

**ZARZĄDZENIE Nr 321 /VIII/19**  
**PREZYDENTA MIASTA ŁODZI**  
z dnia *M* stycznia 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 Tadeusza Kościuszki i ulic: 6 Sierpnia, Generała Lucjana Żeligowskiego, św. Jerzego, Cmentarnej, Legionów, Zachodniej i Wólczańskiej.**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432 i 2500) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), w wykonaniu uchwały Nr XXXVI/935/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 19 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie Alei Tadeusza Kościuszki i ulic: 6 Sierpnia, Generała Lucjana Żeligowskiego, św. Jerzego, Cmentarnej, Legionów, Zachodniej i Wólczańskiej

**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 Tadeusza Kościuszki i ulic: 6 Sierpnia, Generała Lucjana Żeligowskiego, św. Jerzego, Cmentarnej, Legionów, Zachodniej i Wólczańskiej, zgodnie z rozstrzygnięciem, stanowiącym załącznik do niniejszego zarządzenia.

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

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.



PREZYDENT MIASTA  
*Hanna Zdanowska*  
Hanna ZDANOWSKA

Załącznik  
do zarządzenia Nr 321 /VIII/19  
Prezydenta Miasta Łodzi  
z dnia 11 stycznia 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 Tadeusza Kościuszki i ulic: 6 Sierpnia, Generała Lucjana Żeligowskiego, św. Jerzego, Cmentarnej, Legionów, Zachodniej i Wólczańskiej.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie Alei Tadeusza Kościuszki i ulic: 6 Sierpnia, Generała Lucjana Żeligowskiego, św. Jerzego, Cmentarnej, Legionów, Zachodniej i Wólczańskiej został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 13 listopada 2018 r. do 12 grudnia 2018 r. W terminie wyznaczonym do wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 31 grudnia 2019 r., wpłynęło 15 uwag.

**Uwaga nr 1**

- wpłynęła 29 listopada 2018 r.
- dotyczy ul. Próchnika 13 i Próchnika 16

**Pan [REDAKTOWANE]** wnosi o uwzględnienie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następujących zmian:

- 1) cofnięcie linii zabudowy przy ul. Próchnika 13 o dodatkowe cztery metry od ulicy w celu poszerzenia chodnika, stworzenia przestrzeni na drzewa, ławki, miejsca parkingowe, etc.;
- 2) analogiczne jak w punkcie pierwszym cofnięcie linii zabudowy przy ul. Próchnika 16.

Składający uwagę uzasadnia, że długość obu proponowanych odcinków to około 50 metrów, położone są naprzeciwko siebie, co daje możliwość stworzenia symetrycznego, spójnego projektu urbanistycznego ciekawej, nowej przestrzeni. Wyjaśnia, że nieruchomość jest zabudowana od strony ulicy parterowym budynkiem usługowo - gospodarczym, który nie jest zabytkiem i najprawdopodobniej zostanie rozebrany, co jego zdaniem umożliwi zmianę linii zabudowy i powiększenie przestrzeni publicznej. Stwierdza również, że chodnik przy ul. Próchnika jest wąski, co jest niewygodne dla pieszych, dlatego jego zdaniem warto przeprowadzić korektę linii zabudowy tak, aby stworzyć na tym krótkim odcinku bardziej komfortowe warunki i miejsce, w którym osoby starsze będą mogły się zatrzymać, usiąść i odpocząć.

Autor uwagi zauważa, że zmiana linii zabudowy w obrębie nieruchomości może owocować ciekawym architektonicznie projektem. Podaje przykłady zabudowy przy ul. Kilińskiego 82, Wólczańskiej 20, Łąkowej 10. Wskazuje również przykład siedziby czterech Instytutów Politechniki Łódzkiej i dziekanatu Wydziału Biotechnologii przy ul. Wólczańskiej 171/173, gdzie główny korpus budynku jest wyższy niż jego boczne skrzydła, których wysokość wyznacza sąsiednia zabudowa. Podkreśla, że wszystkie

ww. obiekty, cechujące się dbałością o przestrzeń publiczną, powstały w nurcie modernizmu, a większość z nich jest wpisana do gminnej ewidencji zabytków, co zdaniem Autora uwagi sugeruje, że taka korekta linii zabudowy jest uznanym i cenionym w Łodzi rozwiązaniem o długiej tradycji. Wskazuje przykład kamienicy przy Wólczańskiej 23, gdzie cały budynek jest wycofany względem pierzei. Składający uwagę podkreśla, że w tym przypadku boczne wykusze kamienicy są zaprojektowane w linii sąsiednich budynków, a środek kamienicy i parter – cofnięty, co daje to ciekawy efekt i urozmaica bryłę budynku.

### **Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.**

**Wyjaśnienia ad. 1.:** Linia zabudowy została wyznaczona jako obowiązująca w oparciu o istniejącą pierzeję tak, aby z jednej strony zachować układ przestrzenny krajobrazu kulturowego dzielnicy Wiązowej, a jednocześnie, ze względu na istniejące zagospodarowanie i nietypowy układ przestrzenny działki w kształcie litery L - umożliwić zarówno większe możliwości kształtowania zabudowy wzdłuż dłuższego boku działki, jak i zachowanie obecnego przejazdu do położonej w głębi kwartału kamienicy mieszkalnej. Zgodnie z definicją zamieszczoną w § 4 ust. 1 pkt 14 projektu planu miejscowego, obowiązująca linia zabudowy oznacza, że należy przy niej sytuować 70% powierzchni ściany frontowej budynku – jest więc możliwe wycofanie części elewacji.

**Wyjaśnienia ad. 2.:** Nieruchomość wymieniona w uwadze nie leży w granicach obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

### **Uwaga nr 2**

- wpłynęła 29 listopada 2018 r.
- dotyczy obszaru objętego planem

**Pan [REDAKTOWANE]** wnosi o uwzględnienie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zmiany polegającej na tym, że na niezabudowanych nieruchomościach na terenie objętym planem - w przypadku gdy odległość między jezdnią a budynkiem jest węższa niż 3 metry - zapisać odsunięcie linii zabudowy od ulicy o dodatkowe metry, by poszerzyć chodnik, zrobić miejsce na drzewa, zieleń, ławki albo miejsca parkingowe.

Składający uwagę uzasadnia, że *wiele nieruchomości na terenie objętym projektem mpzp jest niezabudowana od strony ulicy lub zabudowana budynkami parterowymi, przeznaczonymi do rozbiórki, co w przyszłości umożliwi korektę linii zabudowy, powiększenie przestrzeni publicznej, zwiększenie bezpieczeństwa, wygody i komfortu pieszych. Wąskie chodniki są szczególnie niewygodne dla osób starszych i rodziców z małymi dziećmi. Dlatego warto przeprowadzić korektę linii zabudowy tak, aby stworzyć miejsca, w których osoby starsze będą mogły się zatrzymać, usiąść i odpocząć.*

*To rozwiązanie jest o tyle lepsze od parków kieszonkowych, że można je wykorzystać w większej liczbie lokalizacji i nie wiąże się z utrwalaniem chaosu przestrzennego, czym niewątpliwie jest pozostawienie ścian szczytowych przy parkach kieszonkowych.*

Zmiana linii zabudowy w obrębie nieruchomości może owocować ciekawym architektonicznym projektem. Przykładami są budynki przy ul. Kilińskiego 82 i Wólczańskiej 20. Przy ul. Kilińskiego 82, na południowo - wschodnim rogu skrzyżowania ulic Kilińskiego i Tuwima (przy przystanku tramwajowym), dzięki odsunięciu budynku od ulicy o około siedem metrów względem istniejącej linii zabudowy, stworzono niewielki plac. Przykład ten pokazuje, że takie rozwiązania są potrzebne, poprawiają funkcjonalność, różnorodność i estetykę przestrzeni publicznej w śródmiejskim układzie wąskich ulic i chodników. Rozwiązanie z ul. Kilińskiego 82 jest na tyle dobre, że warto stworzyć podobne miejsca po zachodniej stronie ulicy Piotrkowskiej.

### **Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.**

**Wyjaśnienia:** W śródmieściu Łodzi nadrzędnym elementem historycznie ukształtowanego układu przestrzennego jest pierzejowa forma zabudowy – linie frontów kamienic tworzą charakterystyczny XIX-wieczny krajobraz łódzkich ulic. W przypadku pustych działek należy dążyć do zachowania cech krajobrazu kulturowego. Zapisy planistyczne dla pierzejowej linii zabudowy umożliwiają jednak wycofanie środkowej części elewacji od ulicy w celu stworzenia przedpoła przed wejściem do kamienicy, gdzie można zlokalizować np. zielen. Należy również podkreślić, że Stare Polesie objęte jest programem przebudowy ulic, w ramach którego przekształcana będzie przestrzeń ulic na formę ulic – ogrodów i poszerzenie przestrzeni dla pieszych powinno odbywać się w ramach przestrzeni ulicy, a nie kosztem historycznie ukształtowanego krajobrazu kulturowego.

### **Uwaga nr 3**

- wpłynęła 29 listopada 2018 r.
- dotyczy terenu położonego przy skrzyżowaniu ulicy Zielonej i ulicy Wólczańskiej, na jego południowo - zachodnim rogu (oznaczonego na planie numerem 27.4.KS)

**Pan** [REDAKTOWANE] wnosi o zmianę przeznaczenia terenu położonego przy skrzyżowaniu ulicy Zielonej i Wólczańskiej, na jego południowo - zachodnim rogu (teren oznaczony na planie numerem 27.4.KS), z KS - tereny parkingów kubaturowych z obowiązkowym komponentem usług na: U - tereny zabudowy usługowej.

Składający uwagę uzasadnia, że rozwiązanie proponowane w mpzp, polegające na lokalizacji parkingu w sąsiedztwie stacji kolejowej Śródmieście, jest złą propozycją z następujących względów:

- 1) w pobliżu są już zaplanowane parkingi, np. w mpzp dla rejonu ulic: Więckowskiego, Zachodnia, Zielona i Wólczańska, dla nieruchomości pod adresem Zachodnia 103 przewidziano funkcję 2UKSp (teren zabudowy usługowej i parkingowej); parkingi przy ul. Zachodniej przewidziano również w mpzp dla terenu położonego między ul. Zachodnią i Wschodnią.
- 2) Jeżeli tunel kolejowy ma być „łódzkim metrem”, to standardem jest docieranie na stację metra piechotą, a nie samochodem. W okolicy dziesięciu minut piechotą od stacji Śródmieście mieszka lub pracuje kilka lub kilkanaście tysięcy ludzi. Ci ludzie w większości będą docierać na stację piechotą (np. ja). Bezpieczeństwo i komfort pieszych wymaga, by na ulicach prowadzących do stacji ograniczyć ruch samochodowy, spaliny i hałas. Budowa parkingu przy stacji jest z tym sprzeczna, bo będzie generować dodatkowy

