

ZARZĄDZENIE Nr 322 /VIII/19
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 11 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: Andrzeja Struga, Stefana Żeromskiego, Marii Skłodowskiej-Curie, Łąkowej, Generała Lucjana Żeligowskiego i 6 Sierpnia.

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/936/16 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: Andrzeja Struga, Stefana Żeromskiego, Marii Skłodowskiej-Curie, Łąkowej, Generała Lucjana Żeligowskiego i 6 Sierpnia

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: Andrzeja Struga, Stefana Żeromskiego, Marii Skłodowskiej-Curie, Łąkowej, Generała Lucjana Żeligowskiego i 6 Sierpnia, 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 322 /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: Andrzeja Struga, Stefana Żeromskiego, Marii Skłodowskiej-Curie, Łąkowej, Generała Lucjana Żeligowskiego i 6 Sierpnia.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie Alei Tadeusza Kościuszki i ulic: Andrzeja Struga, Stefana Żeromskiego, Marii Skłodowskiej-Curie, Łąkowej, Generała Lucjana Żeligowskiego i 6 Sierpnia 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 2018 r., wpłynęło 7 uwag.

Uwaga nr 1

- wpłynęła dnia 27 listopada 2018 r.
- dotyczy działki przy ul. Wólczańskiej 55/59 - działka nr 275/22 obr. P-19

Instytut Centralny Ośrodek Badawczo Rozwojowy Polmatex - Cenaro złożył uwagę w której przedstawił przebieg zmian własnościowych działki o nr. ewid. 275/22 w obr. P-19 oraz aktualne zagospodarowanie w postaci opisu poszczególnych obiektów budowlanych. W dalszej części uwagi została zawarta następująca treść: *„W aktualnej wersji Planu zagospodarowania przestrzennego na połowie działki nr 275/22 zaplanowane są tereny zielone. Zgodnie z zapisami Planu części zielone mają znajdować się na terenach miejskich, albo na terenach prywatnych wykupionych przez Miasto. Wskazana działka od 24.11.2017 roku nie jest terenem miejskim, jest terenem prywatnym. Patrząc na rysunek Planu zagospodarowania przestrzennego większość działek prywatnych w kwartale: alei Tadeusza Kościuszki i ulic: Andrzeja Struga, Stefana Żeromskiego, Marii Skłodowskiej-Curie, Łąkowej Generała Lucjana Żeligowskiego i 6 Sierpnia, przeznaczonych jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową. Intencją planu jest zmiana obrazu Starego Polesia i zmiany wielkości kwartałów, jednak nie można tego realizować kosztem właścicieli nieruchomości oraz podziałem, integralnych pod względem użytkowania i przeznaczenia, działek.*

Biorąc pod uwagę powyższe zwracamy się do Prezydent Miasta Łodzi Pani Hanny Zdanowskiej z prośbą o:

- zmianę przeznaczenia działki nr 275/22, tak aby działka ta w całości przeznaczona była pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową,
- zmianę przebiegu obowiązujących linii zabudowy i nieprzekraczalnych linii zabudowy
- nie umieszczanie na liście budynków ewidencjonowanych trzech budynków oznaczonych na Planie jako E2.18, E2.19, E2.20 ze względu na ich bardzo zły stan techniczny oraz zagrożenie zawaleniem.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględniać uwagi.

Wyjaśnienie:

