. Uwaga nie została uwzględniona w zakresie proponowanej wartości wskaźnika wysokości zabudowy. Wysokość zabudowy w terenie 1.6.MW zostanie ponownie przeanalizowana i zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodniona z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- Minimalny wskaźnik miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów ustalony jest jedynie dla budynków projektowanych i konieczny w ścisłym centrum miasta, gdyż miejsca postojowe w przestrzeniach publicznych nie są w stanie zaspokoić potrzeb wszystkich użytkowników. Ponadto ustalenie minimalnego wskaźnika miejsc postojowych dla samochodów osobowych wynika bezpośrednio z wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Wysokość parteru elewacji frontowej została ustalona w oparciu o stan istniejący i historycznie ukształtowaną pierzeję ul. Nawrot i stanowi jej kontynuację.
- Zapisy projektu planu dotyczące elewacji budynków precyzują rodzaj dopuszczonych materiałów. Ponieważ cały obszar projektu planu znajduje się w granicach obszaru wpisanego do gminnej ewidencji zabytków pod nazwą „Nowa Dzielnica” zapisy zostały zaakceptowane przez Miejskiego Konserwatora Zabytków. W związku z powyższym stosowanie na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych nie może zostać dopuszczone.

Uwaga nr 3

- wpłynęła 28 marca 2018 r.,
- dotyczy działki nr: 312/32 w obrębie S-6 przy ul. Nawrot 48.

VFM sp. z o.o. wnioskuję o uwzględnienie w zapisach projektu planu parametrów z warunków zabudowy:

- wskaźnik powierzchni zabudowy do 64%,
- wysokość zabudowy do 19 m, wysokość kalenicy do 21 m,
- liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych nie więcej niż 1mp/1 mieszkanie, bez minimalnej dolnej granicy wskaźnika, usunięcie wskaźnika dotyczącego miejsc postojowych dla rowerów

- wysokość parteru elewacji frontowej od 3,5 do 4 m,
- umożliwienie stosowania na elewacji okładzin typu HPL.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił częściowo uwzględnić uwagę.

Wyjaśnienie:

- Uwaga została uwzględniona w zakresie zmiany wskaźnika powierzchni zabudowy. Uwaga została uwzględniona w zakresie zmiany wskaźnika wysokości zabudowy. Uwaga nie została uwzględniona w zakresie proponowanej wartości wskaźnika wysokości zabudowy. Wysokość zabudowy w terenie 1.6.MW zostanie ponownie przeanalizowana i zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodniona z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- Minimalny wskaźnik miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów ustalony jest jedynie dla budynków projektowanych i konieczny w ścisłym centrum miasta, gdyż miejsca postojowe w przestrzeniach publicznych nie są w stanie zaspokoić potrzeb wszystkich użytkowników. Ponadto ustalenie minimalnego wskaźnika miejsc postojowych dla samochodów osobowych wynika bezpośrednio z wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Wysokość parteru elewacji frontowej została ustalona w oparciu o stan istniejący i historycznie ukształtowaną pierzeję ul. Nawrot i stanowi jej kontynuację.
- Zapisy projektu planu dotyczące elewacji budynków precyzują rodzaj dopuszczonych materiałów. Ponieważ cały obszar projektu planu znajduje się w granicach obszaru wpisanego do gminnej ewidencji zabytków pod nazwą „Nowa Dzielnica” zapisy zostały zaakceptowane przez Miejskiego Konserwatora Zabytków. W związku z powyższym stosowanie na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych nie może zostać dopuszczone.

Uwaga nr 4

- wpłynęła 30 marca 2018 r.,
- dotyczy działki nr: 40/5 w obrębie W-24 przy ul. Targowej 25.

