

ZARZĄDZENIE Nr 2640 /VIII/19
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 22 listopada 2019 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: Wodnej, Juliana Tuwima i Przędzalnianej.

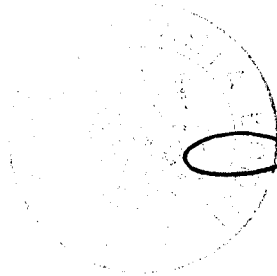
Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696 i 1815) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1696, 1716 i 1815), w wykonaniu uchwały Nr IX/173/15 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: Wodnej, Juliana Tuwima i Przędzalnianej

zarządzam, co następuje:

§ 1. Rozpatruję uwagi złożone do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Wodnej, Juliana Tuwima i Przędzalnianej, zgodnie z rozstrzygnięciem, stanowiącym załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierzam Dyrektorowi Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.



PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA

Załącznik
do zarządzenia Nr 2640 /VIII/19
Prezydenta Miasta Łodzi
z dnia 22 listopada 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: Wodnej, Juliana Tuwima i Przędzalnianej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Wodnej, Juliana Tuwima i Przędzalnianej, został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 21 sierpnia 2019 r. do 20 września 2019 r. W terminie wyznaczonym do wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 4 października 2019 r., wpłynęło 11 uwag.

Uwaga nr 1

1. wpłynęła dnia 4 października 2019 r.,
2. dotyczy: terenu 2.1.MW (ul. Tuwima 71 - działka nr 164/2, obręb W-24);

██ wnosi
następującą uwagę:

„Zwracam się z uprzejmą prośbą o uwzględnienie następujących uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

1. *W Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie Warunków Technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w Rozdziale 3, § 18 zapisano że: Zagospodarowując działkę budowlaną, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, stanowiska postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również stanowisko postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne. Liczbę stanowisk postojowych i sposób urządzenia parkingów należy dostosować do wymagań ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem potrzebnej liczby stanowisk, z których korzystają osoby niepełnosprawne.*

Tymczasem w Projekcie Planu nie określono minimalnej ilości miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych oraz osób przebywających okresowo.

W jaki zatem sposób zgodnie z Warunkami Technicznymi starając się o Pozwolenie na Budowę definiować te parametry (do czego zobowiązany jest projektant, włączając w to jego oświadczenie o zgodności projektu budowlanego z Warunkami Technicznymi i Planem Zagospodarowania)?

W związku z tym proszę o doprecyzowanie zapisów Planu w tym zakresie.

2. *W Rozdziale 2, § 13, ustalono liczbę stanowisk postojowych dla samochodów i rowerów dotyczącą nowo projektowanych budynków.*

Dokładna analiza wymiarów działki przy ul. Tuwima 71 - uwzględniająca; minimalną rezerwę terenu dla zabezpieczenia głębokiego wykopu w granicach działki oraz decyzję ZDiT pozwalającą na obsługę posesji tylko od strony ulicy Wysokiej - wykazała, iż dla zaspokojenia potrzeb parkingowych dla budynku o wysokości ok. 20 m należy zaprojektować 3 kondygnacje podziemne parkingów. Rozwiązanie to ze względu na wysoki

poziom wód gruntowych oraz nośność samego podłoża jest niemożliwe. Ze względów technicznych możliwa jest realizacja jednej kondygnacji podziemnej (załącznik nr.1) oraz zaprojektowanie dodatkowo części miejsc parkingowych na parterze budynku (załącznik nr.2). Rozwiązanie to pozwala wygospodarować około 25 miejsc parkingowych (w tym dla f. usługowej min. 2 miejsca) Przy powierzchni działki 1115 m² (bez sztucznego spiętrzania budynku) możliwa jest zatem realizacja 3 kondygnacyjnego budynku, o dwóch kondygnacjach mieszkalnych (załącznik nr.3) i wysokości około ok. 10-11m.

Biorąc pod uwagę rangę miejsca, szczególną narożnikową wystawę działki, klasyczne zasady kompozycji urbanistycznej oraz szczególną funkcję Planu opisaną na początku Rozdziału 2, wydaje się, iż dwu, trzy- piętrowy budynek może być zbyt niskim obiektem.

W związku z tym proszę o złagodzenie zapisów Rozdziału 2, § 13 określające minimum 1 stanowisko postojowe na każde 60 m² powierzchni użytkowej mieszkań dla narożnej działki przy ul. Tuwima 71.

3. W Rozdziale 2, §5, punkt 6); w zakresie kształtowania elewacji frontowej budynków, sytuowanych w linii zabudowy pierzejowej dla nowo projektowanych budynków, zapisano nakaz:

- zwiększenie wysokości parteru względem pozostałych kondygnacji nadziemnych,
- wyodrębnienie kondygnacji parteru gzymsem, boniowaniem, inną odmienną fakturą lub formą,
- zwieńczenie ściany gzymsem, attyką lub innym działaniem architektonicznym,

Tak rygorystyczne zapisy dotyczące wyglądu budynku, decydujące a priori, o jego estetyce utrzymanej w duchu architektury historycznej są niezrozumiałe. Bo jak rozumieć nakaz np. zwiększenie wysokości parteru do 4 m i wyodrębnienia go gzymsem lub boniowaniem. Czy zapisy te, przy możliwości zaprojektowania w parterze budynku hali garażu wielostanowiskowego, nie będą nieautentycznym i pustym zabiegiem formalnym?

Przykładów udanych rewitalizacji dzielnic/struktur miejskich w Europie, w tym także ostatnie realizacje w Łodzi, jednoznacznie dowodzą, iż w procesie porządkowania i uzupełniania historycznych układów i struktur urbanistycznych równie dobrze o ile nie lepiej, sprawdza się Architektura współczesna, choć by ze względu na swój autentyzm.

W związku z tym proszę o rezygnację z tak sformułowanych zapisów Rozdziału 2, §5, punkt 6."

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Ad.1)

Wyjaśnienie: Wskaźnik miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych został określony w §13 ust. 4 projektu planu: „Na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 stanowisk przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4 % ogólnej liczby stanowisk, lecz nie mniej niż 1 stanowisko postojowe, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym, z zastrzeżeniem: dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, dla których minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych”. Ustalenia w §13 ust. 1 pkt 1 w zakresie minimalnej liczby stanowisk postojowych dotyczą zarówno użytkowników stałych jak i przebywających okresowo. Powyższe ustalenia projektu planu spełniają wymagania art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z powyższym, uznaje się uwagę za bezzasadną.

Ad.2)

Wyjaśnienie: Wyznaczone w projekcie planu współczynniki dotyczące miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów są odpowiedzią na zapotrzebowanie na miejsca postojowe w centrum miasta. Wprowadzenie minimalnego wskaźnika miejsc parkingowych jest zgodne z polityką parkingową wskazaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (przyjętego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.). Możliwość zaparkowania samochodu na nieruchomości, na której zlokalizowany jest budynek, jest jednym z warunków podniesienia komfortu życia mieszkańców, tym samym może przyczynić się do wzrostu zainteresowania zamieszkaniem w centrum. Realizacja parkingów na poszczególnych nieruchomościach umożliwi ograniczenie liczby samochodów parkujących przy ulicach i na placach, co wpłynie na poprawę jakości przestrzeni publicznych. Uzależnienie ilości miejsc postojowych dla samochodów od powierzchni użytkowej mieszkań jest odpowiedzią na faktyczne zapotrzebowanie użytkowe. Ustalenie wskaźników na wskazanym poziomie może znacząco wpłynąć na poprawę problemu parkingowego.

Ad.3)

Wyjaśnienie: Minimalna wysokość parteru elewacji frontowej została ustalona w oparciu o uśrednioną wysokość parterów ukształtowanej historycznie zabudowy w pierzei ul. Wysokiej. Wprowadzona ujednolicona wysokość parteru elewacji frontowej jest jednym z elementów ochrony krajobrazu kulturowego na obszarze objętym strefą ochrony konserwatorskiej w projekcie planu i wpisanym do gminnej ewidencji zabytków pod nazwą „Nowa Dzielnica”. Wprowadzenie minimalnej wysokości parteru elewacji frontowej jest również zgodne z kierunkami kształtowania architektonicznego nowej zabudowy wskazanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (przyjętego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.). Dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej W3b – Tereny przekształcenia historycznej struktury przestrzennej - Wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III, studium ustala: *„Zalecenie ustalania w mpzp minimalnej wysokości parteru od strony historycznie ukształtowanej przestrzeni publicznej”*. Nowoprojektowana zabudowa uzupełniająca pierzeję powinna nawiązywać do istniejącej zabudowy m.in. poprzez wysokość parteru, która ma znaczący wpływ na harmonię zabudowy pierzejowej oraz jej odbiór z perspektywy człowieka przebywającego w przestrzeni publicznej. Ponadto zapisy projektu planu nie narzucają projektów budynków w konkretnej estetyce. Sformułowania: *„inną odmienną fakturą lub formą”* i *„innym działaniem architektonicznym”* pozwalają na realizację dużej gamy środków wyrazu architektonicznego, w tym rozwiązań współczesnych.