Zwiększenie zasobów zieleni w dzielnicy miasta, którą cechuje wysoka intensywność zabudowy i dramatycznie niska, w przeliczeniu na jednego mieszkańca, powierzchnia ogólnodostępnych terenów zielonych, jest jednym z głównych celów planu miejscowego, a jednocześnie wyrazem polityki miasta dotyczącej zaspokajania ważnych potrzeb interesu publicznego. Obecne statystyki wykazują, że w obrębie Starego Polesia na 1 mieszkańca przypada ok. 0,5 m² zieleni ogólnodostępnej, co znacznie odbiega od pożądaných standardów wynoszących 5 m². Skomplikowana struktura funkcjonalna, własnościowa i budowlana obszaru uniemożliwia wprowadzenie oczywistych rozwiązań poprawiających ten stan rzeczy. Z tego powodu zaproponowane w projekcie planu działania przestrzenne wymagają podejmowania decyzji wiążących się z konieczną przekształcen terenów już zagospodarowanych. Należy zaznaczyć, że każdorazowe przeznaczenie pod realizację funkcji publicznych części działek poprzedzone było analizą możliwości wykorzystania inwestycyjnego pozostałych części tych działek. Projekt planu zakłada zwielokrotnienie współczynnika ilości zieleni przypadającej na 1 mieszkańca poprzez wyznaczanie zielonych pasaży, parków kieszonkowych, wprowadzanie zieleni w przestrzenie uliczne, tworzących system wspólnie powiązanych ze sobą ciągów ogólnodostępnej, wysokiej jakości przestrzeni miejskiej. Zachowanie ciągłości systemu terenów publicznych składających się z terenów publicznych położonych wewnątrz kwartałów zabudowy oraz odcinków ulic o zwiększonym udziale zieleni jest warunkiem priorytetowym. Uzyskanie przestrzeni publicznej o wskazanej powierzchni jest ważne dla poprawnego funkcjonowania terenu zielonego, choć nadal ilość zieleni przewidziana do realizacji w tym obszarze nie będzie odpowiadała pożądanym standardom, może jednak stanowić impuls dla korzystnych przemian całego obszaru, w szczególności wpłynąć na pobudzenie atrakcyjności inwestycyjnej.

Wprowadzenie do wnętrza kwartału publicznie dostępnego terenu zieleni i placu na części działki nr 275/22 wskazanej w uwadze wiązać się będzie z podniesieniem atrakcyjności inwestycyjnej pozostałej części tej działki, przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową i usługową. Nowa zabudowa lokalizowana wewnątrz kwartału zyska bezpośredni dostęp do terenów zielonych i wypoczynku. Wyznaczenie linii zabudowy wzdłuż granicy terenu przeznaczonego pod zabudowę maksymalizuje możliwości inwestycyjne terenów budowlanych. Dzięki sąsiedztwu z terenem przestrzeni publicznej zabudowa lokalizowana bezpośrednio przy tej przestrzeni może posiadać parametry ustalone w projekcie planu jak dla zabudowy frontowej, charakteryzującej się niemal dwukrotnie większym parametrem wysokości zabudowy (23 m) w stosunku do wysokości określonej dla zabudowy nie sąsiadującej z przestrzenią publiczną (12 m). Reasumując, przeznaczenie części działki nr 275/22 pod teren przestrzeni publicznej zrekompensowane jest w projekcie planu zwiększeniem atrakcyjności inwestycyjnej pozostałej części działki przeznaczonej pod zabudowę poprzez wprowadzenie wysokiej jakości przestrzeni miejskiej, zwiększenie dostępności komunikacyjnej oraz podwyższenie parametrów dla zabudowy lokalizowanej w otoczeniu przestrzeni publicznej.

Obowiązkowym zakresem ustaleń projektu planu miejscowego jest regulacja w zakresie ochrony konserwatorskiej. Obiekty oznaczone w projekcie planu symbolami: E2.18, E2.19 i E2.20 zostały wskazane do ochrony na podstawie gminnej ewidencji zabytków, a szczegółowy zakres działań został określony przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Uwzględnienie uwagi nie jest możliwe, ponieważ spowodowałoby brak zgodności z gminną ewidencją zabytków, co było jednym z warunków koniecznych do uzyskania pozytywnego uzgodnienia projektu planu przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Ponadto stanowiłoby przekroczenie kompetencji ustawowych sporządzającego projekt planu Prezydenta Miasta Łodzi.

Uwaga nr 2

- wpłynęła dnia 21 grudnia 2018 r.
- dotyczy działki przy ul. 28 Pułku Strzelców Kaniowskich 45 - działka nr 91/1 obr. P-19

Winpharm Sp. z o.o. Sp. k. złożyła uwagę o następującej treści:

„Przedmiot uwagi - zapisy zawarte w § 33, pkt. 4, p-pkt. 1, lit. a i lit. c dotyczące maksymalnego wskaźnika zabudowy oraz minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 7.4.MW/U.