- ruch. Robienie park&ride przy stacjach metra to absurd. Nie slyszalem o tym, zeby na swiecie stosowano takie rozwiazania.
- 3) Nieruchomosci takie jak ta, ktora objeta jest niniejszym wnioskiem (polozone przy komunikacyjnych wzlaczach przesiadkowych transportu zbiorowego), sa cenna lokalizacja dla biurowcow - wlasnie z uwagi na dobry dojazd komunikacja publiczna, dzeki czemu nie trzeba zapewniac tu wielu miejsc parkingowych (np. okolice stacji Paddington czy King's Cross w Londynie, albo okolica stacji metra przy Rondzie Daszynskiego w Warszawie); poza tym pkt. 1.
  - 4) Sprzedaz przedmiotowego terenu przyniesie miastu wysoki dochod.
  - 5) Kubaturowe parkingi wielopoziomowe sa obiektem technicznego zaplecza miasta i powinny byc usytuowane w mniej eksponowanych lokalizacjach, na obrzezach osiedla, w poblizu drog o duzym ruchu i duzej przepustowosci. Kubaturowy parking, z uwagi na swoja funkcje i zwiazany z funkcja wyglad - nie jest odpowiedni w sasiadztwie obiektow figurujacych w rejestrze zabytkow (znajduja sie po przeciwnej stronie ul. Wolczańskiej) lub w ewidencji zabytkow (po przeciwnej stronie ul. Zielonej). Przedmiotowa lokalizacja znajduje sie na trasie miedzy stacja kolejowa Śródmieście, a zabytkowymi secesyjnymi willami przy ul. Wolczańskiej; miedzy stacja, a Placem Barlickiego i nowa miejska hala targowa. Budynek zaplecza technicznego, jakim jest parking kubaturowy deprecjonuje to otoczenie, nie jest najlepsza wizytowka okolicy, ani zacheta do tego, by wejsc w ulice Starego Polesia.
  - 6) Poruszanie sie po Łodzi koleja powinno byc promowane, dlatego okolica wyjscia ze stacji Śródmieście powinna wygladac reprezentacyjnie. Przy wyjsciu ze stacji powinien powstac nowy plac. Atrakcja placu powinna byc dobra architektura polozonych przy nim budynkow. Budynek, ktory powstanie na nieruchomosci objetej wnioskiem, bedzie widoczny z wyjscia ze stacji i z placu - dlatego powinien cechowac sie dobra, wspolczesna architekturą. Powinien to byc budynek biurowy z jasna elewacja wykończona szklem i kamieniem stosowanym w budownictwie. Budynek powinien byc wyposazony w podcienia.
  - 7) Dodatkowy parking, jezeli faktycznie jest tu konieczny - powinien powstac nieco dalej, np. 1. mozna go ukryc za fasada opuszczonej kamienicy na poludniowo - zachodnim rogu skrzyzowania ulic 6-go Sierpnia i Wolczańskiej, 2. zbudowac pod plyta Placu Barlickiego lub pod nowa hala targowa, ewentualnie 3. pod plyta placu przy Stacji Śródmieście.
  - 8) Rozwiazania (typu park&ride) sa stosowane na terenach podmiejskich, gdzie jest slaba oferta lokalnej komunikacji zbiorowej, duze rozproszenie zabudowy jednorodzinnej i relatywnie niskie ceny gruntow. Natomiast okolica przyszlej stacji Śródmieście jest wyposazona w dobra oferte komunikacji publicznej (tramwaj, autobus, rower publiczny), gesta zabudowe (przez co wiele osob moze dojsc na stacje piechota) oraz wysokie ceny gruntow. Nie ma w tym miejscu koniecznosci dojezdzania samochodem do stacji kolejowej. Powinno sie promowac dojazd w ten obszar komunikacja publiczna.

Rozwiazanie zapisane w projekcie mpzp, opierajace sie na koncepcji park&ride, sprawia wrazenie, jakby malo sluzyc temu, by mieszkanczy Starego Polesia i okolic Piotrkowskiej mogli latwiej dotrzec koleja do pracy poza sródmieściem. Mysle, ze nie taka powinna byc wizja rozwoju Łodzi, a w szczegolnosci jej centrum. To w centrum powinno toczyc sie zycie gospodarcze miasta.

**Prezydent Miasta Łodzi postanowil nie uwzglednic uwagi.**

**Wyjaśnienia:** Funkcja parkingu stanowi przeznaczenie terenu 27.4.KS w związku z wymogiem zaspokojenia uzasadnionych zbiorowych potrzeb społecznych mieszkańców i użytkowników Starego Polesia w zakresie parkowania. Celem wprowadzenia funkcji parkingu kubaturowego jest również ograniczenie niepotrzebnych wjazdów do dzielnicy od strony centrum. Natomiast ustalenia projektu planu precyzują niezbędny udział funkcji usługowej tak, aby aktywizować co najmniej parter obiektu od strony przestrzeni publicznej.

#### Uwagi nr 4a i 4b

- wpłynęły 29 listopada 2018 r. (4a) i 28 grudnia 2018 r. (4b)
- treść uwagi 4b jest uzupełnieniem uzasadnienia uwagi 4a
- dotyczą terenu dawnej fabryki Polleny - Ewy oraz przyległych nieruchomości przy ul. Gdańskiej 56 oraz przy rogu ulic 6-go Sierpnia i Gdańskiej.

**Pan** [REDACTED] wnosi o przeznaczenie terenu dawnej fabryki Polleny - Ewy oraz przyległych nieruchomości przy ul. Gdańskiej 56 oraz przy rogu ulic 6-go Sierpnia i Gdańskiej na park miejski i nabycie własności tego terenu przez miasto.

Składający uwagę uzasadnia:

- 1) *Ww. obszar położony jest w miejscu, które od innych parków dzieli odległość pięciu przecznic. To jest za duża odległość, zwłaszcza dla osób starszych lub z małymi dziećmi, które muszą się poruszać z wózkami po wąskich chodnikach. Postulat, by Stare Polesie było przyjaznym miejscem również dla tej grupy mieszkańców, ma znaczenie w kontekście niekorzystnych prognoz demograficznych dla Starego Polesia. Stare Polesie ma niski wskaźnik zieleni na mieszkańca (0,53 m<sup>2</sup> na mieszkańca), podczas gdy zalecana wartość dla obszarów centralnych to 5m<sup>2</sup> / mieszkańca.*
- 2) *Teren dawnej fabryki Polleny-Ewy jest w większości niezabudowany, co obniża koszty jego nabycia i daje możliwość stworzenia parku z odpowiednio dużą, otwartą, zieloną przestrzenią.*
- 3) *Park można widzieć jako element spacerowej osi W-Z, na którą składają się:*
  - *woonerfy na ul. Traugutta i 6-go Sierpnia,*
  - *ulice Narutowicza - Zielona, w powiązaniu z innymi w atrakcjami okolicy, które są, powstają, lub powinny powstać, jak:*
    - *Nowym Centrum Łodzi,*
    - *Parkiem Moniuszki,*
    - *placem przy wyjściu z podziemnej stacji Śródmieście,*
    - *zabytkami przy ul. Traugutta, 6-go Sierpnia, Kościuszki, w bezpośrednim sąsiedztwie parku (np. secesyjne wille przy Wólcząńskiej 31 i 33 oraz elegancki budynek przy ul. 6-go Sierpnia 15),*
    - *Placem Barlickiego,*
    - *nową miejską halą targową pomiędzy Pl. Barlickiego a ul. Gdańską.**W ten sposób na linii W-Z powstaną atrakcje, które uzupełnią oś ulicy Piotrkowskiej.*
- 4) *Zielone EXPO to szansa na sfinansowanie opisanego tu zamierzenia. Planowany budżet wystawy to od 0,5 do 2 mld zł. W ramach tej kwoty można sfinansować nabycie nowych terenów pod parki. Gdyby ten teren dostała do urzędu Wielka Brytania, Japonia, albo USA - byłaby to świetna wiadomość dla Starego Polesia.*
- 5) *Obszar ten może zapewnić przestrzeń, jakiej nie zapewnią tzw. „parki kieszonkowe”. A przestrzeń jest cenna w okolicy, w której dominują raczej wąskie ulice i podwórka.*

*Badania dotyczące ludzkich preferencji w kwestii krajobrazu, wskazują, że „większość z nas naprawdę lubi widoki rodem z sawanny, charakteryzujące się zazwyczaj średnią lub dużą otwartością, niską i trawiastą roślinnością i drzewami, które albo są porozrzucane pojedynczo, albo rosną w niewielkich skupiskach.” („Miasto szczęśliwe” Charles Montgomery, str. 160/161). Czyli lubimy i potrzebujemy otwartej, zielonej przestrzeni i jest ona często obecna nawet w niedużych parkach w takich miastach jak Nowy York (Bryant Park) czy Londyn (Soho Square).*

- 6) Przy wartym miliard złotych programie rewitalizacji musi być możliwe znalezienie kilkunastu milionów złotych na nowy park. Dwa lata temu za teren d. Polleny-Ewy właściciel chciał 15 mln. Władze Krakowa w budżecie na 2018r. przewidziały 30 mln zł. na wykup terenów pod zieleń i 50 mln w budżecie na 2019r. (Gazeta Krakowska, 20 grudnia 2017r.: „Kraków. Rada miasta przyjęła budżet 2018. Na zieleń rekordowe pieniądze”). Zwłoka z tym zakupem będzie kosztowna, bo wraz ze zbliżaniem się daty budowy i otwarcia pobliskiej stacji kolejowej „Śródmieście” przy Al. Kościuszki, ceny okolicznych gruntów będą rosły.*
- 7) Przy analizie ekonomicznej skutków niniejszego wniosku trzeba uwzględnić szanse gentryfikacji, wzrostu wartości nieruchomości, nowych inwestycji i przychodów z podatku od nieruchomości i turystyki. Powołując się raz jeszcze na „Miasto szczęśliwe” przytoczę dwa fakty w kontekście rewitalizacji: autor podaje High Line Park w Nowym Yorku, jako przykład sytuacji, kiedy inwestycja w tereny zielone doprowadziła do takiej poprawy atrakcyjności okolicy, że „koszt działki mieszkalnej w odległości pięciominutowego spaceru wzrósł ponad dwukrotnie w ciągu ośmioletniego okresu, na którego środek przypadło otwarcie parku w 2009” (str. 341). Z kolei dzięki transformacji swej przestrzeni publicznej kolumbijska stolica zdobyła niedawno nagrodę Złotego Lwa na prestiżowym Międzynarodowym Biennale Architektury w Wenecji. Ważnym elementem tych zmian było stworzenie w mieście wielu nowych parków.*
- 8) Wniosek ma też oparcie w zalecaniach zawartych w uchwale Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 26 kwietnia 2013r., w sprawie programu ochrony powietrza dla aglomeracji łódzkiej, gdzie § 14 pkt. 8 lit. c przewiduje - w zakresie planowania przestrzennego: „niekubaturowe zagospodarowanie przestrzeni publicznych miasta (place, skwery)” oraz „kształtowanie korytarzy ekologicznych celem lepszego przewietrzania miast, w tym zmiana dotychczasowego przeznaczenia gruntów po zlikwidowanej zabudowie na tereny zielone, pasaże, place lub inne formy niekubaturowego wykorzystania przestrzeni,” (§ 14 pkt. 8 lit. d).*
- 9) Z parku w przyszłości będą mogli korzystać pracownicy MPU, (np. na przerwę na lunch) - podobnie jak inni pracownicy biur, które już są w tej okolicy i tych, które tu powstaną.*
- 10) Zabudowa tego terenu, dogęszczanie centrum - to wybór ideologiczny, a nie praktyczny, bo w rezultacie korki w centrum będą jeszcze większe.*

*Reasumując - inwestycja przysłuży się rewitalizacji, a nawet pewnej gentryfikacji okolicznych kwartałów i to bez konieczności angażowania dodatkowych publicznych środków. Bez względu na to, czy w okolicy powstaną budynki mieszkalne, czy biurowe - wspomniany park przyczyni się do podniesienia atrakcyjności i różnorodności przestrzeni publicznej w Centrum.*

*Na terenie objętym wnioskiem znajdują się budynki i byłoby lepiej, gdyby zostały rozebrane. Pierwszy to budynek pofabryczny. Problemem jest zarówno zajmowana przez niego przestrzeń, usytuowanie, jak i konieczność remontu i późniejszego utrzymania. Budynek nie figuruje w rejestrze ani w ewidencji zabytków. Lepiej poświęcić przeciętny budynek, żeby zyskać atrakcyjny park, pozyskać dla okolicy lepszych inwestorów (deweloperów), zwiększyć szansę*

na remonty kamienic w sąsiedztwie i zrealizować lepsze projekty architektoniczne (w okolicy nie brak wolnych nieruchomości pod zabudowę w pierzejach ulic).

Drugi budynek znajduje się przy ul. Gdańskiej 56. Jest to budynek mieszkalny - wysoka oficyna. Budynek nie figuruje w rejestrze, ani w ewidencji zabytków. Choć można go wkomponować w projekt parku (podobnie jak poprzedni), to na tyle dominuje nad otoczeniem, że wnoszę o wywłaszczenie przez miasto tej nieruchomości z przeznaczeniem na park i rozbiórkę budynku. Nie jest to budynek frontowy i część działki od ulicy jest niezabudowana. Pozostawienie tego budynku może spowodować, że ulica Gdańska w tym miejscu na trwałe będzie pozbawiona zabudowy pierzejowej. Wspólnota raczej nie zdecyduje się na zabudowę działki od ulicy, bo powstanie wąskie podwórko, trzeba będzie wyciąć drzewa i zlikwidować zieleń, będą mieli obok okna nowych sąsiadów, co ograniczy ich prywatność i dostęp do światła etc. Choć wywłaszczenie i rozbiórka budynku będą kosztowne, to przemawiają za tym dwa argumenty: park i poprawa układu zabudowy ulicy Gdańskiej.