Uwaga nr 2

1. wpłynęła dnia 4 października 2019 r.,
2. dotyczy: terenu 1.1.MW (ul. Wysoka 11 - działka nr 116/3, obręb W-24);

wnoszą następującą uwagę:

„1. Zmiana zapisu Planu: Rozdział 2, §5 pkt 4; lit. e); tiret 1.; proponujemy, aby otrzymał brzmienie: - budynek przylega do ściany zabudowy istniejącej usytuowanej na sąsiedniej działce budowlanej bezpośrednio przy granicy, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych;

2. Zmiana zapisu Planu: Rozdział 2, §5, pkt 5, lit. b); proponujemy, aby otrzymał brzmienie: parametry dla zabudowy frontowej określone w ustaleniach szczegółowych dotyczą zabudowy w pasie o szerokości do 18m;
3. Zmiana zapisu Planu: Rozdział 3, §17 ust. 4, pkt 2; lit. a; tiret 4.; proponujemy, aby otrzymał brzmienie: - w terenach 1.1.MW, 3.1MW, 5.3.MW oraz 8.1.MW - dla zabudowy frontowej minimum 14,0 m, maksimum 20,0m, dla powstałej zabudowy - maksimum 17m,";
4. Usunięcie z Planu zapisu: Rozdział 3 §17 t1St. 4, pkt 2.; lit b) w s. minimalnej wysokości parteru elewacji frontowej lub zmiana rzeczowego zapisu na: b) minimalna wysokość parteru elewacji frontowej: 3,1 m.

Ad.1) Obecny zapis w Planie wymusi na potencjalnych inwestorach (w tym i na nas - przygotowujących realizację na Działce budynku mieszkalnego, wielorodzinnego) kształtowanie zabudowy podwórzy w formie litery T (załącznik nr 1), co można zaobserwować w bliskim sąsiedztwie np. na działce nr 134/2 (Wysoka 23). Naszym zdaniem ww. układ jest rozwiązaniem mniej korzystnym (komfortowym) zarówno dla obecnych mieszkańców, jak i dla przyszłych użytkowników projektowanych obiektów. W przypadku Działki oraz niektórych działek w sąsiedztwie, pozostawienie obecnego brzmienia rzeczowego zapisu w Planie ogranicza możliwość zabudowy oficyny do wysokości zaledwie 10m.

Zwracamy się także z prośbą o wzięcie pod rozwagę dopuszczenia sytuowania budynku zwróconego ścianą bez okien lub drzwi w stronę tylko jednej z granic z sąsiednią działką budowlaną bezpośrednio przy tej granicy w formie oficyny bocznej w przypadku gdy budynek nie przylega do ściany zabudowy istniejącej usytuowanej na sąsiedniej działce budowlanej bezpośrednio przy granicy, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych Planu.

Ad.2) Zwiększenie pasa szerokości zabudowy frontowej do 18m (przy zachowaniu proponowanych ustaleń szczegółowych Planu) pozwoliło by efektywnie i racjonalnie (pod względem architektonicznym i ekonomicznym) ukształtować zabudowę mieszkaniową w formie dwóch równoległych ciągów mieszkań. Ponadto pragniemy zauważyć (załącznik nr 2), że na terenie objętym Planem występują liczne przypadki istniejącej zabudowy historycznej gdzie szerokość pasa, o którym mowa powyżej, Jest większa niż przyjęte w Planie 15m.

Ad.3) Aby sprostać wymaganej liczbie stanowisk postojowych dla samochodów (§13 ust. 1, pkt. 1, lit a) Planu) biorąc pod uwagę wyniki przeprowadzonych przez nas badań gruntowych Działki (zakładamy ich adekwatność dla większości obszaru objętego Planem), należy przyjąć za konieczność sytuowanie garażu zamkniętego na parterze projektowanych budynków. W związku z powyższym wnosimy o zwiększenie wysokości pozostałej zabudowy, o której mowa w pkt. 3 powyżej (przy zachowaniu zadanej Planem intensywności zabudowy), którego genezą jest strata pożądanych powierzchni mieszkalnych i użytkowych na rzecz ww. garażu. Takie działanie uważamy za korzystne także pod względem architektonicznym (zwłaszcza w kontekście relacji zadanych Planem wysokości zabudowy frontowej oraz potencjalnych oficyn projektowanych budynków.

Ad.4) Niniejszą uwagę formułujemy ponownie, ponieważ poddajemy pod wątpliwość wyjaśnienie sformułowane w zarządzeniu nr 9319/VI/18 prezydenta Miasta Łodzi z dnia 7 września 2018r., dotyczące Uwagi nr 1 z dnia 26 lipca 2018r.

Po przeprowadzonych przez nas działaniach inwentaryzacyjnych na ul. Wysokiej (załącznik nr 4) nadmieniamy, że istniejące wysokości elewacji frontowych są w większości niższe od zadanej Planem wartości 4 metrów.

W związku z powyższym Wyjaśnienie, o którym mowa powyżej, stoi w sprzeczności ze stanem faktycznym, a rzeczowy zapis w Planie, de facto nie wpisuje się w przytaczaną politykę miasta.

Ponadto pragniemy powtórnie stwierdzić, że rzeczowy zapis (...) minimalna wysokość parteru elewacji frontowej: 4,0m (...) może interpretacyjnie odnosić się do wysokości wszystkich pomieszczeń, w których co najmniej jedna ściana zewnętrzna stanowi element elewacji frontowej. W praktyce może to oznaczać konieczność realizacji, np. zamkniętego parkingu zlokalizowanego w parterze o wys. w świetle min. 4m (co technologicznie i użytkowo uważamy za nieracjonalne). Ze względu na fakt, iż obszar Planu objęty jest ochroną konserwatorską traktujemy kwestionowany zapis Planu (w obecnym kształcie) za zbędny, ponieważ organem w tej kwestii rozstrzygającym będzie ustawowo stanowisko (w formie wytycznych) Miejskiego Konserwatora Zabytków.

Reasumując pragniemy zauważyć iż, przedstawione powyżej uwagi dotyczą aspektów szeroko ujętych w zaleceniach Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi z 2018r, w którym przeczytaliśmy m. in.: o konieczności (...) opracowania oferty inwestycyjnej, wraz z integralnym i wyprzedzającym określeniem możliwości inwestowania (...), o realizacji polityki, która powinna (...) wspierać działania zmierzające do poprawy atrakcyjności zamieszkania w Łodzi, w tym zwłaszcza w Strefie Wielkomiejskiej (...); (...) wspierać procesy inwestycyjne (...); (...) poprawiać konkurencyjność zabudowy historycznej poprzez umożliwienie przekształceń podnoszących standardy użytkowania (...) "; "poprawiać warunki mieszkaniowe, dostosować je do współczesnych standardów (...).

Zwracamy się z uprzejmą prośbą o rozpatrywanie niniejszego dokumentu integralnie i traktowanie, jako kontynuację Uwagi nr 1, która wpłynęła do odpowiedniego urzędu w dniu 26 lipca 2018r."

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Ad 1)

Wyjaśnienie: Zapisy projektu planu dopuszczają zabudowę w granicy działki w uzasadnionych przypadkach określonych w §5 pkt 4; lit. e). Zapisy przedstawiają cztery możliwości sytuowania zabudowy w granicy z sąsiednią działką budowlaną:

- „-budynek przylega do ściany zabudowy istniejącej usytuowanej na sąsiedniej działce budowlanej bezpośrednio przy granicy i jest co najwyżej o 1 m wyższy i o 1 m dłuższy niż zabudowa istniejąca, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych,*
- budynek stanowi zabudowę frontową zlokalizowaną w linii zabudowy pierzejowej, obowiązującej lub równoległej,*
- budynek posiada nie więcej niż jedną kondygnację nadziemną,*
- budynek realizowany jest według cech historycznych zniszczonego zabytku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków”.*

Wyżej wymienione zapisy mają na celu zapobieganie sytuacji, w których inwestycja zrealizowana na jednej działce budowlanej może negatywnie wpływać na nieruchomość bezpośrednio z nią sąsiadującą. Celem tego zapisu jest poprawa jakości zamieszkania, w tym lepsze warunki nasłonecznienia, zwiększenia możliwości przewietrzania wnętrz mieszkalnych w strukturze miejskiej, co stanowi wypełnienie polityki przestrzennej wskazanej dla danej jednostki funkcjonalno-przestrzennej W3b – Tereny przekształcenia historycznej struktury przestrzennej - Wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III, wskazanej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi – 2018 (przyjętym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienionej uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.)