Skamex sp. z o.o. składa następującą uwagę:

Wnosi się o zmianę (uzupełnienie) funkcji podstawowej obszaru z 7.5.U/KS na 7.5.MW/U z możliwością usytuowania na tej działce parkingu ogólnodostępnego oraz zmianę parametrów zabudowy: pierzeja ul. Dowborczyków i ul. Targowej wysokość do gzymsu frontowego do 22 m, dach płaski lub wielospadowy, maksymalna wysokość do kalenicy 25 m, budynki wewnątrz działki do 25 m wysokości. Strefa zabudowy śródmiejskiej. Powierzchnia aktywna przyrodniczo min 5% w formie zielonych dachów bądź zieleńców – tarasów nad garażem. Możliwość budowy garażu podziemnego także ogólnodostępnego.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił częściowo uwzględnić uwagę.

Wyjaśnienie: Uwaga została uwzględniona w zakresie uzupełnienia przeznaczenia terenu o funkcję MW. Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany maksymalnej wysokości zabudowy. Ustalona w projekcie planu wysokość maksymalna - 20 m przekracza średnią wysokość występującą w najbliższym sąsiedztwie. Działka nie jest naroża, ani nie stanowi zamknięcia widokowego więc nie ma podstawy do zwiększenia tej wysokości do 25 m, tym bardziej wewnątrz działki. Ponadto zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego maksymalna wysokość zabudowy w tym obszarze powinna nawiązywać do wysokości zabudowy historycznej i nie przekraczać 21 m.

Powierzchnia aktywna przyrodniczo wynika z ustalonego w projekcie planu wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej o wartości minimum 5% i może być realizowana w formie zielonych dachów bądź zieleńców zgodnie z definicją zawartą w projekcie planu i przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa. Strefa zabudowy śródmiejskiej, oraz budowa garażu podziemnego są dopuszczone w projekcie planu. W związku z powyższym uwagi złożone do projektu planu w zakresie tych zagadnień uznaje się za bezzasadne.

Uwaga nr 5

- wpłynęła 3 kwietnia 2018 r.,
- dotyczy działki nr: 44 w obrębie W-24 przy ul. Targowej 29.

Pani [REDAKTOWANE] składa następujące uwagi:

- 1) *Prosimy o uwzględnienie zabudowy usługowej w postaci agencji reklamowej.*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę w pkt 1.

- 2) *Prosimy o zmianę wskaźnika minimalnej intensywności zabudowy na 0,7.*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę w pkt 2.

- 3) *Prosimy o zmianę minimalnej wysokości zabudowy w głębi działki od 3 m, dla obiektów głównych od 9 m oraz o uwzględnienie dodatkowych kątów spadku dachu obiektów w głębi działki na poziomie 40-45st.*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił częściowo uwzględnić uwagę w pkt 3.

Wyjaśnienie: Uwaga została uwzględniona w zakresie uwzględnienia dodatkowych kątów nachylenia połaci dachu. Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany minimalnej wysokości zabudowy, ponieważ projekt planu nie ustala minimalnej wysokości zabudowy w głębi działki.

Uwaga nr 6

- wpłynęła 5 kwietnia 2018 r.,
- dotyczy terenów 1KDG+T, 2.4.ZP, 7.3.U.

Pan [REDAKTOWANE] składa następującą uwagę:

Postuluję o przesunięcie linii zabudowy pierzejowej wzdłuż południowych granic terenów 2.4.ZP i 7.3.U o ok. 20 m na południe wewnątrz obszaru 1KDG+T zachowując odpowiedni odstęp od jezdni na utworzenie ciągu pieszo-rowerowego z zielenią.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił częściowo uwzględnić uwagę.

Wyjaśnienie: Uwaga nie została uwzględniona w zakresie przesunięcia linii zabudowy w terenie 7.3. Z uwagi na istniejące zagospodarowanie oraz rozmieszczenie sieci infrastruktury technicznej postulowane przesunięcie jest niemożliwe.

Uwaga została uwzględniona w zakresie przesunięcia linii zabudowy w terenie 2.4.ZP. Uwaga nie została uwzględniona w zakresie proponowanej odległości odsunięcia.