Wywłaszczenie terenu pod park jest możliwe zgodnie z art 112, 113 i art 6 pkt. 9c ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Inwestycje w dobrą, zróżnicowaną przestrzeń publiczną są szczególnie ważne w naszym mieście, które nie ma naturalnych atrakcji. Przestrzeń publiczne Śródmieścia, złożone głównie z prostych, przecinających się prostopadle ulic, z niewielką ilością placów, zieleńców i raczej wąskimi chodnikami są mało urozmaicone i niezbyt atrakcyjne. Park, z podziemną stacją kolejową w sąsiedztwie i innymi atrakcjami w okolicy, dadzą możliwość stworzenia na tym terenie zupełnie nowej jakości miejskiej zabudowy.

W uzupełnieniu, złożonym w formie uwagi 4b, Autor uwagi uzasadnia dalej:

W uzupełnieniu uzasadnienia wniosku o przeznaczenie terenu dawnej fabryki Polleny-Ewy oraz przyległych nieruchomości przy ul. Gdańskiej 56 oraz przy rogu ulic 6-go Sierpnia i Gdańskiej na park i nabycie własności tego terenu przez miasto, chcę dodać, że w dokumencie: „Opis Przedmiotu Zamówienia w Postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego na przygotowanie Studium Wykonalności na potrzeby organizacji Wystawy EXPO Horticultural 2024 w Łodzi”, stanowiącym Załącznik nr 1 do Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia, w części 2.1.6 „segment terenów wspierających” możemy przeczytać między innymi:

„Celem organizacji Wystawy jest zwiększenie ilości i poprawa jakości zieleni oraz terenów rekreacyjnych w centrum Łodzi. Zaaranżowanie terenu Wystawy stanowi główny cel organizatora Wystawy EXPO 2024, lecz niemniej istotne dla osiągnięcia celów społeczno-gospodarczych jest zaprojektowanie terenów wspierających, które pomogą w rewitalizacji miasta poprzez zieleń i naturę.(...)”

Zarówno inwestycje realizowane na potrzeby EXPO 2024, jak i te realizowane w ramach terenów wspierających powinny być zaprojektowane w taki sposób, aby po Wystawie służyły rekreacji i potrzebom społecznym. Ponadto organizator EXPO 2024 przewiduje, iż w celu osiągnięcia powyższych założeń niezbędnym będzie zwiększenie ilości zieleni przyulicznej oraz zieleni zorganizowanej w centrum miasta (...)

W ramach tej części opracowania rolą Wykonawcy będzie: (...)



- Wskazanie terenów/obszarów zieleni, łódzkich parków i innych zielonych projektów, które wejdą w ciąg wskazanych szlaków. Ponadto Wykonawca wskaże tereny/obszary zieleni, łódzkie parki i inne zielone projekty zrealizowane, zaplanowane do realizacji oraz te, które winny zostać zrewaloryzowane/ zrewitalizowane, utworzone bądź poprawione, tak aby stanowić ciekawe uzupełnienie Wystawy i obszarów zieleni w mieście.

Wnioskowany park na terenie dawnej fabryki, z powodów wskazanych w uwadze do projektu mpzp (pismo z dnia 24 listopada br.), spełnia kryteria terenów wspierających Wystawy EXPO Horticultural 2024 w Łodzi.

Możliwe, że autorzy cytowanego tu Opisu Przedmiotu Zamówienia mieli na myśli mniejsze zieleńce, jednak powinni odpowiedzieć pozytywnie na projekt parku, jeżeli będzie zgłoszony przez Miejską Pracownię Urbanistyczną i mieszkańców Starego Polesia, jako element pieszej osi W-Z i długofalowej rewitalizacji centrum Łodzi.

Warto zwrócić uwagę na cytowane zapisy OPZ i związane z nimi możliwości pod kątem podobnych projektów w innych częściach miasta. Teren objęty wnioskiem powinien być jednak traktowany priorytetowo z uwagi na ryzyko zabudowy i spodziewany wzrost ceny nieruchomości w związku z budową stacji „Śródmieście”. Żeby zrealizować w Łodzi niewątpliwie potrzebną koncepcję Błękitno-Zielonej Sieci, trzeba by prawdopodobnie kolejnej wystawy, albo kilku wystaw.

#### **Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwag.**

**Wyjaśnienia:** teren Polleny Ewy położony jest wewnątrz kwartału zabudowy. Obecne zapisy projektu planu miejscowego umożliwiają realizację funkcji mieszkaniowej, usługowej oraz zieleni przez dowolny podmiot będący jego właścicielem. W obszarze Starego Polesia brakuje również znaczących inwestycji mieszkaniowych i biurowych, a teren Polleny Ewy dobrze nadaje się do realizacji ww. funkcji.

W najbliższym sąsiedztwie przewidziano utworzenie nowego dużego obszaru przestrzeni publicznej z dużym udziałem zieleni na terenie płyty Placu Barlickiego, który w znacznej mierze powinien zaspokoić potrzeby mieszkańców w tym zakresie. W tym świetle wykup na podobną funkcję sąsiadującego prywatnego terenu Polleny Ewy wydaje się nieuzasadniony.

Ze względu na własność prywatną teren Polleny Ewy nie został ujęty we wniosku aplikacyjnym wystawy Expo Horticultural 2024 r Łodzi. Proponowane zasoby planowanych terenów zielonych wydają się wystarczające w zakresie realizacji zieleńców z segmentu terenów wspierających wystawę.

#### **Uwaga nr 5**

- wpłynęła 29 listopada 2018 r.
- dotyczy niezabudowanej nieruchomości położonej na północno – wschodnim rogu skrzyżowania ul. Gdańskiej i Zielonej (teren oznaczony na planie numerem 20.4.MW/U)

**Pan ██████████** wnosi o uwzględnienie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następujących zmian:

- 1) dodanie wymogu realizacji podcieni dla niezabudowanej nieruchomości położonej na

północno – wschodnim rogu skrzyżowania ul. Gdańskiej i Zielonej (teren oznaczony na planie numerem 20.4.MW/U),

2) określenie w tekście planu głębokości podcieni na 3,5 metra.

Składający uwagę uzasadnia:

*W miejscu, którego dotyczy wniosek znajduje się przystanek tramwajowy. Nieruchomość jest niezabudowana. Chodnik przy ul. Zielonej jest wąski, co jest niewygodne dla przechodniów i osób oczekujących na tramwaj. Doceniam, że projekt mpzp w II wyłożeniu przewiduje na omawianym terenie odsunięcie linii zabudowy od jezdni o dodatkowe metry, w celu poszerzenia chodnika oraz wyrównania linii zabudowy z linią zabudowy przy ul. Zielonej 25, po przeciwnej stronie ulicy Gdańskiej.*

*To rozwiązanie nie jest jednak wystarczające. Poprzedni projekt mpzp przewidywał w tym miejscu strefę lokalizacji podcieni. To był dobry pomysł, zwłaszcza przy przystanku tramwajowym.*

*Punktem odniesienia dla omawianej lokalizacji może być kamienica przy ul. Kilińskiego 82, na południowo - wschodnim rogu skrzyżowania ulic Kilińskiego i Tuwima (również przy przystanku tramwajowym). W wyniku odsunięcia budynku od ulicy o około siedem metrów względem istniejącej linii zabudowy, powstał tam niewielki plac. Przykład ten pokazuje, że takie rozwiązania są potrzebne, poprawiają funkcjonalność, różnorodność i estetykę przestrzeni publicznej w śródmiejskim układzie wąskich ulic i chodników. Rozwiązanie z ul. Kilińskiego 82 jest na tyle dobre, że warto stworzyć podobne miejsca po zachodniej stronie ulicy Piotrkowskiej. Z tą różnicą, że na terenie objętym wnioskiem mielibyśmy 7 metrów dodatkowej przestrzeni podzielone na 3,5 m przestrzeni otwartej i 3,5 m podcieni.*

*Wnoszę o określenie w tekście planu głębokości podcieni na 3,5 metra. Wzorem - jeśli chodzi o szerokość mogą być podcienia przy łódzkim Starym Rynku: 2,5 m oraz przy Pl. Konstytucji w Warszawie: 4m. Udany projekt jest ukończona niedawno przebudowa budynku Muzeum Sztuki przy ulicy Gdańskiej, gdzie utworzono podcienia.*

*Jeżeli możemy stworzyć całkiem nową przestrzeń i zabudowę, to warto, aby była maksymalnie funkcjonalna i wygodna dla mieszkańców, zarówno latem, jak i zimą, przy dobrej i przy złej pogodzie. Podcienia są w tym miejscu potrzebne i wnoszę o przywrócenie zapisu o podcieniach w mpzp.*

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.**

**Wyjaśnienia ad. 1.:** W wyniku uwagi złożonej podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu, projekt planu został dostosowany tak, aby poprawić relacje między przestrzenią publiczną a zabudową w obrębie skrzyżowania ulic Zielonej i Gdańskiej, m.in. skorygowano linię rozgraniczającą ulicy Zielonej w celu zmieszczenia wygodnej szerokości chodnika i przystanku tramwajowego oraz nawiązania linią zabudowy do zabytkowego budynku położonego w północno – zachodnim narożniku skrzyżowania. Poszerzenie dokonane zostało kosztem przyległej działki budowlanej. Zmniejszenie jej parametrów nie pozwala narzucić obowiązku realizacji podcieni, gdyż nie są już wymagane dla zachowania prawidłowych szerokości chodnika. Nie wyklucza to możliwości realizacji podcieni na etapie projektu budowlanego.

**Wyjaśnienia ad. 2.:** Strefy lokalizacji podcieni zostały wyznaczone w różnych miejscach, na działkach o różnej specyfice. Głębokość podcieni powinna zostać doprecyzowana na etapie projektu budowlanego.

#### **Uwaga nr 6**

- wpłynęła 29 listopada 2018 r.
- dotyczy płyty placu Barlickiego (teren oznaczony na planie numerem 25.1.PP)

**Pan** [REDAKTOWANE] wnosi o obniżenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na płycie Placu Barlickiego z 33% na 20%.

Składający uwagę uzasadnia:

*Przy tak wysokim wskaźniku zieleni, jak 33%, biorąc pod uwagę, że część płyty rynku zajmują stragany kwaciarek - wolna przestrzeń rynku będzie niemal w 50% zajęta przez zielen. Tymczasem chodzi o to, żeby plac był placem nie tylko z nazwy, ale żeby można było na nim urządzić np. Jarmark Bożonarodzeniowy, czy inne podobne wydarzenia.*

*Łódź, trzecie co do wielkości miasto w Polsce, nie ma ani jednego placu w tradycyjnym, europejskim znaczeniu. Nie ma miejsca, gdzie byłaby przestrzeń na płycie placu - przyjazna, żywa, z restauracjami i handlem, zamknięta ze wszystkich stron pierzejami w postaci eleganckich budynków.. Plac Dąbrowskiego jest niedokończony - brakuje zachodniej pierzei. Budynki to obiekty użyteczności publicznej (Sąd, Teatr Wielki i uczelnia), brakuje kawiarni i restauracji. W rezultacie miejsce żyje tylko w godzinach pracy ww. instytucji. Przy Placu Wolności są bloki, a płyta placu wymaga gruntownej przebudowy. Plac Zwycięstwa - szkoda słów. Płyta Placu Barlickiego jest zabudowana, w pierzejach są niezabudowane parcele i parterowe lub piętrowe budynki. Podobna sytuacja jest przy Placu Komuny Paryskiej, który placem jest tylko z nazwy, bo funkcjonuje jako park i parking (powinien być: „skwer Komuny Paryskiej”). Nazwa „Rynek Bałucki” powoli zaczyna funkcjonować jako nazwa ulicy (np. na mapach Targeo). Placem nazywa się w Łodzi miejsca, które są nim tylko z nazwy, bo funkcjonują jako park (np. pl. Komuny Paryskiej), targ (Pl. Barlickiego), albo parking (pl. J. Agackiej-Indeckiej).*

*Hala targowa przy Placu Barlickiego powinna być atrakcją na kształt hal, które możemy zobaczyć w wielu miastach Europy. Projekt hali targowej powinien uwzględniać uzupełnienie handlu gastronomią, usługami, przynajmniej od strony ulic i placu, żeby hala „żyła” do wieczora.*

*Dobrym pomysłem może być urządzenie otwartego konkursu fotograficznego „Miejska hala targowa”, na który każdy będzie mógł zgłosić zdjęcia, pokazać coś, co mu się spodobało w Polsce lub za granicą. Drugą rzeczą, którą warto zrobić, jest konkurs na przedstawienie studialnego projektu koncepcyjnego Nowej Miejskiej Hali Targowej przy Pl. Barlickiego. Cele i założenia konkursu powinny być podobne, jak w konkursie architektonicznym „współczesna kamienica łódzka”. Chodzi o wypracowanie koncepcji architektonicznych, które mogłyby być zastosowane lub stanowić inspirację przy opracowaniu projektu hali targowej. Konkurs byłby skierowany do osób związanych z architekturą, sztuką i designem. Udział mogliby wziąć zarówno studenci architektury, kierunków artystycznych, jak i architekci czy designerzy.*

### **Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.**

**Wyjaśnienia:** Plac Norberta Barlickiego, dawny Wiązowy Rynek, stanowił historycznie centralną przestrzeń publiczną Starego Polesia. Plac pełnił wymiennie funkcję handlową w dni targowe oraz przestrzeni publicznej w pozostałe dni. Funkcja handlowa stanowi kulturowo zakorzeniony element tego obszaru, podczas, gdy funkcja przestrzeni publicznej, tak istotna dla funkcjonowania całej dzielnicy, zanikła. Proponowane zapisy dla okolic Placu Barlickiego umożliwią całościowe uporządkowanie oraz reorganizację obszaru.