Ad 2)

Wyjaśnienie: Wskazana w §5, pkt 5, lit. b) szerokość pasa zabudowy frontowej wynika z wykonanych analiz typów zabudowy śródmiejskiej. Przedstawione w załączniku 2 (strona 5 uwagi) parametry dotyczące szerokości pasa zabudowy frontowej wskazują szerokość budynku wraz elementem łączącym kamienicę z oficyną. Wskazane w uwadze przypadki potwierdzają słuszność przyjętego w projekcie planu parametru 15 m szerokość pasa zabudowy frontowej, który jest wartością dominującą w obszarze tak zwanej „Nowej Dzielnicy” oraz całym śródmieściu Łodzi.

Ad 3)

Wyjaśnienie: Wartości wysokości zabudowy, a także wskaźników urbanistycznych: intensywności i powierzchni zabudowy, zostały ustalone w projekcie planu na poziomie uwzględniającym zarówno możliwości inwestycyjne, jak i ochronę krajobrazu kulturowego. Obszar projektu planu stanowi fragment historycznego układu urbanistycznego i krajobrazu kulturowego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków pod nazwą „Nowa Dzielnica”. Ponadto w projekcie planu został objęty strefą ochrony konserwatorskiej. Projekt planu przewiduje realizację miejsc postojowych w pierwszej kondygnacji naziemnej dopuszczając w tej sytuacji zwiększenie wskaźników urbanistycznych. §17, ust.4, pkt 1, lit. c): *„dla działek budowlanych, na których przedmiotem inwestycji jest realizacja budynku, w którym funkcja parkingowa realizowana w pierwszej kondygnacji nadziemnej zajmować będzie co najmniej połowę powierzchni działki dopuszcza się zwiększenie maksymalnych wskaźników:*

- wskaźnika powierzchni zabudowy do 100%,

- intensywności zabudowy o 0,4”.

Powyższe ustalenia rekompensują straty powierzchni związane z lokalizacją miejsc postojowych w pierwszej kondygnacji naziemnej.

Ad 4)

Wyjaśnienie: Minimalna wysokość parteru elewacji frontowej została ustalona w oparciu o uśrednioną wysokość parterów ukształtowanej historycznie zabudowy w pierzei ul. Wysokiej. Należy zauważyć, że w układzie pierzejowym zlokalizowane są budynki o wysokości parteru od 2,77 m do 5,21 m. Celem wprowadzenia uśrednionej wysokości parteru jest zachowanie jednolitej formy w kształtowaniu zabudowy odbieranej z poziomu człowieka od strony przestrzeni publicznych. Wprowadzenie minimalnej wysokości parteru elewacji frontowej jest również zgodne z kierunkami kształtowania architektonicznego nowej zabudowy wskazanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (przyjętego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.). Dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej W3b – Tereny przekształcenia historycznej struktury przestrzennej - Wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III, studium ustala: *„Zalecenie ustalania w mpzp minimalnej wysokości parteru od strony historycznie ukształtowanej przestrzeni publicznej”*. Należy również zwrócić uwagę na definicję „wysokości parteru elewacji frontowej”, z której jednoznacznie wynika, że jest to wymiar określony w odniesieniu wyłącznie do elementów elewacji budynku, a nie wysokości jego kondygnacji.

Uwaga nr 3

1. wpłynęła dnia 30 września 2019 r.,

2. dotyczy: terenu 2.1.MW oraz 3KDD (ul. Wysoka 18 - działka nr 181/1, obręb W-24);

wnoszą następującą uwagę:

*„My niżej podpisani lokatorzy z posesji przy ul. Wysokiej 18 nie wyrażamy zgody :
Na realizację zaproponowanego projektu zielona ulica który ma przebiegać od posesji przy ul. Przędzalniana 11, przez większą część posesji przy ul. Wysokiej 18, zakręcając i kończąc się przy ul. Wysokiej 20. Nie wyobrażamy sobie aby przez nasze podwórko pod naszymi oknami przejeżdżały samochody i gromadziły się różnego rodzaju społeczności. Nie godzimy się aby były rozebrane nasze komórki w których trzymamy opał na zimę, a śmietniki przesunięte pod same okna. Boimy się, że podczas całej budowy i użyciu ciężkiego sprzętu zostanie naruszony stan budowlany budynku na posesji. Ponadto pragniemy ciszy i spokoju na naszej posesji, a zamieszkałe dzieci miejsca gdzie swobodnie mogą się bawić”.*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: Wskazany na rysunku teren drogi publicznej dojazdowej 3KDD stanowi element projektowanego układu powiązań komunikacyjnych na przedłużeniu ulicy Żłotej. Wyznaczanie przestrzeni publicznych wewnątrz kwartałów jest istotne dla wzmacniania powiązań funkcjonalnych, usprawnienia ruchu pieszego, wprowadzania zieleni urządzonej i tworzenia miejsc przyjaznych dla mieszkańców. Proponowane rozwiązanie jest zgodne z zawartą w „Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+” (przyjętej uchwałą Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r.) zasadą wyznaczenia niezbędnej siatki przestrzeni wewnętrznych uzupełniających zbyt rzadką siatkę ulic historycznych. Wprowadzenie nowych przestrzeni publicznych jest również zgodne z kierunkami zmian struktury przestrzennej wskazanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (przyjętym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.). Dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej W3b – Tereny przekształcenia historycznej struktury przestrzennej - Wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III, studium ustala: „Wprowadzenie przestrzeni publicznych wewnątrzkwartałowych służących: poprawie możliwości obsługi komunikacyjnej, zapewnieniu dostępności komunikacyjnej pieszej, urządzeniu terenów zieleni publicznej lub placów”.

Wprowadzenie na całym odcinku nowoprojektowanej przestrzeni „drogi o znacznie zwiększonym udziale zieleni” oraz zawężenie na działce 185/2 spowoduje, że droga 3KDD będzie miała charakter uspokojonego ciągu pieszego z ograniczeniami innych rodzajów komunikacji, umożliwiającego powiązanie przestrzeni ulic Przędzalnianej oraz Wysokiej z nieruchomościami położonymi wewnątrz kwartału. Prawdłowo zaprojektowana, urządzona i utrzymywana przestrzeń publiczna poprawi stan bezpieczeństwa, umożliwiając kontrolę zarówno przez odpowiednie służby jak i kontrolę społeczną. Ponadto celem procesu rewitalizacji dla całego śródmieścia jest podniesienie atrakcyjności przestrzeni dla mieszkańców i użytkowników.

Uwaga nr 4

1. wpłynęła dnia 2 października 2019 r.,
2. dotyczy: terenu 2.1.MW oraz 3KDD (ul. Wysoka 18 - działka nr 181/1, obręb W-24);

wnosi następującą uwagę:

- „1. Włączenie [redacted] zwanej dalej „Działką” do terenów oznaczonych w Planie jako 2.1. MW, przy jednoczesnym jej wyłączeniu z terenów oznaczonych w Planie jako 3KDD;
2. Ustanowienie na działkach Nr 186/2 oraz 187 terenów oznaczonych w Planie jako 3KDD, przy jednoczesnym ich wyłączeniu z terenów oznaczonych w Planie jako 4.1. MW;
3. Pozostawienie obowiązującej linii zabudowy na działce nr 181/1 z czterech stron;
4. Usunięcie z Planu zapisu: Rozdział 3; par. 17, ust. 4, pkt 2; lit b) w s. minimalnej wysokości parteru elewacji frontowej.”