Odległość odsunięcia i kształt linii zabudowy w terenie 2.4.ZP zostaną ponownie przeanalizowane i zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Uwaga nr 7

- wpłynęła 6 kwietnia 2018 r.,
- dotyczy działki nr: 47/10 w obrębie W-24 przy ul. Dowborczyków 30

Pan [REDACTED] składa następujące uwagi:

- 1) *Wnosi się o zmianę zapisu dotyczącego kolorystyki elewacji i dachów, w zakresie kolorów dopuszczonych nie został ujęty kolor czarny. Wnosi się o zmianę zapisu na: nakaz stosowania nie więcej niż pięciu kolorów dla ścian lub wprowadzenie zapisu o możliwości zwiększenia ilości materiałów i kolorów dla ścian pod warunkiem zatwierdzenia koncepcji architektonicznej z Miejskim lub Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w pkt 1.

Wyjaśnienie: W projekcie planu wprowadzono ograniczenia w ilości i zakresie kolorów stosowanych na elewacjach ze względu na potrzebę wprowadzenia ład przestrzennego w obszarze wpisanym do ewidencji zabytków pod nazwą „Nowa Dzielnica”. Zgodnie z zapisami §5 pkt 7 lit. e projektu planu dopuszczone jest stosowanie innych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych niż wymienione wynikających z cech historycznych zabytku, akcentów lub detali architektonicznych o powierzchni mniejszej niż 5% elewacji, a dla obiektów użyteczności publicznej mniejszej niż 20% elewacji. W przypadku budynków wpisanych do ewidencji zabytków ostateczne rozwiązania powinny być konsultowane z właściwym konserwatorem zabytków.

- 2) *Wnosi się o zmianę zapisu dla wskaźnika intensywności zabudowy – maksimum 4,4.*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę w pkt 2.

- 3) *Wnosi się o zniesienie minimalnej wartości wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę w pkt 3.

Wyjaśnienie: Zniesienie minimalnej wartości wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w tym terenie zostało uwzględnione w oparciu o istniejące zagospodarowanie.

Uwaga nr 8

- wpłynęła 6 kwietnia 2018 r.,
- dotyczy działek nr: 455/3 i 456 w obrębie S-6 przy ul. Kilińskiego 122/128

Elea Polska sp. z o.o. składa następujące uwagi:

- 1) *W §5 punkt 4) proponujemy dodanie litery: f) dla zabudowy istniejącej o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem terenu i niespełniającej wymagań określonych w lit.*

a zlokalizowanej w całości poza liniami zabudowy – dopuszczenie remontu lub przebudowy.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w pkt 1.

Wyjaśnienie: Uwagę uznaje się za bezzasadną w związku z brakiem na ww. działkach zabudowy istniejącej poza liniami zabudowy o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem terenu.

- 2) *W §5 punkt 5) proponujemy dodanie litery: e) dla zabudowy istniejącej o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem terenu i niespełniającej wymagań określonych w lit. a nie osiągającej minimalnej intensywności lub minimalnej wysokości zabudowy - dopuszczenie remontu, przebudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania, bez konieczności osiągnięcia parametrów określonych w planie.*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w pkt 2.

Wyjaśnienie: Uwagę uznaje się za bezzasadną w związku z brakiem na ww. działkach zabudowy o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem terenu.

- 3) *W §13.1 punkt 4) proponujemy usunąć zapis lub zamienić: Na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 1 % ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową...*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w pkt 3.

Wyjaśnienie: Ustalenie minimalnej ilości miejsc parkingowych w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji wynika bezpośrednio z wymogów art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Powyższe ustalenia dotyczą wszystkich parkingów (bez podziału na sposób ich realizacji), za wyjątkiem miejsc parkingowych wyznaczonych: na drogach publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu, o których mowa w ustawie z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1990 z późn. zm.), dla których obowiązują zapisy ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 2068). Wartość wskaźnika regulującego ilość miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową została ustalona adekwatnie do przepisów ustawy o drogach publicznych. Nie ma podstaw do ustalenia mniejszej wartości ww. wskaźnika.

- 4) *W terenie 2.3.U proponujemy zwiększyć wskaźnik powierzchni zabudowy do maksimum 75%, oraz zastąpić wskaźnik intensywności zabudowy: minimum 1,5, maksimum 6,0.*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił częściowo uwzględnić uwagę w pkt 4.