Jednym z podstawowych zadań planu miejscowego dla Starego Polesia jest utworzenie przestrzeni publicznej, której zadaniem będzie służyć lokalnej blisko czterdziestotysięcznej społeczności w wielu aspektach. W obliczu dojmującego braku zieleni ważne wydaje się zapewnienie korzystnego mikroklimatu do spędzania wolnego czasu, w tym również dla osób starszych i dzieci, chociażby dzięki zaproponowanej ilości zieleni czy lokalizacji historycznej fontanny.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w terenie 25.1.PP został ustalony na poziomie 33% w wyniku uwzględnienia uwag złożonych w trakcie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu. Wskaźnik ten ustalono na podstawie analiz przestrzennych tak, aby umożliwić docelowe wielofunkcyjne zagospodarowanie placu.

### **Uwaga nr 7**

- wpłynęła 4 grudnia 2018 r.
- dotyczy działek nr 317/30 i 430 w obrębie S-1 położonej przy ulicy Wólczańskiej 9 (teren oznaczony na planie numerem 14.2.MW/Uh)

**Pan** [REDAKTOWANE] wnosi o skorygowanie zaproponowanego przebiegu obowiązującej linii zabudowy poprowadzonej poprzez przedmiotową nieruchomość na lokalizację po wschodniej granicy działki nr 317/30 w obrębie S-1 na styku z pasem drogowym ul. Wólczańskiej.

Autor uwagi uzasadnia:

*W przedłożonym projekcie planu linia zabudowy przecina moją nieruchomość, rozdzielając dwie działki budowlane. Rozwiązanie to nie tylko degraduje moją nieruchomość, komplikując jej zagospodarowanie, ale dodatkowo bardzo obniża jej wartość. Dodatkowo należy podkreślić, że zaproponowane rozwiązanie nie tylko nie wnosi niczego wartościowego do układu urbanistyczno-przestrzennego, ale jest wręcz sprzeczne z historycznym przebiegiem wschodniej pierzei ul. Wólczańskiej i wytycznymi konserwatorskimi dla tej nieruchomości. Teren działki 317/30 jest, zgodnie z obowiązującym zaszeregowaniem, terenem budowlanym. Dodać należy, że w trakcie niedawnej przebudowy ul. Wólczańskiej został przez ZDiT pominięty i pozostawiony poza zakresem przebudowy. Przeprowadzając postępowanie o ustanowienie warunków zabudowy dla ww. nieruchomości WUiA UML wykonał analizę urbanistyczną, z której niezbicie wynika iż właściwy jest przebieg zgodny z linią wyznaczoną przez historyczne kamienice, np. pod nr 5.*

*Nieruchomość jest niewielka, ale w całości daje szanse na wybudowanie tu zgrabnego i atrakcyjnego budynku, Ograbienie jej z możliwości zabudowy frontu działki może*

*spowodować poważne utrudnienia lub nawet brak możliwości atrakcyjnego zagospodarowania i pozostawienie w centrum miasta, przy reprezentacyjnej promenadzie obdrapanego strupa i zaniedbanymi ścianami szczytowymi sąsiednich kamienic.*

*W związku z powyższym uprzejmie proszę o skorygowanie przebiegu wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy.*

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.**

**Wyjaśnienia:** Linia rozgraniczająca pomiędzy terenem 14.2.MW/Uh a terenem ulicy Wólczańskiej wyznaczona została wzdłuż ogrodzenia nieruchomości przy ul. Wólczańskiej 9 w celu usankcjonowania istniejącego rozdziału pomiędzy terenem drogowym a budowlanym (obecnie przedmiotowa działka 317/30 wykorzystywana jest jako fragment ulicy Wólczańskiej). Linia zabudowy wyznaczona została natomiast w nawiązaniu do elewacji sąsiadującego budynku przy ulicy Wólczańskiej 7 tak, aby zachować obecny charakter lokalnego poszerzenia przestrzeni.

**Uwaga nr 8**

- wpłynęła 21 grudnia 2018 r.
- dotyczy działki nr 202/5 w obrębie P-9 położonej przy ulicy Pogonowskiego 5/7 (teren oznaczony na planie numerami 2.3.MW/U, 2.5.MW/U, 2.9.MW/U, 2.2.ZP, 2.8.ZP, 3c.KDD)

Pan [REDAKTOWANE], Pan [REDAKTOWANE] i Pan [REDAKTOWANE] wnoszą o niewprowadzanie w projekcie planu miejscowego ustaleń zmieniających obecne użytkowanie nieruchomości przy ulicy Pogonowskiego 5/7, w szczególności podkreślając, że:

- 1) *Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zakłada przewłaszczenie części nieruchomości przeznaczonej na cele gospodarcze, niezbędnej dla bieżącego i prawidłowego funkcjonowania przedsiębiorstw działającego pod firmą Heyday Group spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Roger spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Olczyk Zbigniew, Klepczarek Piotr spółka jawna głównie z uwagi na pozbawienie przedsiębiorstw powierzchni magazynowej.*
- 2) *Naruszenie przysługującego zgłaszającym prawa własności nieruchomości.*
- 3) *Ryzykiem dla firm działających w tej posesji jakie wiąże się z ewentualnym przyjęciem niniejszego projektu, jest zakończenie działalności gospodarczych prowadzonych przy ul. Pogonowskiego 5/7.*
- 4) *Przyjęcie niniejszego projektu będzie wiązać się z kosztami, głównie w celu przebudowy infrastruktury, których firma nie będzie w stanie pokryć przy obecnym stanie finansowym.*

Autor uwagi uzasadnia:

*Na podstawie przysługującego uprawnienia, wynikającego z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgłaszamy uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonego w rejonie alei Tadeusza Kościuszki i ulic: 6 Sierpnia, Generała Lucjana Żeligowskiego, św. Jerzego, Cmentarnej, Legionów, Zachodniej i Wólczańskiej. Nieruchomość*

oznaczona działką 202/5 w posesji Pogonowskiego 5/7 została nabyta w 1997 roku z przeznaczeniem pod działalność gospodarczą która to działalność wykonywana jest do chwili obecnej. W dotychczasowej działalności zawsze terminowo realizowaliśmy wszelkie obowiązki o charakterze publicznoprawnym i stanowimy istotnego płatnika podatków w tejże lokalizacji. Zgłaszający podnoszą, że niniejszy projekt w sposób rażąco narusza ich interesy i tym samym kwestionują jego ustalenia.

Obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zawiera projekt dla rejonu alei Tadeusza Kościuszki i ulic: 6 Sierpnia, Generała Lucjana Żeligowskiego, św. Jerzego, Cmentarnej, Legionów, Zachodniej i Wólczańskiej. Projekt ten jest z oczywistych względów niekorzystny dla zgłaszającego, dlatego podnosimy co następuje.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, że projekt zakłada pozbawienie przedsiębiorstw znacznej części gruntu. Zgodnie z projektem, przewłaszczeniu ma ulec obszar o łącznej powierzchni około 2864 m<sup>2</sup> na tereny zielone i drogi - czyli 37% powierzchni działki. Teren ten ma istotne znaczenie dla firm funkcjonujących tutaj, na części tej znajdują się magazyny w dyspozycji dwóch firm odpowiednio około 1300 m<sup>2</sup> i 2400 m<sup>2</sup> (plus 960 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej piwnic). Likwidacja jakiegokolwiek powierzchni na tej części działki (od strony zachodniej) wiąże się z poważnymi utrudnieniami i likwidacją przynajmniej części jeśli nie całości działalności gospodarczej.

Przewłaszczenie spowoduje również, że firmy będą pozbawione możliwości przyjmowania towaru, jak również dokonywania wysyłek, a która to możliwość stanowi immanentny przymiot każdego przedsiębiorstwa. Nie sposób wyobrazić sobie prowadzenia działalności, w której nie jest możliwe przyjmowanie dostaw oraz wysyłka towarów. W przypadku zgłaszających jest to tym bardziej wykluczone, albowiem dostawy zawierają znaczne ilości towarów, których jednostkowa waga uniemożliwia ich swobodne przeniesienie.

Przed rozpoczęciem działalności, w miejscu objętym przedmiotowym projektem, celowo wygospodarowano znaczny obszar z przeznaczeniem na magazyny i plac manewrowy, ponieważ już od samego początku zakładano, że będzie to nieodłączny składnik przedsiębiorstwa. Pozbawienie tak strategicznego miejsca firmy, której jednym z przedmiotów działalności jest szeroko rozumiana dystrybucja, będzie miało doniosłe skutki, które w ostateczności doprowadzić mogą do ogłoszenia przez firmę upadłości. Należy podkreślić, że wszelkie inwestycje powinny być realizowane z poszanowaniem zasady proporcjonalności. Przyjmuje się powszechnie, że organy publiczne, czyniąc użytek z przyznanych kompetencji, nie mogą ustanawiać nadmiernych ograniczeń w korzystaniu przez jednostkę z podstawowych praw i wolności. W niniejszej sprawie mamy do czynienia z naruszeniem wspomnianej zasady, ponieważ nie może być usprawiedliwieniem do ograniczenia prawa własności i swobody prowadzenia działalności gospodarczej, budowa ulicy (przedłużenie Jerzego).

Ponadto projektowi miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zarzucamy, że jego przyjęcie w postaci niezmienionej w zakresie objętym niniejszym pismem, spowoduje naruszenie art. 6 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 140 Kodeksu cywilnego oraz art. 31 ust. 3 i art. 64 ust. 3 Konstytucji RP. Naruszenie prawa wiązać się będzie z przekroczeniem granic przysługującego gminie władztwa planistycznego, które polega na nadmiernym ograniczeniu uprawnień zgłaszającego

*związanych z prawem własności nieruchomości położonej na terenie objętym projektem. Fragment nieruchomości należący do zgłaszających ma istotne znaczenie dla możliwości prowadzenia przez nich działalności gospodarczej. Wprowadzenie zmian uniemożliwi korzystanie z nieruchomości w sposób zgodny z jej przeznaczeniem, a tym samym pozbawi ją jakiegokolwiek wartości z punktu widzenia przedmiotowej działalności.*

*Istotny jest również fakt, że z przedstawionego projektu wynika, iż można wskazać alternatywny sposób przebiegu planowanych inwestycji, z pominięciem działki nr 202/5.*

### **Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.**

**Wyjaśnienia:** Strategia Rozwoju Przestrzennego Łodzi Łódź 2020+ narzuca kierunek przekształceń centrum miasta w kierunku obszaru mieszkaniowo – usługowego o wysokiej jakości życia i zamieszkania. Program Zielone Polesie prowadzony w obszarze Starego Polesia realizuje tą politykę poprzez zazielenianie ulic i realizację parków. Funkcje magazynowe, przemysłowe lub inne uciążliwe lub generujące ruch ciężkich pojazdów powinny być lokalizowane poza ścisłym centrum. Omawiany kwartał już obecnie poddaje się temu procesowi - w jego zachodnio-południowym narożniku rozwija się kompleks biurowy.