Składający uwagę podaje datę i okoliczności nabycia działki, a następnie argumentuje:
„Na dzień dzisiejszy charakter nieruchomości wpływa korzystnie na warunki mieszkaniowe. Na posesji przy ul. Wysokiej 20 znajduje się pofabryczny obiekt wynajmowany dzielnicy do której przyjeżdżają tiry i wypakowują i załadowują towar. W przypadku realizacji projektu planu pofabryczny obiekt stanie się bezużyteczny ze względu na brak możliwości dojazdu samochodów o dużym tonażu. Jako współwłaściciel w pełni korzystam z pełni przysługujących mi praw właścicielskich prowadząc na posesji działalność gospodarczą, łącząc je jednocześnie z koncentracją swojego życia. Nie wyobrażam sobie abym nie mógł zaparkować samochodów na mojej posesji. Odrzucenie zmian zamknie mi otwartą ścieżkę inwestycyjną i przekreśli realizację moich życiowych planów. Nie widzę możliwości aby przez działkę przebiegała droga, która będzie możliwa tylko gdy część działki zostanie uwłaszczone przez Miasto. Obecny kształt działki nawiązuje charakterem do działek sąsiednich i tworzy urbanistyczny ład. Proponowany przeze mnie alternatywny sposób ukształtowania drogi jest zdecydowanie tańszy do realizacji, gdyż przebiega przez działki które nie posiadają żadnych naniesień i należą w całości do Gminy (dz. nr 186/2). Nie wyrażam również zgody na ustanowienie jakichkolwiek służebności na należącej do mnie działce.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Ad.1), 2)

Wyjaśnienie: Wskazany na rysunku teren drogi publicznej dojazdowej 3KDD stanowi element projektowanego układu powiązań komunikacyjnych na przedłużeniu ulicy Złotej. Wyznaczanie przestrzeni publicznych wewnątrz kwartałów jest istotne dla wzmacniania powiązań funkcjonalnych, usprawnienia ruchu pieszego, wprowadzania zieleni urządzonej i tworzenia miejsc przyjaznych dla mieszkańców. Proponowane rozwiązanie jest zgodne z zawartą w „Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+” (przyjętej uchwałą Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r.) zasadą wyznaczenia niezbędnej siatki przestrzeni wewnętrznych uzupełniających zbyt rzadką siatkę ulic historycznych. Wprowadzenie nowych przestrzeni publicznych jest również zgodne z kierunkami zmian struktury przestrzennej wskazanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (przyjętym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.). Dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej W3b – Tereny przekształcenia historycznej struktury przestrzennej - Wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III, studium ustala: „Wprowadzenie przestrzeni publicznych wewnątrzkwartałowych służących: poprawie możliwości obsługi komunikacyjnej, zapewnieniu dostępności komunikacyjnej pieszej, urządzeniu terenów zieleni publicznej lub placów”.

Wprowadzenie na całym odcinku nowoprojektowanej przestrzeni „drogi o znacznie zwiększonym udziale zieleni” oraz zawężenie na działce 185/2 spowoduje, że droga 3KDD będzie miała charakter uspokojonego ciągu pieszego z ograniczeniami innych rodzajów komunikacji, umożliwiającego powiązanie przestrzeni ulic Przędzalnianej oraz Wysokiej z nieruchomościami położonymi wewnątrz kwartału. Prawidłowo zaprojektowana, urządzona i utrzymywana przestrzeń publiczna poprawi stan bezpieczeństwa, umożliwiając kontrolę zarówno przez odpowiednie służby jak i kontrolę społeczną. Ponadto celem procesu rewitalizacji dla całego śródmieścia jest podniesienie atrakcyjności przestrzeni dla mieszkańców i użytkowników.

Projekt planu miejscowego jest jednym z czterech projektów składających się na kompleksową koncepcję dla obszaru tak zwanej „Nowej Dzielnicy”, położonej pomiędzy al. Marszałka Józefa Piłsudskiego i ulicami: Jana Kilińskiego, Juliana Tuwima i dr. Stefana Kopcińskiego. W wyżej wymienionej koncepcji planów miejscowych dla obszaru „Nowej Dzielnicy” został opracowany spójny system przestrzeni publicznych, terenów zielonych i placów z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej połączonych ze sobą siatką ulic o znacznie zwiększonym udziale zieleni oraz ciągów pieszo- rowerowych. Zaproponowany w uwadze alternatywny przebieg drogi 3KDD nie wpisuje się w systemowy układ przestrzeni publicznych. Brak kontynuacji proponowanej ulicy w kierunku wschód-zachód oraz zlokalizowanie jej w zbyt bliskiej odległości od projektowanego ciągu 1KDWR uniemożliwiają zaakceptowanie przedstawionej koncepcji.

Ad.3)

Wyjaśnienie: Linie zabudowy powinny zostać wyznaczone na terenach przeznaczonych pod zabudowę od strony przestrzeni publicznych. Ze względu na nieuwzględnienie uwagi w punktach 1 i 2, linie zabudowy muszą zostać utrzymane od strony terenu 3KDD.

Ad.4)

Wyjaśnienie: Minimalna wysokość parteru elewacji frontowej została ustalona w oparciu o uśrednioną wysokość parterów ukształtowanej historycznie zabudowy w pierzei ul. Wysokiej. Należy zauważyć, że w układzie pierzejowym zlokalizowane są budynki o wysokości parteru od 2,77 m do 5,21 m. Celem wprowadzenia uśrednionej wysokości parteru jest zachowanie jednolitej formy w kształtowaniu zabudowy odbieranej z poziomu człowieka od strony przestrzeni publicznych. Wprowadzenie minimalnej wysokości parteru elewacji frontowej jest również zgodne z kierunkami kształtowania architektonicznego nowej zabudowy wskazanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (przyjętego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.). Dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej W3b – Tereny przekształcenia historycznej struktury przestrzennej - Wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III, studium ustala: „Zalecenie ustalania w mpzp minimalnej wysokości parteru od strony historycznie ukształtowanej przestrzeni publicznej”. Należy również zwrócić uwagę na definicję „wysokości parteru elewacji frontowej”, z której jednoznacznie wynika, że jest to wymiar określony w odniesieniu wyłącznie do elementów elewacji budynku, a nie wysokości jego kondygnacji.

Uwaga nr 5

1. wpłynęła dnia 4 października 2019 r.,
2. dotyczy: terenu 2.1.MW oraz 3KDD (ul. Wysoka 18 - działka nr 181/1, obręb W-24);

wnosi następującą uwagę:

- „1. Włączenie [redacted] zwanej dalej „Działką” do terenów oznaczonych w Planie jako 2.1. MW, przy jednoczesnym jej wyłączeniu z terenów oznaczonych w Planie jako 3KDD;
2. Ustanowienie na działkach Nr 186/2 oraz 187 terenów oznaczonych w Planie jako 3KDD, przy jednoczesnym ich wyłączeniu z terenów oznaczonych w Planie jako 4.1. MW;
3. Pozostawienie obowiązującej linii zabudowy na działce nr 181/1 z czterech stron;
4. Usunięcie z Planu zapisu: Rozdział 3; par. 17, ust. 4, pkt 2; lit b) w s. minimalnej wysokości parteru elewacji frontowej.”

Składająca uwagę podaje drogę nabycia działki, swoje założenia wobec niej oraz następującą argumentację: „Na posesji koncentruję swoje życie i nie wyobrażam sobie, żeby przez działkę przebiegała droga. Nigdy niczego nie dostałam, na wszystko musiałam zapracować, a teraz Miasto planuje mi odebrać moją własność. Nie życzę sobie żadnej tak uciążliwej inwestycji pod oknami. Wydaje mi się, że Miasto posiada na tyle dużo własnych terenów, żeby przeprowadzić taką inwestycję w innym miejscu. Jeśli Gminie koniecznie zależy na poprowadzeniu drogi w tym kwartale, to proponuję aby droga przeszła przez działkę należącą do Gminy np. przy ul. Przędzalnianej 15 w Łodzi.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Ad.1), 2)

Wyjaśnienie: Wskazany na rysunku teren drogi publicznej dojazdowej 3KDD stanowi element projektowanego układu powiązań komunikacyjnych na przedłużeniu ulicy Żłotej. Wyznaczanie przestrzeni publicznych wewnątrz kwartałów jest istotne dla wzmacniania powiązań funkcjonalnych, usprawnienia ruchu pieszego, wprowadzania zieleni urządzonej i tworzenia miejsc przyjaznych dla mieszkańców. Proponowane rozwiązanie jest zgodne z zawartą w „Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+” (przyjętej uchwałą Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r.) zasadą wyznaczenia niezbędnej siatki przestrzeni wewnętrznych uzupełniających zbyt rzadką siatkę ulic historycznych. Wprowadzenie nowych przestrzeni publicznych jest również zgodne z kierunkami zmian struktury przestrzennej wskazanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (przyjętym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.). Dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej W3b – Tereny przekształcenia historycznej struktury przestrzennej - Wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III, studium ustala: „Wprowadzenie przestrzeni publicznych wewnątrzkwartałowych służących: poprawie możliwości obsługi komunikacyjnej, zapewnieniu dostępności komunikacyjnej pieszej, urządzeniu terenów zieleni publicznej lub placów”.

Wprowadzenie na całym odcinku nowoprojektowanej przestrzeni „drogi o znacznie zwiększonym udziale zieleni” oraz zawężenie na działce 185/2 spowoduje, że droga 3KDD będzie miała charakter uspokojonego ciągu pieszego z ograniczeniami innych rodzajów komunikacji, umożliwiającego powiązanie przestrzeni ulic Przędzalnianej oraz Wysokiej z nieruchomościami położonymi wewnątrz kwartału. Prawdłowo zaprojektowana, urządzona i utrzymywana przestrzeń publiczna poprawi stan bezpieczeństwa, umożliwiając kontrolę zarówno przez odpowiednie służby jak i kontrolę społeczną. Ponadto celem procesu rewitalizacji dla całego śródmieścia jest podniesienie atrakcyjności przestrzeni dla mieszkańców i użytkowników.