Wyjaśnienie: Uwaga została uwzględniona w zakresie zmiany wskaźników powierzchni oraz intensywności zabudowy. Uwaga nie została uwzględniona w zakresie proponowanych wartości. Wartości wskaźników zostaną ponownie przeanalizowane i zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

- 5) *W terenie 2.3.U proponujemy zmianę przebiegu stref zabudowy oraz zmianę wysokości zabudowy zgodnie z załączonym schematem.*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił częściowo uwzględnić uwagę w pkt 5.

Wyjaśnienie: Uwaga została uwzględniona w zakresie zmiany przebiegu stref i zmiany wysokości zabudowy. Uwaga nie została uwzględniona w zakresie proponowanej lokalizacji stref i wartości wysokości zabudowy zgodnie z załączonym schematem. Rozmieszczenie stref i maksymalna wysokość w strefach zostaną ponownie przeanalizowane i zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

- 6) *Proponujemy wykreślenie terenu oznaczonego symbolem 2.4.ZP.*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę w pkt 6.

- 7) *W terenie 1KDW proponujemy zamienić zapis: minimum 20% powierzchni terenu pod zieleń na zapis minimum 15% powierzchni terenu pod zieleń.*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w pkt 7.

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

Uwaga nr 9

- wpłynęła 6 kwietnia 2018 r.,
- dotyczy terenów: 1.1PP – działki 187/2 i 298/2 w obrębie S-6, 4.1.PP – działki 187/6 w obrębie S-6 i 11/1 w obrębie W-24.

Pan [REDAKTOWANE] składa następującą uwagę:

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

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: Rozmieszczenie terenów przestrzeni publicznej oznaczonych jako 1.1.PP i 4.1.PP ma bezpośredni związek z projektem przebudowy ul. Tuwima i planowanymi tam skwerami z dużym udziałem zieleni urządzonej w ramach priorytetowego projektu rewitalizacji obszarowej centrum Łodzi (projekt nr 3). W chwili obecnej funkcja nie może zostać zmieniona na mieszkaniową wielorodzinną. Lokalizacja przestrzeni publicznych w narożnikach znacząco wpłynie na poprawę przestrzeni ul. Tuwima i jakość zamieszkania w tym rejonie miasta.

Uwaga nr 10

- wpłynęła 6 kwietnia 2018 r.,
- dotyczy działek nr: 22/2, 22/3, 23/2 w obrębie W-24 przy ul. Dowborczyków i ul. Targowej

Budomal Estate składa następujące uwagi:

- 1) *Postulowanie o zwiększenie wysokości zabudowy w terenie 4.2.MW/U na: dla zabudowy w pasie o szerokości 3,0 m od linii rozgraniczających z terenami dróg publicznych oraz ulicy Targowej minimum 14,0 m, maksimum 22,0 m, dla pozostałej zabudowy – maksimum 25 m, analogicznie jak dla sąsiedniego terenu 5.1.MW/U.*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w pkt 1.

Wyjaśnienie: Maksymalna wysokość zabudowy zawarta w projekcie planu zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego powinna nawiązywać do wysokości zabudowy historycznej i nie przekraczać 21 m. Ponadto wysokości ustalone wewnątrz danego terenu nie mogą przewyższać wysokości ustalonych w pierzejach, dopuszczone jest zwiększenie zabudowy jedynie w narożnikach przy skrzyżowaniach ulic. Ponieważ wartość wysokości zabudowy została ustalona w oparciu o wysokość zabudowy historycznej w obszarze projektu planu nie może zostać zwiększona.

- 2) *Postulowanie o zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy dla terenu 4.2.MW/U z 3,3 do 3,5.*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w pkt 2.

Wyjaśnienie: Podniesienie wartości wskaźnika intensywności zabudowy do 3,5 spowodowałaby zbyt dużą intensyfikację zabudowy na przedmiotowej działce i mogłoby stać się przyczyną powstania zabudowy o niskiej jakości. Zapis dotyczący maksymalnej wartości wskaźnika intensywności zabudowy w tym terenie został zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodniony z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

- 3) *Postulowanie o korektę wschodniej linii rozgraniczającej terenu 4.2.MW/U będącej również linią zabudowy pierzejowej w kierunku wschodnim i wyrównanie jej z linią rozgraniczającą terenu 5.1.MW/U oraz ul. Targową tworząc tym samym zwartą i ciągłą pierzeję od strony ul. Targowej.*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił częściowo uwzględnić uwagę w pkt 3.