Kwartał położony między ulicami Legionów, Żeligowskiego, 1-go Maja i Pogonowskiego, oznaczony w projekcie planu miejscowego numerem 2, w obrębie którego położona jest nieruchomość objęta uwagą, stanowi jeden z największych kwartałów zabudowy w śródmieściu Łodzi. Jego powierzchnia to około 5,3 ha, podczas, gdy dla miast powyżej 500 tys. mieszkańców w strefie wielkomiejskiej wielkość kwartałów nie powinna przekraczać 1 ha (źródło: Ziobrowski Z., 2012, *Urbanistyczne wymiary miast, Instytut Rozwoju Miast, Kraków*). Tak duży rozmiar kwartału niesie za sobą negatywne skutki dla kształtowania centrum miasta: przede wszystkim niekorzystny układ komunikacji pieszej – w szczególności przejście od ulicy Strzelców Kaniowskich do św. Jerzego wiąże się z obchodzeniem całego kwartału. Uzupelnienie siatki ulic w zakresie powiązania ww. ulic jest niezbędne również ze względów komunikacyjnych, a przebieg planowanej drogi 3c.KDD wskazany został 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. Możliwe trasowanie nowej drogi było wielokrotnie badane i każdy z analizowanych wariantów przechodzi przez działkę 202/5 ze względu na jej położenie dokładnie w środku kwartału, w obszarze łączącym dwa punkty wylotowe – nieruchomość przy ulicy Legionów 78 - w stronę ul. św. Jerzego oraz przerwę w ciągłej zabudowie przy ul. 1-go Maja 47 – w stronę ulicy Strzelców Kaniowskich.

Miasto Łódź nie wyznaczyło jak dotąd terminu budowy planowanej drogi i terenów zieleni, do czasu realizacji ustaleń zapisów planu teren można użytkować zgodnie ze stanem istniejącym, a obiekty budowlane mogą podlegać remontom.

W trakcie opracowywania planu ważne są interesy publiczne i prywatne. Poszukuje się możliwości realizacji zadań publicznych w sposób jak najmniej ingerujący w przestrzeń prywatną, ale w przypadku struktury zabudowy tego konkretnego kwartału realizacja ważnego powiązania komunikacyjnego z ominięciem terenów prywatnych jest niemożliwa.

### Uwagi nr 9 i 10

- wpłynęły 21 grudnia 2018 r.
- dotyczą nieruchomości przy ul. Gdańskiej 42
- złożone uwagi mają tożsamą treść

**Pani [REDAKTOWANE]** i **Pani [REDAKTOWANE]** wnoszą o niewprowadzanie w projekcie planu miejscowego terenu otwartego na posesji przy ul. Gdańskiej 42.

Autorki uwag uzasadniają:

*Po zapoznaniu się z planami przestrzennymi dotyczącymi naszego rejonu uważam, że zaplanowane stworzenie terenu otwartego na posesji przy ul. Gdańskiej 42 zagraża naszemu bezpieczeństwu oraz bezpieczeństwu naszych mieszkań i mienia i nie zgadzamy się na takie rozwiązanie.*

*Przez wiele lat staraliśmy się o zamknięcie posesji i postawienie muru pomiędzy podwórkiem naszej posesji, a podwórkiem posesji przy ul. Więckowskiego 30. Otwarta przestrzeń stwarzała łatwą możliwość ucieczki dla złodziei i łobuzów. Po serii bandyckich napadów na terenie naszej posesji m.in. pobita i okradziona została starsza sąsiadka, inna sąsiadka również została okradziona, mój mąż pobity podczas spaceru z psem (nadmieniam, że bandzior, który dokonał pobicia został przez prokuratora uniewinniony ze względu na małą szkodliwość czynu), okradane i dewastowane samochody, wspólnota mieszkaniowa na własny koszt postawiła mur oddzielający obie posesje oraz zamontowała zabytkową zamykaną bramę, której połowę trzeba było od nowa wykonać u kowala, gdyż wcześniej została ukradziona.*

*Okazuje się, że wg przedstawionych planów mieszkańcy naszej posesji znowu zostaną narażeni na podobne sytuacje i będą żyć w ciągłym stresie. Ktoś, kto zaplanował takie rozwiązanie nie ma pojęcia o okolicy i nie słyszy częstych burd i nocnych wrzasków na naszym odcinku ul. Gdańskiej.*

*Wszyscy mieszkańcy zamykają dostęp do terenów kamienic, a nowe budowane bloki od razu są zabezpieczane ogrodzeniami a nawet monitorowane. Nas natomiast pozbawi się bezpieczeństwa i narazi na stres i to tylko dlatego, że mieszkamy w centrum miasta, a nie na nowych osiedlach. A przecież wszystkie nowo budowane apartamentowce w centrum również są terenami zamkniętymi dla postronnych. Dlaczego nas pozbawia się bezpieczeństwa we własnym domu?*

*Czy przejścia ulicami nie wystarczą? Normalni ludzie chodzą ulicami, bo tam są sklepy i środki komunikacji miejskiej. Ponadto, co mieszkańcy posesji zrobią z samochodami, jeśli zostanie nam zabrane podwórko a na ulicy Gdańskiej po rewitalizacji też nie będzie miejsca na ponad 20 samochodów tylko z naszej kamienicy? Czy w planach ujęte jest wybudowanie parkingów podziemnych dla mieszkańców? Dla kogo tworzy się takie rozwiązania, bo nie tylko o estetykę tutaj chodzi?*

*To bardzo chwalebne, że miasto stworzy nam piękne tereny, ale dlaczego kosztem naszego bezpieczeństwa?*



*Pani Prezydent Hanna Zdanowska na inauguracyjnej sesji Rady Miejskiej po zaprzysiężeniu mówiła piękne słowa o swojej pracy dla mieszkańców Łodzi i wtedy nie przypuszczałam, że te słowa będą oznaczały tak wielkie problemy dla mnie i sąsiadów.*

#### **Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwag.**

**Wyjaśnienia:** Stare Polesie jest dzielnicą o bardzo niskim udziale zieleni, która stanowi o jakości życia i zamieszkania. Wskaźnik publicznych terenów zielonych wynosi tu 0,5 m<sup>2</sup> na osobę, co znacznie odbiega od wymaganego minimum 5 m<sup>2</sup> na osobę. Zarówno program Zielone Polesie, jak i plany miejscowe dla dzielnicy dążą do podniesienia jakości zamieszkania w obszarze przez zwiększenie ilości terenów zielonych dostępnych dla mieszkańców.

Proponowany teren 20.3.ZP różni się od innych proponowanych terenów zieleni publicznej w obszarze Starego Polesia. Kwartał nr 20 wyróżnia się ścisłą zabytkową zabudową - pałaców, kamienic, willi i fabryk - na terenach których trudno znaleźć tereny zieleni w obrębie istniejących działek. Proponowane rozwiązanie ma na celu ochronę wnętrza kwartału przed zabudową tak, aby zapewnić duży połączony teren zieleni, mający za zadanie służyć w głównej mierze mieszkańcom i użytkownikom tego kwartału. Teren ten będzie miał bezpośredni dostęp z terenu przyległych kamienic. Publiczny dostęp do tego terenu będzie możliwy przez przejście koło willi Jakuba Wiwe, mieszczącej obecnie Przedszkole Miejskie nr 8.

#### **Uwaga nr 11**

- wpłynęła 21 grudnia 2018 r.
- dotyczy całego obszaru objętego planem

**Pani [REDAKTOWANE]** wnosi o uwzględnienie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następujących zmian:

- 1) doprecyzowanie, czy na pewno intencją projektu planu miejscowego jest określenie konkretnej wysokości zabudowy w terenach MW/Uh oraz 14.1.U (odpowiednio 18 m i 23 m) zamiast - jak we wszystkich innych ustaleniach wysokości - określenie maksymalnej wysokości zabudowy,
- 2) doprecyzowanie projektu planu miejscowego w zakresie oznaczenia na rysunku „Dzielnicy Wiązowej” i „Osady Łódki” wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, jednak braku odniesienia do tych oznaczeń w tekście planu.

#### **Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę.**

**Wyjaśnienia ad. 1.:** intencją projektu planu miejscowego jest określenie maksymalnej, a nie stałej wysokości zabudowy: w przypadku terenów MW/Uh – maksimum 18 m, a w terenie 14.1.U – maksimum 23 m. Odpowiednia korekta zostanie wprowadzona do projektu planu.

**Wyjaśnienia ad. 2.:** Odniesienie do „Dzielnicy Wiązowej” i „Osady Łódki” wpisanych do gminnej ewidencji zabytków powinno znajdować się w § 6 pkt 3 w brzmieniu uzgodnionym z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w dniu 01.10.2018 r: *„wprowadza się oznaczone na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej: „A” - ścisłej ochrony konserwatorskiej wielokulturowego krajobrazu miasta przemysłowego uznanego za pomnik historii wraz*

z otoczeniem, „B” - ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych oraz zabytków i ich otoczenia oraz „C” - ochrony konserwatorskiej elementów rozplanowania oraz zabytków, obejmujące historyczne układy urbanistyczne oraz krajobrazy kulturowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków pod nazwami „Dzielnica Wiązowa” i „Osada Łódka”, dla których ustala się:”. W projekcie planu przygotowanym do wyłożenia publicznego wglądu omyłkowo usunięto fragment zapisu dotyczący historycznych układów urbanistycznych oraz krajobrazów kulturowych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków pod nazwami „Dzielnica Wiązowa” i „Osada Łódka”. Projekt zostanie skorygowany w tym zakresie i przywrócony do brzmienia uzgodnionego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

### **Uwaga nr 12**

- wpłynęła 27 grudnia 2018 r.
- dotyczy działek przy ul. Legionów 60/66 i ul. Pogonowskiego 2/6/8 o numerach 219/4, 232/5, 232/6 w obrębie P-9

**Legionów 66 sp. z o.o.** wnosi o uwzględnienie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następujących zmian:

- 1) likwidację ciągu pieszego 3.2.KDX,
- 2) zwiększenie wysokości zabudowy wewnątrz kwartału na ww. działkach w terenie 3.1.MW/U do 10 kondygnacji.

Autor uwagi uzasadnia, że lokalizacja ciągu pieszego 3.2.KDX przechodzącego przez działkę nr 219/4 jest *nieuzasadniona (prywatna działka), a ponadto koliduje z naszymi planami inwestycyjnymi. Dla tego terenu w dniu 27.08.2007r. została wydana decyzja o warunkach zabudowy nr UA.11/448/07 dla inwestycji polegającej na budowie osiedla mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażami podziemnymi i niezbędną infrastrukturą obejmującą wszystkie ww. działki. Następnie w dniu 15.01.2008r. pozwolenie na rozbiórkę wszystkich obiektów i pozwolenie na budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze, z apteką, garażami podziemnymi i infrastrukturą. W 2016r. plany inwestycyjne uległy zmianie i budowę zespołu budynków mieszkalnych podzielono na II etapy. W dniu 16.01.2017 uzyskaliśmy ostateczną decyzję pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i niezbędną infrastrukturą oraz wystąpiliśmy w grudniu 2018 roku o pozwolenie na budowę dla II etapu inwestycji. Przewidziany w projekcie miejscowego planu zagospodarowania publicznie dostępny ciąg pieszy koliduje z zaprojektowanym przez nas układem komunikacyjnym, na który mamy czynne pozwolenie na budowę oraz koliduje z projektowanym przez nas budynkiem mieszkalnym i układem komunikacyjnym na planowanym przez nas osiedlu mieszkaniowym w II etapie oraz niepotrzebnie dzieli teren naszej działki publiczną ścieżką. Taki układ ogranicza zdecydowanie możliwości zabudowy i znacznie obniża atrakcyjność tego terenu (zarówno z punktu widzenia inwestora, jak i przyszłych mieszkańców naszego osiedla) oraz jego wartość rynkową, co narazi miasto Łódź na duże koszty związane z wypłatą odszkodowania. Naszym zdaniem ciąg pieszy na zapleczu prywatnej działki nie powinien być strategicznym celem miasta na tym obszarze.*

W zakresie zwiększenia dopuszczalnej wysokości zabudowy wewnątrz kwartału do dziesięciu kondygnacji, Autor uwagi uzasadnia, że parametr ten, po przeprowadzeniu analizy

urbanistycznej, został wpisany do decyzji o warunkach zabudowy nr UA.11/448/07 z dnia 27.08.2007r., na podstawie której uzyskano pozwolenie na budowę pierwotnie w 2000 r. a następnie w 2016r.

### **Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.**

#### **Wyjaśnienia:**

Plan miejscowy jest realizacją zarówno polityki powrotu do miasta, ujętej w Strategii Przestrzennego Rozwoju Łodzi 2020+, jak i w programie Zielone Polesie, dążącym do poprawy jakości życia w dzielnicy. Przede wszystkim proces polega na dopełnianiu układu przestrzeni publicznych i realizacji ich w wysokiej jakości, z dużą ilością zieleni, w przyjaznej mieszkańcom formie podwórców miejskich, uzupełniania układu zieleni parkami kieszonkowymi. W bezpośrednim sąsiedztwie omawianej nieruchomości została już przebudowana na wóznierf ulica Pogonowskiego, zrealizowano skwer na rogu ul. Pogonowskiego i Legionów (oznaczony na rysunku planu 2.7.ZP) oraz park kieszonkowy naprzeciwko omawianej nieruchomości, po drugiej stronie ulicy Legionów. W najbliższym czasie zaś planowana jest budowa parku kieszonkowego oznaczonego na w planie 3.6.ZP na działce przyległej do omawianej w uwadze nieruchomości oraz przebudowa ulicy Lipowej – Próchnika, na odcinku od 1-go Maja do Żeromskiego, w układzie przestrzennym zaprojektowanym z mieszkańcami tego odcinka, uwzględniająca lokalizację placu z fontanną na załamaniu ulicy Lipowej i Próchnika, w miejscu, od którego zaczyna się planowany ciąg pieszy 3.2.KDX.