Projekt planu miejscowego jest jednym z czterech projektów składających się na kompleksową koncepcję dla obszaru tak zwanej „Nowej Dzielnicy”, położonej pomiędzy al. Marszałka Józefa Piłsudskiego i ulicami: Jana Kilińskiego, Juliana Tuwima i dr. Stefana Kopcińskiego. W wyżej wymienionej koncepcji planów miejscowych dla obszaru „Nowej Dzielnicy” został opracowany spójny system przestrzeni publicznych, terenów zielonych i placów z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej połączonych ze sobą siatką ulic o znacznie zwiększonym udziale zieleni oraz ciągów pieszo- rowerowych. Zaproponowany w uwadze alternatywny przebieg drogi 3KDD nie wpisuje się w systemowy układ przestrzeni publicznych. Brak kontynuacji proponowanej ulicy w kierunku wschód-zachód oraz zlokalizowanie jej w zbyt bliskiej odległości od projektowanego ciągu 1KDWR uniemożliwiają zaakceptowanie przedstawionej koncepcji.

Ad.3)

Wyjaśnienie: Linie zabudowy powinny zostać wyznaczone na terenach przeznaczonych pod zabudowę od strony przestrzeni publicznych. Ze względu na nieuwzględnienie uwagi w punktach 1 i 2, linie zabudowy muszą zostać utrzymane od strony terenu 3KDD.

Ad.4)

Wyjaśnienie: Minimalna wysokość parteru elewacji frontowej została ustalona w oparciu o uśrednioną wysokość parterów ukształtowanej historycznie zabudowy w pierzei ul. Wysokiej. Należy zauważyć, że w układzie pierzejowym zlokalizowane są budynki o wysokości parteru od 2,77 m do 5,21 m. Celem wprowadzenia uśrednionej wysokości parteru jest zachowanie jednolitej formy w kształtowaniu zabudowy odbieranej z poziomu człowieka od strony przestrzeni publicznych. Wprowadzenie minimalnej wysokości parteru elewacji frontowej jest również zgodne z kierunkami kształtowania architektonicznego nowej zabudowy wskazanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (przyjętego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.). Dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej W3b – Tereny przekształcenia historycznej struktury przestrzennej - Wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III, studium ustala: „Zalecenie ustalania w mpzp minimalnej wysokości parteru od strony historycznie ukształtowanej przestrzeni publicznej”. Należy również zwrócić uwagę na definicję „wysokości parteru elewacji frontowej”, z której jednoznacznie wynika, że jest to wymiar określony w odniesieniu wyłącznie do elementów elewacji budynku, a nie wysokości jego kondygnacji.

Uwaga nr 6

1. wpłynęła dnia 7 października 2019 r. (data stempla pocztowego 4 października 2019r.),
2. dotyczy: terenu 2.1.MW oraz 3KDD (ul. Wysoka 18 - działka nr 181/1, obręb W-24);

[REDAKOWANE]

[REDAKOWANE] wnosi następującą uwagę:

1. *Włączenie współwłasności spółki tj. działki nr 181 /1, zwanej dalej „Działką” do terenów oznaczonych w Planie jako 2.1. MW, przy jednoczesnym jej wyłączeniu z terenów oznaczonych w Planie jako 3KDD;*
2. *Ustanowienie na działkach Nr 186/2 oraz 187 terenów oznaczonych w Planie jako 3KDD, przy jednoczesnym ich wyłączeniu z terenów oznaczonych w Planie jako 4.1.MW;*
3. *Pozostawienie obowiązującej linii zabudowy na działce nr 181/1 z czterech stron;*

4. *Usunięcie z Planu zapisu: Rozdział 3; par. 17, ust. 4, pkt 2; lit b) w s. minimalnej wysokości parteru elewacji frontowej.*

Ulisse Sp. z o. o. jest współwłaścicielem Działki o nr 181/1 od ok. 10 lat, a od ponad 6 lat spółka jest również zarządcą przedmiotowej nieruchomości.

Spółka jako współwłaściciel w pełni korzysta z przysługujących jej praw właścicielskich prowadząc na posesji działalność gospodarczą, gdyż na terenie nieruchomości znajdują się lokale mieszkalne oraz użytkowe, które są źródłem dochodu dla spółki.

Do Ulisse Sp. z o. o. zaczęli zgłaszać się mieszkańcy budynku przy ul. Wysokiej 18, którzy są pełni obaw tego, jak pogorszy się ich życie codzienne, jeśli proponowany projekt wejdzie w życie. Jako zarządca nieruchomości spółka rozumie obawy swoich najemców, którzy również nie wyobrażają sobie aby pod ich oknami przebiegała droga. Wiązałoby się to z odebraniem im możliwości korzystania z podwórka czy to do parkowania czy do spędzania czasu w bezpiecznym i zielonym miejscu. Nie można zapomnieć, że zburzenie komórek sprawi też, iż nie będą mieli gdzie trzymać opału na zimę.

Uchwalenie planu w takiej formie wiązałoby się z pogorszeniem atrakcyjności tego miejsca, co z perspektywy Ulisse jest nie do przyjęcia.

W przypadku uchwalenia planu zniknie również możliwość swobodnego korzystania z działki przez pojazdy należące do spółki.

Proponowany przez Ulisse Sp. z o. o. alternatywny sposób ukształtowania drogi jest zdecydowanie tańszy do realizacji, gdyż przebiega przez działki które nie posiadają żadnych naniesień i należą w całości do Gminy (dz. nr 186/2)."

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Ad.1), 2)

Wyjaśnienie: Wskazany na rysunku teren drogi publicznej dojazdowej 3KDD stanowi element projektowanego układu powiązań komunikacyjnych na przedłużeniu ulicy Złotej. Wyznaczanie przestrzeni publicznych wewnątrz kwartałów jest istotne dla wzmacniania powiązań funkcjonalnych, usprawnienia ruchu pieszego, wprowadzania zieleni urządzonej i tworzenia miejsc przyjaznych dla mieszkańców. Proponowane rozwiązanie jest zgodne z zawartą w „Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+” (przyjętej uchwałą Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r.) zasadą wyznaczenia niezbędnej siatki przestrzeni wewnętrznych uzupełniających zbyt rzadką siatkę ulic historycznych. Wprowadzenie nowych przestrzeni publicznych jest również zgodne z kierunkami zmian struktury przestrzennej wskazanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (przyjętym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.). Dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej W3b – Tereny przekształcenia historycznej struktury przestrzennej - Wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III, studium ustala: „*Wprowadzenie przestrzeni publicznych wewnątrzkwartałowych służących: poprawie możliwości obsługi komunikacyjnej, zapewnieniu dostępności komunikacyjnej pieszej, urządzeniu terenów zieleni publicznej lub placów*”.

Wprowadzenie na całym odcinku nowoprojektowanej przestrzeni „drogi o znacznie zwiększonym udziale zieleni” oraz zawężenie na działce 185/2 spowoduje, że droga 3KDD będzie miała charakter uspokojonego ciągu pieszego z ograniczeniami innych rodzajów komunikacji, umożliwiającego powiązanie przestrzeni ulic Przędzalnianej oraz Wysokiej z nieruchomościami położonymi wewnątrz kwartału. Prawidłowo zaprojektowana, urządzona i utrzymywana przestrzeń publiczna poprawi stan bezpieczeństwa, umożliwiając kontrolę zarówno przez odpowiednie służby jak i kontrolę społeczną. Ponadto celem procesu

rewitalizacji dla całego śródmieścia jest podniesienie atrakcyjności przestrzeni dla mieszkańców i użytkowników.

Projekt planu miejscowego jest jednym z czterech projektów składających się na kompleksową koncepcję dla obszaru tak zwanej „Nowej Dzielnicy”, położonej pomiędzy al. Marszałka Józefa Piłsudskiego i ulicami: Jana Kilińskiego, Juliana Tuwima i dr. Stefana Kopcińskiego. W wyżej wymienionej koncepcji planów miejscowych dla obszaru „Nowej Dzielnicy” został opracowany spójny system przestrzeni publicznych, terenów zielonych i placów z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej połączonych ze sobą siatką ulic o znacznie zwiększonym udziale zieleni oraz ciągów pieszo- rowerowych. Zaproponowany w uwadze alternatywny przebieg drogi 3KDD nie wpisuje się w systemowy układ przestrzeni publicznych. Brak kontynuacji proponowanej ulicy w kierunku wschód-zachód oraz zlokalizowanie jej w zbyt bliskiej odległości od projektowanego ciągu 1KDWR uniemożliwiają zaakceptowanie przedstawionej koncepcji.