Wyjaśnienie: Uwaga została uwzględniona w zakresie przesunięcia linii rozgraniczającej terenu 4.2.MW/U i linii zabudowy w kierunku wschodnim. Uwaga nie została uwzględniona w zakresie przesunięcia linii zabudowy w kierunku terenu 5.1.MW/U, ponieważ linia nie może zostać wyznaczona w terenie drogowym.

- 4) *Postulowanie o korektę zachodniej linii rozgraniczającej terenu 4.2.MW/U będącej również linią zabudowy pierzejowej łącząc ją z linią rozgraniczającą terenu 5.1.MW/U*

- 4) *Postulowanie o korektę zachodniej linii rozgraniczającej terenu 4.2.MW/U będącej również linią zabudowy pierzejowej łącząc ją z linią rozgraniczającą terenu 5.1.MW/U oraz ul. Dowborczyków tworząc tym samym zwartą i ciągłą pierzeję od strony ul. Dowborczyków.*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w pkt 4.

Wyjaśnienie: Uwaga nie została uwzględniona w zakresie przesunięcia linii zabudowy w kierunku terenu 5.1.MW/U, ponieważ linia nie może zostać wyznaczona w terenie drogowym.

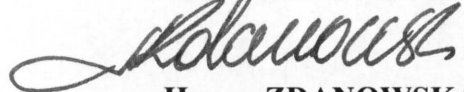
- 5) *Postulowanie o zmianę oznaczenia terenu 4KDD na drogę wewnętrzną KDW, o szerokości do 10,6 m, przechodzącą osiowo przez południową granicę działek 22/2 i 22/3 oraz północną granicę działki 23/2. Ponadto postulowanie o możliwość stworzenia przejść bramowych do drogi KDW w zwartych pierzejach ul. Dowborczyków i ul. Targowej.*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił częściowo uwzględnić uwagę w pkt 5.

Wyjaśnienie: Uwaga została uwzględniona w zakresie zmiany oznaczenia terenu z KDD na KDW oraz w zakresie lokalizacji terenu 4KDD osiowo po południowej stronie działek 22/2 i 22/3 oraz północnej stronie działki 23/2. Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany szerokości terenu do 10,6 m oraz umożliwienia stworzenia przejść bramowych do drogi KDW w pierzejach ul. Dowborczyków i ul. Targowej. Wyznaczona droga 4KDD jest istotnym elementem nowych przestrzeni ogólnodostępnych zawartych w projekcie planu a także

w obszarze nazwanym jako Nowa Dzielnica obejmującym fragment miasta w rejonie ulic: Kilińskiego, Tuwima, Kopcińskiego, Piłsudskiego. Terenów, które mają poprawić nie tylko skomunikowanie obszaru, ale także wprowadzić nową jakość uporządkowanych przestrzeni z dużym udziałem zieleni urządzonej przyjaznej dla wszystkich użytkowników. Droga 4KDD została wyznaczona, ponieważ stanowi bezpośrednią kontynuację przestrzeni publicznej po zachodniej stronie ul. Dowborczyków oznaczonej jako 1.3.PP i razem stanowią połączenie ul. Kilińskiego z ul. Targową. Ponadto postulowany przekrój drogi wynoszący 10,6 m jest niewystarczający przy projektowanej zabudowie o wysokości maksymalnej wynoszącej ponad 20 m. Zastosowanie takiego przekroju byłoby szkodliwe dla jakości przestrzeni (np. ograniczyłoby możliwość wprowadzenia zieleni), zaburzyłoby realizację całego programu planowanej przestrzeni ogólnodostępnej oraz obniżyłoby standardy lokalizowanej przy ww. drodze zabudowy.

PREZYDENT MIASTA



Hanna ZDANOWSKA