Lokalizacja ciągu pieszego jest niezbędnym uzupełnieniem układu komunikacji pieszej i rowerowej w obszarze Starego Polesia. Ciąg 3.2.KDX ma za zadanie spiąć planowany plac na zakończeniu ulicy Lipowej, przez omawiany teren mieszkaniowo - usługowy 3.1.MW/U, umożliwiając ustawienie zabudowy frontem do bezpiecznej przestrzeni publicznej generującej ruch pieszy, ze skwerem przy zbiegu ul. Cmentarnej i Legionów, stanowiącym lokalny węzeł komunikacyjny. Ciąg pieszy ma również za zadanie zapewnić dojście z obszaru dzielnicy do planowanego przystanku kolejowego Łódź – Polesie, przewidywanego w Ogrodach Karskiego.

Miasto Łódź konsekwentnie buduje system przestrzeni publicznych Starego Polesia, a ciąg 3.2.KDX jest niezbędnym elementem tego układu. Wszelkie omówione powyżej działania mają na celu znaczne podwyższenie atrakcyjności tego terenu dla jego obecnych i przyszłych mieszkańców i użytkowników.

Omawiany kwartał jest dysfunkcyjny w swoim kształcie i rozmiarze – zajmuje obszar prawie 4 ha, podczas, gdy dla miast powyżej 500 tys. mieszkańców w strefie wielkomiejskiej wielkość kwartałów nie powinna przekraczać 1 ha (źródło: Ziobrowski Z., 2012, *Urbanistyczne wymiary miast*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków).

Kwartał ten wymaga więc podziału na mniejsze tak, aby umożliwić komunikację co najmniej pieszą i rowerową w układzie północ – południe na przedłużeniu ulicy Lipowej. W projekcie planu zdecydowano wprowadzić najmniej inwazyjną formę podziału kwartału na mniejsze części w postaci ciągu pieszego i linii sugerowanych połączeń pieszych.

Miasto dąży do przekształcenia w centrum w tereny o wyższej jakości życia. Realizacja grodzonego osiedla dziesięciopiętrowych bloków w układzie wolnostojącym jest sprzeczna

z tymi dążeniami – zarówno osiedla grodzone jak i zabudowa wolnostojąca w formie bloków nie sprawdziły się w kształtowaniu miast przyjaznych mieszkańcom. Należy zauważyć, że przy ulicach zabudowa jest dopuszczona – i realizowana - w układzie pierzejowym i w wysokości wynikającej z analiz krajobrazu kulturowego dzielnicy. Kwartał podzielono na dwie części ciągiem pieszym (z zachowaniem możliwości wyjścia przez przejścia bramowe), dlatego też teren określany w uwadze jako wnętrze działki, stanowi kolejny front zabudowy. Zabudowa we wnętrzu kwartału została w tym przypadku dopuszczona do wysokości takiej, jak zabudowa frontowa, czyli 23 m (w przypadku mniejszych działek, wysokość zabudowy innej niż frontowa określono na 12 m).

Uzyskana decyzja o warunkach zabudowy z 2007 roku została wydana przed podjęciem prac nad kompleksowym rozwiązaniem przekształceń Starego Polesia. Możliwy zakres ustaleń decyzji W-Z różni się znacząco od kształtowania miasta narzędziem, jakim jest plan miejscowy. Uchwalenie planu miejscowego wiąże się ze stwierdzeniem wygaśnięcia decyzji W-Z, której ustalenia są niezgodne z planem, nie unieważnia natomiast wydanych pozwoleń na budowę.

### **Uwaga nr 13**

- wpłynęła 27 grudnia 2018 r.
- dotyczy nieruchomości przy ul. Gdańskiej 42 wpisanej do rejestru zabytków pod numerem 4/104 składającej się z działek nr 446/3 obręb P-9 (pod budynkiem) oraz nr 446/4 obręb P- 9 (stanowiąca otoczenie zabytku)

**Wspólnota Mieszkaniowa Gdańska 42** wnosi o niewprowadzanie w projekcie planu miejscowego następujących zmian na posesji przy ul. Gdańskiej 42:

- 1) *utworzenie terenu publicznego z ciągiem pieszo-rowerowym na obszarze wpisanym do rejestru zabytków jako otoczenia zabytku,*
- 2) *likwidację ogrodzenia i otwarcie terenu na trzy ulice, co pozbawi mieszkańców bezpieczeństwa, a wandalom umożliwi dewastację zabytku,*
- 3) *przekształcenie dwóch oficyn mieszkalnych objętych wpisem do rejestru zabytków na otoczenie zabytku z oznaczeniem jako miejsca zmiany linii zabudowy,*
- 4) *likwidację istniejącej zieleni i wycięcie 100 letnich drzew ogrodu stanowiących siedliska ptaków,*
- 5) *likwidację możliwości parkowania samochodów mieszkańców,*
- 6) *pominięcie stanowiska Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków który był przeciwny odłączeniu terenu otoczenia zabytku od zabytku- pismo z dn. 16.05.2018 r.,*
- 7) *przyjęte rozwiązania pozbawiają nas możliwości wykupu terenu o co zabiegamy od lat,*
- 8) *propozycja utworzenia terenu publicznego wpłynie na pogorszenie bytu bezpieczeństwa mieszkańców, co jest krzywdzące ze społecznego punktu widzenia.*

Autor uwagi uzasadnia, że działając w imieniu i z upoważnienia członków Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Gdańskiej 42 stanowczo sprzeciwia się propozycji planu zagospodarowania przestrzennego terenu (...). Kamienica usytuowana w Łodzi przy ul. Gdańskiej 42 składa się z budynku frontowego oraz dwóch oficyn bocznych położonych na działce nr 446/3, obręb P-9. Otoczenie przedmiotowego zabytku stanowi teren niezabudowany oznaczony geodezyjnie jako działka nr 446/4, obręb P-9. Powyższa działka stanowi obecnie

podwórze kamienicy, które jest historycznie i funkcjonalnie powiązane z kamienicą.

Dotychczasowe działania podejmowane przez Wspólnotę Mieszkaniową miały na celu poprawę bezpieczeństwa mieszkańców kamienicy oraz ich mienia (samochody, pojemniki na odpady komunalne).

Powtarzające się akty wandalizmu oraz przebywanie osób bezdomnych w okresie zimowym na klatkach schodowych zmusiły Wspólnotę Mieszkaniową do podjęcia działań mających na celu zabezpieczenie nieruchomości przed dostępem osób trzecich - została zamontowana automatyka bramowa oraz instalacja domofonowa. Organicznie możliwości dostępu do nieruchomości wyeliminowało występowanie niepożądanych zjawisk wynikających z możliwości wejścia na teren nieruchomości osób postronnych.

Przed wpisem nieruchomości do rejestru zabytków w latach wcześniejszych mieliśmy już sytuację, że teren dawnego ogrodu był „terenem publicznym”. Z uwagi na brakujące elementy ogrodzenia można było swobodnie się poruszać po nim w linii Gdańska- Więckowskiego 30. W tym okresie doszło do kradzieży na złom skrzydła zabytkowej bramy oraz licznych elementów ozdobnych balustrady schodowej. Zdewastowano okna witrażowe reprezentacyjnej klatki schodowej w budynku frontowym. Wspólnota Mieszkaniowa z własnych środków uzupełniła fragment ogrodzenia części dawnego ogrodu.

W tym okresie dochodziło do interwencji straży pożarnej - osoby bezdomne wzniciły pożar w piwnicy, napadano, bito i rabowano mieszkańców nieruchomości wracających do swoich mieszkań.

Wyjaśniamy również, że trasa ciepłociągu w ogrodzie została poprowadzona w sposób omijający starodrzew, a plan zagospodarowania nie przewiduje zachowania drzew.

Przewidziane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego utworzenie terenu publicznego z ciągiem pieszo-rowerowym na obszarze wpisanym do rejestru zabytków jako otoczenia zabytku, likwidację ogrodzenia i otwarcie terenu na trzy ulice zniweczy nasze dotychczasowe działania.

Reasumując nie chcemy powrotu do przeżytego koszmaru terenu publicznego i niszczenia kosztownych inicjatyw obywatelskich.

### **Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.**

**Wyjaśnienia:** Stare Polesie jest dzielnicą o bardzo niskim udziale zieleni, która stanowi o jakości życia i zamieszkania. Wskaźnik publicznych terenów zielonych wynosi tu 0,5 m<sup>2</sup> na osobę, co znacznie odbiega od wymaganego minimum 5 m<sup>2</sup> na osobę. Zarówno program Zielone Polesie, jak i plany miejscowe dla dzielnicy dążą do podniesienia jakości zamieszkania w obszarze przez zwiększenie ilości terenów zielonych dostępnych dla mieszkańców.

Proponowany teren 20.3.ZP różni się od innych proponowanych terenów zieleni publicznej w obszarze Starego Polesia. Kwartał nr 20 wyróżnia się ścisłą zabytkową zabudową - pałaców, kamienic, willi i fabryk - na terenach których trudno znaleźć tereny zieleni w obrębie istniejących działek. Proponowane rozwiązanie ma na celu ochronę wnętrza kwartału przed zabudową tak, aby zapewnić duży połączony teren zieleni, mający za zadanie służyć w głównej mierze mieszkańcom i użytkownikom tego kwartału. Teren ten będzie miał

bezpośredni dostęp z terenu przyległych kamienic. Publiczny dostęp do tego terenu będzie możliwy przez przejście koło willi Jakuba Wiwe, mieszczącej obecnie przedszkole miejskie nr 8.

Działka 446/4 w obr. P-9 jest własnością gminy miasta Łódź i może być wykorzystana do zapewnienia potrzeb mieszkańcom kwartału.

Plan miejscowy obejmuje ochroną istniejącą zieleni poprzez ustanowienie w jej obszarze terenu zieleni publicznej, ponadto stanowi ona wartość jako istniejące i objęte ochroną rejestrową otoczenie zabytku. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ochrona poszczególnych drzew nie leży w możliwym zakresie ustaleń planu miejscowego. Należy również zauważyć, że funkcja parkingowa stoi w sprzeczności z utrzymaniem funkcji historycznego ogrodu stanowiącego otoczenie zabytku.

Zakres ochrony zabytkowej zabudowy kamienicy przy ul. Gdańskiej 42 – łącznie z częściami oficyn – został potwierdzony przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w procesie uzgadniania projektu planu. Oznaczenie „miejsce zmiany linii zabudowy” oznacza zaś miejsce, w którym zmieniają się określone w tekście planu wymogi dotyczące zasad realizacji działań budowlanych.

Pozostałe tereny budowlane w kwartale, w tym teren 20.1.MW/Uh, obejmujący przedmiotową nieruchomość, mogą zostać ogrodzone od terenu zieleni publicznej zgodnie z liniami rozgraniczającymi wskazanymi na rysunku planu.

Plan miejscowy jest dokumentem opisującym możliwe przedsięwzięcia budowlane, nie zaś dokumentem operacyjnym, nie przesądza więc o usunięciu ogrodzenia. Ponadto do czasu realizacji ustaleń zapisów planu teren można użytkować zgodnie ze stanem istniejącym, a obiekty budowlane mogą podlegać remontom.