*Wnoszę o zmianę treści § 33, pkt. 4, p-pkt. lit. a z:
wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 65% (...)*

na:

wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 80% - wartość z projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu obwieszczeniem z dn. 20.12.2017 r. (I wyłożenie)

oraz zmianę treści § 33, pkt. 4, p-pkt. 1, lit. c z:

wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 15% (...)

na:

wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 5% - wartość z projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu obwieszczeniem z dn.20.12.2017r. (I wyłożenie).”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględniać uwagi.

Wyjaśnienie:

Wskazane w projekcie planu wskaźniki zabudowy wynikają między innymi z uwzględnienia przyjętych uwag, które zostały złożone do projektu planu w wyniku pierwszego jego wyłożenia do publicznego wglądu. W związku z uwzględnieniem przyjętych uwag, zostały wprowadzone zmiany w projekcie planu polegające na ujednoczeniu zasad i wskaźników zabudowy dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej. Określone w projekcie planu wskaźniki zagospodarowania, a w szczególności dotyczące maksymalnej powierzchni zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej są istotne dla właściwego kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek. Jest to szczególnie ważne na terenach śródmiejskich cechujących się wysoką intensywnością zabudowy i małą powierzchnią terenów zielonych. Dominujący dziewiętnastowieczny układ zabudowy, charakteryzujący się wysoką intensywnością zabudowy, wąskimi działkami, w głębi których powstały wysokie oficyny, powoduje znaczące zacienianie działek sąsiednich. Taki układ przestrzenny nie przystaje do obecnych oczekiwań względem standardów życia w śródmieściu, dlatego określone w projekcie planu parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów powinny gwarantować uzyskanie odpowiednich warunków życia i zamieszkania na obszarze Starego Polesia.

Uwaga nr 3

- wpłynęła dnia 21 grudnia 2018 r.
- dotyczy działki przy ul. Lipowej 61 - działka nr 137 obr. P-19 oraz działki przy ul. Stefana Pogonowskiego 72 – działka nr 136/1 obr. P-19.

Pan ██████████ złożył uwagę o następującej treści: „Wnoszę o wykonanie przebicia kwateru ulic, między ulicami Lipową, Pogonowskiego, A. Struga na wysokości: Lipowa 61 – zaprojektowanie na tej wysokości zielonego pasaży między ul. Lipową i Pogonowskiego.

To miejsce autentycznie warto zobaczyć, bo prowadzona przy Lipowej 59 budowa weszła w zaawansowaną fazę i widać, jakie rewelacyjne możliwości może dać przebicie kwateru, jeżeli byłoby powiązane z projektem deweloperskim.

O ile można być sceptycznym wobec przebijania kwaterów w miejscach, gdzie pozostaną ściany szczytowe i gdzie przebicie wprowadzi chaos przestrzenny, który trudno będzie zagospodarować i uporządkować, tak tutaj widać, że przebicie kwaterów mogą dawać dobry efekt.

Zielony pasaż może być węższy, niż szerokość posesji i zajmować np. połowę jej szerokości.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględniać uwagi.

Wyjaśnienie:

Proponowane w projekcie planu szerokie zielone przebicie pomiędzy ulicą Lipową i ulicą S. Pogonowskiego, które zostało zaprezentowane w projekcie planu w wersji z pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu straciło na swojej aktualności wskutek obecnej realizacji zabudowy wielorodzinnej na znacznej powierzchni tego terenu. Wobec powyższego, w obecnym projekcie planu odstąpiono od wyznaczenia wskazanej wyżej przestrzeni publicznej. Realizacja przejścia jest możliwa w ramach terenu MW/U – przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową.

Uwaga nr 4

- wpłynęła dnia 28 grudnia 2018 r.
- dotyczy działki przy ul. Żeromskiego 54 - działka nr 240 obr. P-19

Pan ██████████ prowadzący Zakład Mechaniki Pojazdowej złożył uwagę o następującej treści: „Nie zgadzam się z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który wskazuje na przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości - użytkowanego warsztatu samochodowego pod zielen publiczną i plac publiczny. Jest to niezgodne z obecnym zagospodarowaniem – budynku usługowego – warsztatu naprawy pojazdów samochodowych, który prowadzę w tym miejscu od 1997 r. Poniosłem wysokie koszty na przystosowanie lokalu na potrzeby prowadzonej przeze mnie działalności gospodarczej. Ponoszę także koszty utrzymania lokalu w odpowiednim stanie technicznym. Projekt planu spowoduje zamknięcie działalności gospodarczej i spowoduje utratę dochodów stanowiących podstawowe źródło utrzymania.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględniać uwagi.