Ad.3)

Wyjaśnienie: Linie zabudowy powinny zostać wyznaczone na terenach przeznaczonych pod zabudowę od strony przestrzeni publicznych. Ze względu na nieuwzględnienie uwagi w punktach 1 i 2, linie zabudowy muszą zostać utrzymane od strony terenu 3KDD.

Ad.4)

Wyjaśnienie: Minimalna wysokość parteru elewacji frontowej została ustalona w oparciu o uśrednioną wysokość parterów ukształtowanej historycznie zabudowy w pierzei ul. Wysokiej. Należy zauważyć, że w układzie pierzejowym zlokalizowane są budynki o wysokości parteru od 2,77 m do 5,21 m. Celem wprowadzenia uśrednionej wysokości parteru jest zachowanie jednolitej formy w kształtowaniu zabudowy odbieranej z poziomu człowieka od strony przestrzeni publicznych. Wprowadzenie minimalnej wysokości parteru elewacji frontowej jest również zgodne z kierunkami kształtowania architektonicznego nowej zabudowy wskazanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (przyjętego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.). Dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej W3b – Tereny przekształcenia historycznej struktury przestrzennej - Wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III, studium ustala: „Zalecenie ustalania w mpzp minimalnej wysokości parteru od strony historycznie ukształtowanej przestrzeni publicznej”. Należy również zwrócić uwagę na definicję „wysokości parteru elewacji frontowej”, z której jednoznacznie wynika, że jest to wymiar określony w odniesieniu wyłącznie do elementów elewacji budynku, a nie wysokości jego kondygnacji.

Uwaga nr 7

1. wpłynęła dnia 7 października 2019 r. (niewidoczna data stempla pocztowego),
2. dotyczy: terenu 2.1.MW oraz 3KDD (ul. Wysoka 18 - działka nr 181/1, obręb W-24);

wnosi następującą uwagę:

1. *Włączenie współwłasności spółki tj. działki nr 181/1, zwanej dalej „Działką” do terenów oznaczonych w Planie jako 2.1.MW, przy jednoczesnym jej wyłączeniu z terenów oznaczonych w Planie jako 3KDD;*
2. *Ustanowienie na działkach Nr 186/2 oraz 187 terenów oznaczonych w Planie jako 3KDD, przy jednoczesnym ich wyłączeniu z terenów oznaczonych w Planie jako 4.1.MW;*

3. Pozostawienie obowiązującej linii zabudowy na działce nr 181/1 z czterech stron;
4. Usunięcie z Planu zapisu: Rozdział 3; par. 17, ust. 4, pkt 2; lit b) w s. minimalnej wysokości parteru elewacji frontowej.

Amitor Sp. z o. o. jest współwłaścicielem Działki o nr 181/1. Zakupowi przyświecał cel, aby w przyszłości wykorzystać jeden z lokali użytkowych na swoją główną siedzibę.

Do podjęcia decyzji o zakupie nieruchomości skłoniła jej bardzo dobra lokalizacja oraz obszerne podwórkó, które stanowiłoby świetne zaplecze dla pojazdów pracowników i klientów. Odebranie części działki zniweczy dalekosiężne plany.

Jest to jedyna nieruchomość jaką posiada Amitor Sp. z o. o. i próba odebrania jej spółce poważnie wpłynie na jej dalsze losy.

Proponujemy poprowadzenie 3KDD w innym miejscu - zgodnie z punktem 2 przedmiotowej Uwagi, tak aby uchronić całą działkę o nr 181/1."

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Ad.1), 2)

Wyjaśnienie: Wskazany na rysunku teren drogi publicznej dojazdowej 3KDD stanowi element projektowanego układu powiązań komunikacyjnych na przedłużeniu ulicy Złotej. Wyznaczanie przestrzeni publicznych wewnątrz kwartałów jest istotne dla wzmacniania powiązań funkcjonalnych, usprawnienia ruchu pieszego, wprowadzania zieleni urządzonej i tworzenia miejsc przyjaznych dla mieszkańców. Proponowane rozwiązanie jest zgodne z zawartą w „Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+” (przyjętej uchwałą Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r.) zasadą wyznaczenia niezbędnej siatki przestrzeni wewnętrznych uzupełniających zbyt rzadką siatkę ulic historycznych. Wprowadzenie nowych przestrzeni publicznych jest również zgodne z kierunkami zmian struktury przestrzennej wskazanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (przyjętym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.). Dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej W3b – Tereny przekształcenia historycznej struktury przestrzennej - Wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III, studium ustala: „*Wprowadzenie przestrzeni publicznych wewnątrzkwartałowych służących: poprawie możliwości obsługi komunikacyjnej, zapewnieniu dostępności komunikacyjnej pieszej, urządzeniu terenów zieleni publicznej lub placów*”.

Wprowadzenie na całym odcinku nowoprojektowanej przestrzeni „drogi o znacznie zwiększonym udziale zieleni” oraz zawężenie na działce 185/2 spowoduje, że droga 3KDD będzie miała charakter uspokojonego ciągu pieszego z ograniczeniami innych rodzajów komunikacji, umożliwiającego powiązanie przestrzeni ulic Przędzalnianej oraz Wysokiej z nieruchomościami położonymi wewnątrz kwartału. Prawidłowo zaprojektowana, urządzona i utrzymywana przestrzeń publiczna poprawi stan bezpieczeństwa, umożliwiając kontrolę zarówno przez odpowiednie służby jak i kontrolę społeczną. Ponadto celem procesu rewitalizacji dla całego śródmieścia jest podniesienie atrakcyjności przestrzeni dla mieszkańców i użytkowników.

Projekt planu miejscowego jest jednym z czterech projektów składających się na kompleksową koncepcję dla obszaru tak zwanej „Nowej Dzielnicy”, położonej pomiędzy al. Marszałka Józefa Piłsudskiego i ulicami: Jana Kilińskiego, Juliana Tuwima i dr. Stefana Kopcińskiego. W wyżej wymienionej koncepcji planów miejscowych dla obszaru „Nowej Dzielnicy” został opracowany spójny system przestrzeni publicznych, terenów zielonych i placów z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej połączonych ze sobą siatką ulic o znacznie zwiększonym udziale zieleni oraz ciągów pieszo- rowerowych. Zaproponowany

w uwadze alternatywny przebieg drogi 3KDD nie wpisuje się w systemowy układ przestrzeni publicznych. Brak kontynuacji proponowanej ulicy w kierunku wschód-zachód oraz zlokalizowanie jej w zbyt bliskiej odległości od projektowanego ciągu 1KDWR uniemożliwiają zaakceptowanie przedstawionej koncepcji.

Ad.3)

Wyjaśnienie: Linie zabudowy powinny zostać wyznaczone na terenach przeznaczonych pod zabudowę od strony przestrzeni publicznych. Ze względu na nieuwzględnienie uwagi w punktach 1 i 2, linie zabudowy muszą zostać utrzymane od strony terenu 3KDD.

Ad.4)

Wyjaśnienie: Minimalna wysokość parteru elewacji frontowej została ustalona w oparciu o uśrednioną wysokość parterów ukształtowanej historycznie zabudowy w pierzei ul. Wysokiej. Należy zauważyć, że w układzie pierzejowym zlokalizowane są budynki o wysokości parteru od 2,77 m do 5,21 m. Celem wprowadzenia uśrednionej wysokości parteru jest zachowanie jednolitej formy w kształtowaniu zabudowy odbieranej z poziomu człowieka od strony przestrzeni publicznych. Wprowadzenie minimalnej wysokości parteru elewacji frontowej jest również zgodne z kierunkami kształtowania architektonicznego nowej zabudowy wskazanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (przyjętego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.). Dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej W3b – Tereny przekształcenia historycznej struktury przestrzennej - Wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III, studium ustala: „Zalecenie ustalania w mpzp minimalnej wysokości parteru od strony historycznie ukształtowanej przestrzeni publicznej”. Należy również zwrócić uwagę na definicję „wysokości parteru elewacji frontowej”, z której jednoznacznie wynika, że jest to wymiar określony w odniesieniu wyłącznie do elementów elewacji budynku, a nie wysokości jego kondygnacji.