#### **Uwaga nr 14**

- wpłynęła 31 grudnia 2018 r.
- dotyczy działek pod adresami Aleja 1-go Maja 47, 214/5, obręb P-9 oraz działki 202/5, obręb P-9

„NAGAZ [REDAKTOWANE]” SP.J. wnosi następujące uwagi:

- 1) *Nie wyrażamy zgody na lokalizację nowoprojektowanej drogi (3c.KDD) na terenie nieruchomości położonej w Łodzi przy Alei 1-go Maja 47- działka 214/5, która jest prywatną własnością spółki „Nagaz [REDAKTOWANE]” i jest wykorzystywana do prowadzonej działalności gospodarczej.*
- 2) *Nie wyrażamy zgody na przewłaszczenie części naszej nieruchomości na potrzeby nowoprojektowanej drogi - narusza to prawo własności przysługujące Spółce.*
- 3) *Kwestionujemy zasadność przebiegu nowoprojektowanej drogi 3c.KDD oraz likwidacji magazynów na działce 202/5.*
- 4) *Wnioskujemy o odstąpienie od projektowania drogi 3c.KDD i terenu zielonego 2.8.ZP na terenie działek 214/5 i 202/5.*

Autor uwagi uzasadnia:

*Na podstawie uprawnienia, wynikającego z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niniejszym zgłaszamy uwagi do przedmiotowego projektu planu:*

*W kwartale ulic Legionów - Żeligowskiego - Pogonowskiego - Alei 1-go Maja można zaprojektować inne rozwiązania, które nie będą naruszać prawa własności działek 214/5 oraz 202/5. Kwartał pomiędzy ulicami Żeligowskiego - Legionów - Pogonowskiego - 1-go Maja w przeważającej części jest dobrze zagospodarowany i zadbane - zlokalizowane są w nim budynki mieszkalne oraz kilka firm prowadzących działalność. Do każdej z nieruchomości zapewniony jest dostęp do drogi publicznej - nie ma więc potrzeby tworzyć nowej drogi by poprawić dostęp do jego wnętrza, które jest zabudowane.*

*Najbardziej zaniedbaną częścią kwartału pomiędzy ulicami Żeligowskiego - Legionów - Pogonowskiego - 1-go Maja jest jego północno-zachodnia część. Dla zmiany tego stanu można zaprojektować drogę - ogród w kształcie litery „L” łączącej ulicę Żeligowskiego i Legionów - a omijając działki 214/5 oraz 202/5. Taki przebieg drogi otworzy ten kwartał z poszanowaniem własności prywatnej sąsiednich nieruchomości. Zaprojektowanie drogi-ogrodu 3c.KDD przechodzącej przez środek nieruchomości Spółki nie poprawi układu komunikacyjnego w okolicy ponieważ połączenie ulic Legionów i alei 1-go Maja obecnie istnieje ulicami Żeligowskiego i Pogonowskiego, które są w bardzo bliskiej odległości od nowoprojektowanej drogi.*

*Nowoprojektowana droga 3c.KDD, która ma być przedłużeniem ulicy Jerzego nie odmieni miejscowego układu komunikacyjnego ponieważ jej bieg kończy się będzie na alei 1-go Maja. Dodatkowo ulice ogrody mają ograniczenia w ruchu pojazdów.*

*W obszarach sąsiadujących z nieruchomością Spółki jest wiele nieruchomości miejskich, którymi Miasto może swobodnie dysponować i które to mogą być przeznaczone na zazielenienie dzielnicy czy ulice z poszanowaniem własności prywatnej.*

*Projektowane ulice-ogrody i zielony plac wewnątrz kwartału Żeligowskiego – Legionów - Pogonowskiego - 1-go Maja dzieli go na nieregularne części nie odpowiadające ani wielkością, ani kształtem innym projektowanym kwartałom w okolicy.*

Autor uwagi dodatkowo wyjaśnia:

*Przedmiotowa nieruchomość (zabudowana działka 214/5) została nabyta w 1999 roku na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej. Na terenie nieruchomości znajdują się budynki magazynowo - warsztatowe oraz budynki biurowe, które w wyniku wieloletnich inwestycji zostały dostosowane do prowadzonej działalności. W 2014 roku oddaliśmy do użytkowania nowy budynek stacji kontroli pojazdów. Wszystkie te budynki oraz pozostały teren stanowią integralną część przedsiębiorstwa i są niezbędne do prowadzenia działalności.*

*Dodatkowo korzystamy z wynajętych magazynów zlokalizowanych na działce 202/5, które w projekcie są przeznaczone do likwidacji. Ma tam także przebiegać nowoprojektowana droga 3c.KDD oraz ma tam powstać teren zielony 2.8.ZP.*

Nowoprojektowana droga przebiega przez cały nasz parking oraz przecina wszystkie główne budynki, pozbawiając je obecnej funkcjonalności, co całkowicie uniemożliwi prowadzenie działalności na naszej nieruchomości.

Uchwalenie planu w proponowanej formie spowoduje szereg bardzo negatywnych konsekwencji dla naszej Spółki:

- utrata wypracowanej i reklamowanej przez 18 lat lokalizacji firmy świadczącej usługi dla mieszkańców, utrata wartości nieruchomości, ponieważ pozostałe po przewłaszczeniu części nieruchomości nie nadają się na prowadzenie działalności Spółki,
- likwidacja 25 stanowisk pracy,
- utrata części powierzchni magazynowej niezbędnej do funkcjonowania firmy,
- likwidacja przedsiębiorstwa, które od 25 lat tworzy miejsca pracy i świadczy potrzebne usługi mieszkańcom.

Spółka regularnie płaci podatki i od lat stanowi stabilnego pracodawcę.

Przedmiotowa nieruchomość, jak i jej zabudowania, stanowią także zabezpieczenie kredytów z jakich korzysta spółka. Utrata przedmiotu zabezpieczenia kredytów będzie stanowił powód ich wypowiedzenia przez bank co zagrozi istnieniu przedsiębiorstwa. Aktualna sytuacja finansowa i kredytowa spółki nie daje możliwości przeniesienia działalności do innej lokalizacji i ponoszenia wynikających z tego dodatkowych, ogromnych tego kosztów.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego narusza w rażący sposób interesy naszej Spółki, ogranicza prawo własności i swobody prowadzenia działalności gospodarczej oraz narusza między innymi:

- art. 6 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- art. 140 Kodeksu Cywilnego,
- art. 31 ust. 3 Konstytucji RP,
- art. 64 ust. 3 Konstytucji RP.

Warto dodać, iż dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości zgodny jest ze studium. Usługi spółki mają charakter usług dla ludności i powinny uzupełniać funkcje mieszkaniowe.

Ponadto organ przygotowujący projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu wydał liczne decyzje o przeznaczeniu naszego terenu:

- W 2009 roku otrzymaliśmy decyzję o warunkach zabudowy nr PPZ.I.387/09, która została wydana na podstawie analizy funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania okolicznego terenu. Wydana decyzja ustala warunki dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami dla budynku frontowego w zabudowie pierzejowej i budynku wewnątrz nieruchomości o wysokości do 24 m.
- W 2011 roku na podstawie analizy urbanistycznej istniejącej zabudowy otrzymaliśmy decyzję o warunkach zabudowy nr DR-UA-III.660.2011 dotyczącą przebudowy budynku na potrzeby stacji kontroli pojazdów. W 2012 roku uzyskaliśmy pozwolenie na budowę nr DAR-UA-III.398.2012, a w 2013 oddaliśmy nowoczesny obiekt do użytkowania.



- W 2013 roku na podstawie analizy urbanistycznej okolicy otrzymaliśmy decyzję o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku biurowego z zapleczem socjalnym i salą obsługi klienta istniejącej stacji obsługi samochodów.

- W 2017 roku otrzymaliśmy decyzję na przebudowę zjazdu dla działki 2014/5 nr. ZDiT-UZ.40126.3.14.2017.

- W 2018 roku otrzymaliśmy pozwolenie na budowę nr DAR.UA-V.1057.2018 dotyczące przebudowy instalacji kanalizacji deszczowej na terenie działki 214/5.

W żadnym z postępowań nie pojawiła się jakakolwiek inna funkcja ani informacja o odmiennych od wydawanych decyzji planach dotyczących naszej nieruchomości.

Uchwalenie planu w proponowanym kształcie uniemożliwi rozwój Spółki i zagrazi jej istnieniu ponieważ konsekwencje spowodowane potencjalnym wywłaszczeniem uniemożliwiają rozbudowę, modernizację, utrzymanie/uzyskanie kredytów, w tym także sprzedaż nieruchomości. Ogranicza prawo własności i swobody prowadzenia działalności gospodarczej. Mając na uwadze powyższe wnioskujemy jak na wstępie o uwzględnienie zgłoszonych uwag.

#### **Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.**

**Wyjaśnienia:** Strategia Rozwoju Przestrzennego Łodzi Łódź 2020+ narzuca kierunek przekształceń centrum miasta w kierunku obszaru mieszkaniowo – usługowego o wysokiej jakości życia i zamieszkania. Program Zielone Polesie prowadzony w obszarze Starego Polesia realizuje tą politykę poprzez zazielenianie ulic i realizację parków. Uciążliwe funkcje powinny być lokalizowane poza ścisłym centrum. Omawiany kwartał już obecnie poddaje się temu procesowi - w jego zachodnio-południowym narożniku rozwija się kompleks biurowy.

Kwartał położony między ulicami Legionów, Żeligowskiego, 1-go Maja i Pogonowskiego, oznaczony w projekcie planu miejscowego numerem 2, w obrębie którego położona jest nieruchomość objęta uwagą, stanowi jeden z największych kwartałów zabudowy w śródmieściu Łodzi. Jego powierzchnia to około 5,3 ha, podczas, gdy dla miast powyżej 500 tys. mieszkańców w strefie wielkomiejskiej wielkość kwartałów nie powinna przekraczać 1 ha (źródło: Ziobrowski Z., 2012, *Urbanistyczne wymiary miast*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków). Tak duży rozmiar kwartału niesie za sobą negatywne skutki dla kształtowania centrum miasta: przede wszystkim niekorzystny układ komunikacji pieszej – w szczególności przejście od ulicy Strzelców Kaniowskich do św. Jerzego wiąże się z obchodzeniem całego kwartału. Uzupelnienie siatki ulic w zakresie powiązania ww. ulic jest niezbędne również ze względów komunikacyjnych, a przebieg planowanej drogi 3c.KDD wskazany został 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. Możliwe trasowanie nowej drogi było wielokrotnie badane i każdy z analizowanych wariantów przechodzi przez omawiane działki ze względu na ich położenie w obszarze łączącym dwa punkty wylotowe – nieruchomość przy ulicy Legionów 78 - w stronę ul. św. Jerzego oraz przerwę w ciągłej zabudowie przy ul. 1-go Maja 47 – w stronę ulicy Strzelców Kaniowskich.

Miasto Łódź nie wyznaczyło jak dotąd terminu budowy planowanej drogi i terenów zieleni, do czasu realizacji ustaleń zapisów planu teren można użytkować zgodnie ze stanem istniejącym, a obiekty budowlane mogą podlegać remontom.

W trakcie opracowywania planu wazone są interesy publiczne i prywatne. Poszukuje się możliwości realizacji zadań publicznych w sposób jak najmniej ingerujący w przestrzeń prywatną, ale w przypadku struktury zabudowy tego konkretnego kwartału realizacja ważnego powiązania komunikacyjnego z ominięciem terenów prywatnych jest niemożliwa.

### **Uwaga nr 15**

- wpłynęła 31 grudnia 2018 r.
- dotyczy terenu dawnej fabryki Polleny - Ewy oraz przyległych nieruchomości przy ul. Gdańskiej 56 oraz przy rogu ulic 6-go Sierpnia i Gdańskiej.

**Pani** [REDAKTOWANE] wnosi o przeznaczenie terenu dawnej fabryki Polleny - Ewy oraz przyległych nieruchomości przy ul. Gdańskiej 56 oraz przy rogu ulic 6-go Sierpnia i Gdańskiej na park miejski i nabycie własności tego terenu przez miasto.

Autorka uwagi uzasadnia:

- 1) *Ww. obszar położony jest w miejscu, które od innych parków dzieli odległość pięciu przecznicy. To jest za duża odległość, zwłaszcza dla osób starszych lub z małymi dziećmi, które muszą się poruszać z wózkami po wąskich chodnikach. Postulat, by Stare Polesie było przyjaznym miejscem również dla tej grupy mieszkańców, ma znaczenie w kontekście niekorzystnych prognoz demograficznych dla Starego Polesia. Stare Polesie ma niski wskaźnik zieleni na mieszkańca (0,53 m<sup>2</sup> na mieszkańca), podczas gdy zalecana wartość dla obszarów centralnych to 5m<sup>2</sup> / mieszkańca.*
- 2) *Teren dawnej fabryki Polleny-Ewy jest w większości niezabudowany, co obniża koszty jego nabycia i daje możliwość stworzenia parku z odpowiednio dużą, otwartą, zieloną przestrzenią.*
- 3) *Park można widzieć jako element spacerowej osi W-Z, na którą składają się:*
  - *woonerfy na ul. Traugutta i 6-go Sierpnia,*
  - *ulice Narutowicza - Zielona, w powiązaniu z innymi w atrakcjami okolicy, które są, powstają, lub powinny powstać, jak:*
    - *Nowym Centrum Łodzi,*
    - *Parkiem Moniuszki,*
    - *placem przy wyjściu z podziemnej stacji Śródmieście,*
    - *zabytkami przy ul. Traugutta, 6-go Sierpnia, Kościuszki, w bezpośrednim sąsiedztwie parku (np. secesyjne wille przy Wólczańskiej 31 i 33 oraz elegancki budynek przy ul. 6-go Sierpnia 15),*
    - *Placem Barlickiego,*
    - *nową miejską halą targową pomiędzy Pl. Barlickiego a ul. Gdańską.**W ten sposób na linii W-Z powstaną atrakcje, które uzupełnią oś ulicy Piotrkowskiej.*
- 4) *Zielone EXPO to szansa na sfinansowanie opisanego tu zamierzenia. Planowany budżet wystawy to od 0,5 do 2 mld zł. W ramach tej kwoty można sfinansować nabycie nowych terenów pod parki. Gdyby ten teren dostała do urzędu Wielka Brytania, Japonia, albo USA - byłaby to świetna wiadomość dla Starego Polesia.*
- 5) *Obszar ten może zapewnić przestrzeń, jakiej nie zapewnią tzw. „parki kieszonkowe”.*

*A przestrzeń jest cenna w okolicy, w której dominują raczej wąskie ulice i podwórka. Badania dotyczące ludzkich preferencji w kwestii krajobrazu, wskazują, że „większość z nas naprawdę lubi widoki rodem z sawanny, charakteryzujące się zazwyczaj średnią lub dużą otwartością, niską i trawiastą roślinnością i drzewami, które albo są porzucane pojedynczo, albo rosną w niewielkich skupiskach.” („Miasto szczęśliwe” Charles Montgomery, str. 160/161). Czyli lubimy i potrzebujemy otwartej, zielonej przestrzeni i jest ona często obecna nawet w niedużych parkach w takich miastach jak Nowy York (Bryant Park) czy Londyn (Soho Square).*

- 6) *Przy wartym miliard złotych programie rewitalizacji musi być możliwe znalezienie kilkunastu milionów złotych na nowy park. Dwa lata temu za teren d. Polleny-Ewy właściciel chciał 15 mln. Władze Krakowa w budżecie na 2018r. przewidziały 30 mln zł. na wykup terenów pod zielen i 50 mln w budżecie na 2019r. (Gazeta Krakowska, 20 grudnia 2017r.: „Kraków. Rada miasta przyjęła budżet 2018. Na zielen rekordowe pieniądze”). Zwłoka z tym zakupem będzie kosztowna, bo wraz ze zbliżaniem się daty budowy i otwarcia pobliskiej stacji kolejowej „Śródmieście” przy Al. Kościuszki, ceny okolicznych gruntów będą rosły.*
- 7) *Przy analizie ekonomicznej skutków niniejszego wniosku trzeba uwzględnić szanse gentryfikacji, wzrostu wartości nieruchomości, nowych inwestycji i przychodów z podatku od nieruchomości i turystyki. Powołując się raz jeszcze na „Miasto szczęśliwe” przytoczę dwa fakty w kontekście rewitalizacji: autor podaje High Line Park w Nowym Yorku, jako przykład sytuacji, kiedy inwestycja w tereny zielone doprowadziła do takiej poprawy atrakcyjności okolicy, że „koszt działki mieszkalnej w odległości pięciominutowego spaceru wzrósł ponad dwukrotnie w ciągu ośmioletniego okresu, na którego środek przypadło otwarcie parku w 2009” (str. 341). Z kolei dzięki transformacji swej przestrzeni publicznej kolumbijska stolica zdobyła niedawno nagrodę Złotego Lwa na prestiżowym Międzynarodowym Biennale Architektury w Wenecji. Ważnym elementem tych zmian było stworzenie w mieście wielu nowych parków.*
- 8) *Wniosek ma też oparcie w zalecaniach zawartych w uchwale Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 26 kwietnia 2013r., w sprawie programu ochrony powietrza dla aglomeracji łódzkiej, gdzie § 14 pkt. 8 lit. c przewiduje - w zakresie planowania przestrzennego: „niekubaturowe zagospodarowanie przestrzeni publicznych miasta (place, skwery)” oraz „kształtowanie korytarzy ekologicznych celem lepszego przewietrzania miast, w tym zmiana dotychczasowego przeznaczenia gruntów po zlikwidowanej zabudowie na tereny zielone, pasáže, place lub inne formy niekubaturowego wykorzystania przestrzeni,” (§ 14 pkt. 8 lit. d).*
- 9) *Z parku w przyszłości będą mogli korzystać pracownicy MPU, (np. na przerwę na lunch) - podobnie jak inni pracownicy biur, które już są w tej okolicy i tych, które tu powstaną.*
- 10) *Zabudowa tego terenu, dogęszczanie centrum - to wybór ideologiczny, a nie praktyczny, bo w rezultacie korki w centrum będą jeszcze większe.*

*Reasumując - inwestycja przysłuży się rewitalizacji, a nawet pewnej gentryfikacji okolicznych kwartałów i to bez konieczności angażowania dodatkowych publicznych środków. Bez względu na to, czy w okolicy powstaną budynki mieszkalne, czy biurowe - wspomniany park przyczyni się do podniesienia atrakcyjności i różnorodności przestrzeni publicznej w Centrum.*

*Na terenie objętym wnioskiem pozostało kilka budynków i byłoby lepiej, gdyby zostały rozebrane. Pierwszy to budynek pofabryczny średniej wielkości. Problemem jest zarówno zajmowana przez niego przestrzeń, usytuowanie, jak i konieczność remontu i późniejszego utrzymania. Budynek nie figuruje w rejestrze ani w ewidencji zabytków. Lepiej poświęcić*

przeciętny budynek, żeby zyskać atrakcyjny park, pozyskać dla okolicy lepszych inwestorów (deweloperów), zwiększyć szansę na remonty kamienic w sąsiedztwie i zrealizować lepsze projekty architektoniczne (w okolicy nie brak wolnych nieruchomości pod zabudowę w pierzejach ulic). Drugi budynek znajduje się przy ul. Gdańskiej 56. Jest to budynek mieszkalny - wysoka oficyna. Budynek nie figuruje w rejestrze ani w ewidencji zabytków. Choć można go wkomponować w projekt parku (podobnie jak poprzedni), to na tyle dominuje nad otoczeniem, że wnoszę o wywłaszczenie przez miasto tej nieruchomości z przeznaczeniem na park i rozbiórkę budynku. Nie jest to budynek frontowy i część działki od ulicy jest niezabudowana. Pozostawienie tego budynku może spowodować, że ulica Gdańska w tym miejscu na trwałe będzie pozbawiona zabudowy pierzejowej. Wspólnota raczej nie zdecyduje się na zabudowę działki od ulicy, bo powstanie wąskie podwórko, trzeba będzie wyciąć drzewa i zlikwidować zieleń, będą mieli obok okna nowych sąsiadów, co ograniczy ich prywatność i dostęp do światła etc. Choć wywłaszczenie i rozbiórka budynku będą kosztowne, to przemawiają za tym dwa argumenty: park i poprawa układu zabudowy ulicy Gdańskiej. Wywłaszczenie terenu pod park jest możliwe zgodnie z art 112, 113 i art. 6 pkt. 9c ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Inwestycje w dobrą, zróżnicowaną przestrzeń publiczną są szczególnie ważne w naszym mieście, które nie ma naturalnych atrakcji. Przestrzenie publiczne Śródmieścia, złożone głównie z prostych, przecinających się prostopadłe ulic, z niewielką ilością placów, zieleńców i raczej wąskimi chodnikami są mało urozmaicone i niezbyt atrakcyjne. Park, z podziemną stacją kolejową w sąsiedztwie i innymi atrakcjami w okolicy, dadzą możliwość stworzenia na tym terenie zupełnie nowej jakości miejskiej zabudowy.

W uzupełnieniu uzasadnienia wniosku o przeznaczenie terenu dawnej fabryki Polleny-Ewy oraz przyległych nieruchomości przy ul. Gdańskiej 56 oraz przy rogu ulic 6-go Sierpnia i Gdańskiej na park i nabycie własności tego terenu przez miasto, chcę dodać, że w dokumencie: „Opis Przedmiotu Zamówienia w Postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego na przygotowanie Studium Wykonalności na potrzeby organizacji Wystawy EXPO Horticultural 2024 w Łodzi”, stanowiącym Załącznik nr 1 do Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia, w części 2.1.6 „segment terenów wspierających” możemy przeczytać między innymi:

„Celem organizacji Wystawy jest zwiększenie ilości i poprawa jakości zieleni oraz terenów rekreacyjnych w centrum Łodzi. Zaaranżowanie terenu Wystawy stanowi główny cel organizatora Wystawy EXPO 2024, lecz niemniej istotne dla osiągnięcia celów społeczno-gospodarczych jest zaprojektowanie terenów wspierających, które pomogą w rewitalizacji miasta poprzez zieleń i naturę.(...)”

Zarówno inwestycje realizowane na potrzeby EXPO 2024, jak i te realizowane w ramach terenów wspierających powinny być zaprojektowane w taki sposób, aby po Wystawie służyły rekreacji i potrzebom społecznym. Ponadto organizator EXPO 2024 przewiduje, iż w celu osiągnięcia powyższych założeń niezbędnym będzie zwiększenie ilości zieleni przyulicznej oraz zieleni zorganizowanej w centrum miasta (...)

W ramach tej części opracowania rolą Wykonawcy będzie: (...)

- Wskazanie terenów/obszarów zieleni, łódzkich parków i innych zielonych projektów, które wejdą w ciąg wskazanych szlaków. Ponadto Wykonawca wskaże tereny/obszary zieleni,

*łódzkie parki i inne zielone projekty zrealizowane, zaplanowane do realizacji oraz te, które winny zostać zrewaloryzowane/ zrewitalizowane, utworzone bądź poprawione, tak aby stanowić ciekawe uzupełnienie Wystawy i obszarów zieleni w mieście.*

*Wnioskowany park na terenie dawnej fabryki, z powodów wskazanych w uwadze do projektu mpzp (pismo z dnia 24 listopada br.), spełnia kryteria terenów wspierających Wystawy EXPO Horticultural 2024 w Łodzi.*

*Możliwe, że autorzy cytowanego tu Opisu Przedmiotu Zamówienia mieli na myśli mniejsze zieleńce, jednak powinni odpowiedzieć pozytywnie na projekt parku, jeżeli będzie zgłoszony przez Miejską Pracownię Urbanistyczną i mieszkańców Starego Polesia, jako element pieszej osi W-Z i długofalowej rewitalizacji centrum Łodzi.*

*Warto zwrócić uwagę na cytowane zapisy OPZ i związane z nimi możliwości pod kątem podobnych projektów w innych częściach miasta. Teren objęty wnioskiem powinien być jednak traktowany priorytetowo z uwagi na ryzyko zabudowy i spodziewany wzrost ceny nieruchomości w związku z budową stacji „Śródmieście”. Żeby zrealizować w Łodzi niewątpliwie potrzebną koncepcję Błękitno-Zielonej Sieci, trzeba by prawdopodobnie kolejnej wystawy, albo kilku wystaw.*

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.**

**Wyjaśnienia:** teren dawnej fabryki Polleny Ewy położony jest wewnątrz kwartału zabudowy. Obecne zapisy projektu planu miejscowego umożliwiają realizację funkcji mieszkaniowej, usługowej oraz zieleni przez dowolny podmiot będący jego właścicielem. W obszarze Starego Polesia brakuje również znaczących inwestycji mieszkaniowych i biurowych, a teren Polleny Ewy dobrze nadaje się do realizacji ww. funkcji.

W najbliższym sąsiedztwie przewidziano utworzenie nowego dużego obszaru przestrzeni publicznej z dużym udziałem zieleni na terenie płyty Placu Barlickiego, który w znacznej mierze powinien zaspokoić potrzeby mieszkańców w tym zakresie. W tym świetle wykup na podobną funkcję sąsiadującego prywatnego terenu Polleny Ewy wydaje się nieuzasadniony.

Ze względu na własność prywatną teren Polleny Ewy nie został ujęty we wniosku aplikacyjnym wystawy Expo Horticultural 2024 r Łodzi. Proponowane zasoby planowanych terenów zielonych wydają się wystarczające w zakresie realizacji zieleńców z segmentu terenów wspierających wystawę.

PREZYDENT MIASTA



Hanna ZDANOWSKA