Uwaga nr 8

1. wpłynęła dnia 7 października 2019 r. (data stempla pocztowego 4 października 2019r.),
2. dotyczy: terenu 2.1.MW oraz 3KDD (ul. Wysoka 18 - działka nr 181/1, obręb W-24);

wnosi następującą uwagę:

1. *Włączenie współwłasności spółki tj. działki nr 181/1, zwanej dalej „Działką” do terenów oznaczonych w Planie jako 2.1.MW, przy jednoczesnym jej wyłączeniu z terenów oznaczonych w Planie jako 3KDD;*
2. *Ustanowienie na działkach Nr 186/2 oraz 187 terenów oznaczonych w Planie jako 3KDD, przy jednoczesnym ich wyłączeniu z terenów oznaczonych w Planie jako 4.1.MW (Na dołączonym rysunku- kolor żółty);*
3. *Pozostawienie obowiązującej linii zabudowy na działce nr 181/1 z czterech stron;*
4. *Usunięcie z Planu zapisu: Rozdział 3; par. 17, ust. 4, pkt 2; lit b) w s. minimalnej wysokości parteru elewacji frontowej.*

Spółka MSL Polska z siedzibą w Łodzi jest współwłaścicielem Działki nr 181/1 od 2009 roku. Spółka od 10 lat prowadzi na przedmiotowej posesji działalność gospodarczą.

Na terenie nieruchomości znajdują się lokale mieszkalne oraz użytkowe, które są źródłem dochodu dla spółki.

MSL Polska Sp. z o. o. poczyniła nakłady na posesji, które przyczyniają się sukcesywnie do rozwoju firmy.

Wraz z Łódzkim Towarzystwem Cyklistów planowane jest w przyszłości stworzenie świetlicy środowiskowej oraz oddziału klubu sportowego.

Obecny kształt działki pozwala również na swobodne poruszanie się pojazdów należących do spółki, a które na terenie nieruchomości mają swoją bazę.

W przypadku uchwalenia planu zniknie możliwość swobodnego korzystania z działki przez pojazdy spółki."

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Ad.1), 2)

Wyjaśnienie: Wskazany na rysunku teren drogi publicznej dojazdowej 3KDD stanowi element projektowanego układu powiązań komunikacyjnych na przedłużeniu ulicy Złotej. Wyznaczanie przestrzeni publicznych wewnątrz kwartałów jest istotne dla wzmacniania powiązań funkcjonalnych, usprawnienia ruchu pieszego, wprowadzania zieleni urządzonej i tworzenia miejsc przyjaznych dla mieszkańców. Proponowane rozwiązanie jest zgodne z zawartą w „Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+” (przyjętej uchwałą Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r.) zasadą wyznaczenia niezbędnej siatki przestrzeni wewnętrznych uzupełniających zbyt rzadką siatkę ulic historycznych. Wprowadzenie nowych przestrzeni publicznych jest również zgodne z kierunkami zmian struktury przestrzennej wskazanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (przyjętym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.). Dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej W3b – Tereny przekształcenia historycznej struktury przestrzennej - Wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III, studium ustala: „*Wprowadzenie przestrzeni publicznych wewnątrzkwartałowych służących: poprawie możliwości obsługi komunikacyjnej, zapewnieniu dostępności komunikacyjnej pieszej, urządzeniu terenów zieleni publicznej lub placów*”.

Wprowadzenie na całym odcinku nowoprojektowanej przestrzeni „drogi o znacznie zwiększonym udziale zieleni” oraz zawężenie na działce 185/2 spowoduje, że droga 3KDD będzie miała charakter uspokojonego ciągu pieszego z ograniczeniami innych rodzajów komunikacji, umożliwiającego powiązanie przestrzeni ulic Przędzalnianej oraz Wysokiej z nieruchomościami położonymi wewnątrz kwartału. Prawidłowo zaprojektowana, urządzona i utrzymywana przestrzeń publiczna poprawi stan bezpieczeństwa, umożliwiając kontrolę zarówno przez odpowiednie służby jak i kontrolę społeczną. Ponadto celem procesu rewitalizacji dla całego śródmieścia jest podniesienie atrakcyjności przestrzeni dla mieszkańców i użytkowników.

Projekt planu miejscowego jest jednym z czterech projektów składających się na kompleksową koncepcję dla obszaru tak zwanej „Nowej Dzielnicy”, położonej pomiędzy al. Marszałka Józefa Piłsudskiego i ulicami: Jana Kilińskiego, Juliana Tuwima i dr. Stefana Kopcińskiego. W wyżej wymienionej koncepcji planów miejscowych dla obszaru „Nowej Dzielnicy” został opracowany spójny system przestrzeni publicznych, terenów zielonych i placów z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej połączonych ze sobą siatką ulic o znacznie zwiększonym udziale zieleni oraz ciągów pieszo- rowerowych. Zaproponowany w uwadze alternatywny przebieg drogi 3KDD nie wpisuje się w systemowy układ przestrzeni publicznych. Brak kontynuacji proponowanej ulicy w kierunku wschód-zachód oraz zlokalizowanie jej w zbyt bliskiej odległości od projektowanego ciągu 1KDWR uniemożliwiają zaakceptowanie przedstawionej koncepcji.

Ad.3)

Wyjaśnienie: Linie zabudowy powinny zostać wyznaczone na terenach przeznaczonych pod zabudowę od strony przestrzeni publicznych. Ze względu na nieuwzględnienie uwagi w punktach 1 i 2, linie zabudowy muszą zostać utrzymane od strony terenu 3KDD.

Ad.4)

Wyjaśnienie: Minimalna wysokość parteru elewacji frontowej została ustalona w oparciu o uśrednioną wysokość parterów ukształtowanej historycznie zabudowy w pierzei ul. Wysokiej. Należy zauważyć, że w układzie pierzejowym zlokalizowane są budynki o wysokości parteru od 2,77 m do 5,21 m. Celem wprowadzenia uśrednionej wysokości parteru jest zachowanie jednolitej formy w kształtowaniu zabudowy odbieranej z poziomu człowieka od strony przestrzeni publicznych. Wprowadzenie minimalnej wysokości parteru elewacji frontowej jest również zgodne z kierunkami kształtowania architektonicznego nowej zabudowy wskazanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (przyjętego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.). Dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej W3b – Tereny przekształcenia historycznej struktury przestrzennej - Wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III, studium ustala: „Zalecenie ustalania w mpzp minimalnej wysokości parteru od strony historycznie ukształtowanej przestrzeni publicznej”. Należy również zwrócić uwagę na definicję „wysokości parteru elewacji frontowej”, z której jednoznacznie wynika, że jest to wymiar określony w odniesieniu wyłącznie do elementów elewacji budynku, a nie wysokości jego kondygnacji.

Uwaga nr 9

1. wpłynęła dnia 30 września 2019 r.,
2. dotyczy: terenu 5.3.MW (ul. Nawrot 83 - działka nr 147/3, obręb W-24);

wnoszą następującą uwagę:

„zwracamy się z propozycją zachowania skweru u skrzyżowania ulic Nawrot i Wysokiej na działce oznaczonej numerem 147/3 w jego dotychczasowym charakterze bez planowania rozbudowy w tym miejscu. W okolicy brakuje miejsc, w których pieszy mógłby odpocząć wśród zieleni podczas codziennej wędrówki przez miasto. Na owym terenie rośnie obecnie ponad 10 sztuk dorodnych drzew, które zapewne zniknęłyby przy próbie zabudowy owego biologicznie cennego terenu. Teren ten zamiast zabudowywać można by wzbogacić o: niskie nasadzenia w postaci krzewów oraz ławki do wypoczynku tworząc mały park kieszonkowy.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: Wyznaczone przeznaczenie terenów dominujące w projekcie planu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – wynika z polityki prowadzonej przez Miasto w zakresie kształtowania przestrzeni. Rozwiązanie to, dotyczące także przedmiotowej działki nr 147/3, obręb W-24, wpisuje się w ideę rozwoju miasta „do wewnątrz” wyrażoną w „Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+” (przyjętej uchwałą Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r.). Odpowiada również na zapotrzebowanie na lokale mieszkaniowe w centrum miasta. Wprowadzenie nowej zabudowy jest zgodne z kierunkami zmian struktury przestrzennej wskazanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (przyjętym uchwałą

Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.). Dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej W3b – Tereny przekształcenia historycznej struktury przestrzennej - Wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III, studium ustala: „Kształtowanie nowych struktur zabudowy w układach pierzejowych o różnym stopniu zwartości”.

Wskazana nieruchomość jako działka narożna stanowi ważny akcent architektoniczno-urbanistyczny. Zabudowa w narożnikach ulic dla odbioru przestrzeni publicznej oraz podkreślenia charakteru zabudowy pierzejowej w centrum miasta jest ważnym aspektem przestrzennym krystalizującym plan miasta. Ukształtowanie narożnika pozwala na plastyczne i fizyczne zamknięcie wybranego fragmentu przestrzeni, może stanowić zamknięcie kadru krajobrazu miejskiego.

Zielone przestrzenie publiczne stanowią również bardzo ważny aspekt w przestrzeni miasta. Projekt planu miejscowego jest jednym z czterech projektów składających się na kompleksową koncepcję dla obszaru tak zwanej „Nowej Dzielnicy”, położonej pomiędzy al. Marszałka Józefa Piłsudskiego i ulicami Jana Kilińskiego, Juliana Tuwima i dr. Stefana Kopcińskiego. W wyżej wymienionej koncepcji planów miejscowych dla obszaru „Nowej Dzielnicy” zielen jest jednym z ważniejszych czynników w rozwiązaniach systemowych przestrzeni publicznych. Rekompensatą, za zabudowę dopuszczoną na skwerach, zlokalizowanych w przypadkowy sposób ma stać się systemem terenów zielonych i placów z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej połączonych ze sobą siatką ulic o znacznie zwiększonym udziale zieleni oraz ciągów pieszo-rowerowych.

Uwaga nr 10

1. wpłynęła dnia 30 września 2019 r.,
2. dotyczy: terenu 5.4.MW (ul. Wodna 38 - działka nr 151/3, obręb W-24);

wnoszą następującą uwagę:

„Zwracamy się z prośbą o zachowanie terenu działki 151/3 obręb W24 w charakterze terenu biologicznie czynnego, jakim był do tej pory. Działka 151/3 została wydzielona około roku 2012 z terenu działki oznaczonej jako 151/2, należącej obecnie do Wspólnoty Mieszkaniowej Wodna 38, tuż przed utworzeniem owej wspólnoty. Do tego czasu obie działki tworzyły jedną, spójną całość, z czego większa część terenu działki miejskiej 151/3 tworzyła i tworzy nadal (oprócz małego budynku przeznaczonego przez Miasto do rozbiórki, która nie nastąpiła do dnia dzisiejszego) spójną część z ogrodem należącym do działki 151/2. Prośbę naszą motywujemy faktem, że teren ten jest cenny jako teren biologicznie czynny. Według dokumentu „Prognoza oddziaływania na środowisko” teren Nowej Dzielnicy jest terenem ubogim w przestrzenie biologicznie czynne i w związku z tym zaleca się zachowanie jak największej ilości naturalnych terenów biologicznie czynnych oraz tworzenie możliwie jak największej ilości nowych o takim charakterze. Wprowadzenie zabudowy na działce miejskiej 151/2 pozbawi miasto kolejnego, historycznego, obszaru biologicznie czynnego (niegdyś ogród Wodna 38 uprawiany przez lokatorów), a dodatkowo odgródzenie tego terenu przez potencjalnego przyszłego inwestora spowoduje znaczne utrudnienia w funkcjonowaniu Wspólnoty Wodna 38, gdyż według planu narożnik działki 151/3 może znacznie utrudnić wjazd do bramy od strony podwórka dla Wspólnoty Wodna 38.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: Wyznaczone przeznaczenie terenów dominujące w projekcie planu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – wynika z polityki prowadzonej przez Miasto w zakresie kształtowania przestrzeni. Rozwiązanie to, dotyczące także przedmiotowej działki nr 147/3, obręb W-24, wpisuje się w ideę rozwoju miasta „do wewnątrz” wyrażoną w „Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+” (przyjętej uchwałą Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r.). Odpowiada również na zapotrzebowanie na lokale mieszkaniowe w centrum miasta. Wprowadzenie nowej zabudowy jest zgodne z kierunkami zmian struktury przestrzennej wskazanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (przyjętym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.). Dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej W3b – Tereny przekształcenia historycznej struktury przestrzennej - Wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III, studium ustala: „Kształtowanie nowych struktur zabudowy w układach pierzejowych o różnym stopniu zwartości”.

Wskazana nieruchomość aktualnie jest działką miejską, na której znajduje się budynek do rozbiórki, a w pozostałej części działka pozostaje niezagospodarowana. W przyszłości nieruchomość może zostać wskazana do przekształceń inwestycyjnych. Ustalenia projektu planu pozwalają na wprowadzenie nowej zabudowy jednak nie wykluczają zachowania istniejącej funkcji terenu zielonego. W przypadku komercjalizacji działki przez miasto Łódź, inwestor zachowa prawo do zainwestowania na przedmiotowej działce lub pozostawienia dotychczasowego użytkowania. Należy zauważyć, że wskazana w projekcie planu obowiązkowa powierzchnia biologicznie czynna umożliwia pozostawienie na działce znacznej części istniejącego drzewostanu. Ustalone wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej na terenach inwestycyjnych oraz system terenów zielonych i placów z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej połączonych ze sobą siatką ulic o znacznie zwiększonym udziale zieleni oraz ciągów pieszo-rowerowych powinny rekompensować utratę terenów zielonych podlegających zabudowie i znacząco wpłynąć na poprawę jakości życia mieszkańców w centrum miasta.

Uwaga nr 11

1. wpłynęła dnia 8 października 2019 r. (data stempla pocztowego 4 października 2019r.),
2. dotyczy: terenu 3.1.MW (ul. Złota 5 - działka nr 129/1, obręb W-24 oraz ul. Wodna 20/22 - działka nr 127, obręb W-24);

wnosi następującą uwagę:

„Wnosimy o utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenów przewidzianych w projekcie planu jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z przeznaczeniem uzupełniającym zabudowy usługowej. Wnosimy o ustalenie w planie dla ww. działek wskaźnika powierzchni zabudowy oraz wskaźnika intensywności zabudowy dla kondygnacji naziemnych i podziemnych oraz wskaźnika powierzchni zabudowy dopuszczalnej, a także dopuszczalnej wysokości zabudowy w wysokości o 30% wyższej od wysokości tych wskaźników i parametrów przewidywanych projektem planu ze względu na fakt, że działki objęte wnioskiem są działkami narożnymi i zmiana wskaźników przewidzianych projektem planu w sposób pozwalający na zwiększenie wskaźników powierzchni i intensywności oraz wysokości zabudowy dla tych działek o 30% w stosunku do przewidzianego projektem planu, wpłynie korzystnie na ład przestrzenny i charakterystykę zabudowy terenu objętego planem.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: Projekt planu miejscowego jest jednym z czterech projektów składających się na kompleksową koncepcję dla obszaru tak zwanej „Nowej Dzielnicy”, położonej pomiędzy al. Marszałka Józefa Piłsudskiego i ulicami: Jana Kilińskiego, Juliana Tuwima i dr. Stefana Kopcińskiego. W wyżej wymienionej koncepcji planów miejscowych dla obszaru „Nowej Dzielnicy” został opracowany spójny system przestrzeni publicznych, terenów zielonych i placów z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej połączonych ze sobą siatką ulic o znacznie zwiększonym udziale zieleni oraz ciągów pieszo- rowerowych. Zaproponowane zapisy dotyczące wysokości oraz wynikające z nich w sposób pośredni wartości współczynnika intensywności zabudowy, a także wskaźnik powierzchni zabudowy bezpośrednio wpływają na krajobraz kulturowy obszaru dawnej tak zwanej „Nowej Dzielnicy” Miasta Łodzi. Wskaźniki i parametry zostały ustalone na podstawie istniejących wartości kulturowych i przestrzennych oraz możliwości inwestycyjnych uwzględniających cele polityki przestrzennej. Wskaźniki uwzględniają specyfikę zagospodarowania działek narożnych różnicując dla nich parametry. W przypadku terenu 3.1.MW specyfika działek nie wymagała podjęcia decyzji o wprowadzeniu szczególnych ustaleń dla działek narożnych. Ponadto zwiększenie parametrów wysokości o wskazane 30% do parametru 26 m stoi w sprzeczności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (przyjętym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.), które dla terenów W3b – Tereny przekształcenia historycznej struktury przestrzennej - Wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III, przewiduje wysokość przewyższeń do 30 m jedynie ze względów uzasadnionych kompozycyjnie. Dla wymienionych działek brak jest takich wskazań. Stosowanie różnych parametrów intensywności dla różnych powierzchni działek (w tym dla działek w danym kwartale oraz działek narożnych) ma na celu ujednolicenie zabudowy na danym obszarze. Podniesienie wskaźników urbanistycznych jest sprzeczne z celami polityki przestrzennej wskazanymi w studium dla danej jednostki funkcjonalno-przestrzennej takimi jak np. poprawa jakości zamieszkania. W przypadku intensywności zabudowy może nastąpić przekroczenie określonej w studium jej maksymalnej wartości, która wynosi 2,5 (brutto do całości terenu). Zwiększenie ustalonego w projekcie planu parametru powierzchni zabudowy z poziomu 80% powierzchni działki o kolejne 30% da wartość przekraczającą 100%.

PREZYDENT MIASTA



Hanna ZDANOWSKA