Wyjaśnienie:

Zwiększenie zasobów zieleni w dzielnicy miasta, którą cechuje wysoka intensywność zabudowy i dramatycznie niska, w przeliczeniu na jednego mieszkańca, powierzchnia ogólnodostępnych terenów zielonych, jest jednym z głównych celów planu miejscowego, a jednocześnie wyrazem polityki miasta dotyczącej zaspokajania ważnych potrzeb interesu publicznego. Obecne statystyki wykazują, że w obrębie Starego Polesia na 1 mieszkańca przypada ok. 0,5 m² zieleni ogólnodostępnej, co znacznie odbiega od pożądanego standardu wynoszącego 5 m². Projekt planu zakłada wielokrotnienie współczynnika ilości zieleni

przypadającej na 1 mieszkańca poprzez wyznaczanie zielonych pasaży, parków kieszonkowych, wprowadzanie zieleni w przestrzenie uliczne, tworzących system wspólnie powiązanych ze sobą ciągów ogólnodostępnej, wysokiej jakości przestrzeni miejskiej. Zachowanie ciągłości systemu terenów publicznych składających się z terenów publicznych położonych wewnątrz kwartałów zabudowy oraz odcinków ulic o zwiększonym udziale zieleni jest warunkiem priorytetowym dla podniesienia jakości przestrzeni i warunków zamieszkania w dzielnicy. Skomplikowana struktura funkcjonalna, własnościowa i budowlana obszaru uniemożliwia wprowadzenie oczywistych rozwiązań poprawiających ten stan rzeczy. Zasadne jest w takim wypadku wykorzystywanie w pierwszej kolejności zasobów gminnych. Z tego powodu zaproponowane w projekcie planu działania przestrzenne wymagają podejmowania decyzji wiążących się z konieczną ingerencją w działki gminne już zagospodarowane. Należy jednak zaznaczyć, że obecne zainwestowanie wskazanej w uwadze działki dalece odbiega od pożądanego standardu. Proponowane w projekcie planu przeznaczenie wskazanej w uwadze działki ma celu podniesienie jakości przestrzeni i standardu zagospodarowania poprzez:

- urządzenie ogólnodostępnego terenu zieleni publicznej wraz z placem publicznym umożliwiającym korzystanie z przestrzeni mieszkańcom dzielnicy,
- ochronę wartościowej zieleni wysokiej i uwzględnienie jej w zagospodarowaniu ogólnodostępnego terenu zieleni,
- podniesienie jakości przestrzeni przez zastosowanie odpowiedniego standardu wyposażenia i materiałów,
- uzyskanie odpowiedniej ekspozycji obiektu wpisanego do rejestru zabytków – dawnego kościoła Braci Morawskich,

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, istniejące zagospodarowanie, w tym prowadzona działalność gospodarcza wskazana w uwadze, może być prowadzona do czasu realizacji ustaleń planu.

Uwaga nr 5

- wpłynęła dnia 28 grudnia 2018 r.
- dotyczy działki przy ul. Żeromskiego 72 - działka nr 267 obr. P-19

Global Sp. z o.o. sp. komandytowa złożyła następującą uwagę: *„Wnoszę o ograniczenie terenów zielonych w tylnej części działki 267, lub ewentualne wyciągnięcie terenów zielonych wzdłuż tylnej granicy działki. Proszę motywuję planami spółki w związku z zagospodarowaniem niezabudowanej części działki nr 267 . Proponowane przez nas ukształtowanie terenów zielonych wzdłuż granic znacząco ułatwi zagospodarowanie terenu i nie będzie kolidowało z istniejącymi nasadzeniami. ”*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględniać uwagi.

Wyjaśnienie:

Wprowadzone zmiany w projekcie planu wynikają między innymi z uwzględnienia przyjętych uwag, które zostały złożone do projektu planu w wyniku pierwszego jego wyłożenia do publicznego wglądu. Dla wskazanej nieruchomości została wprowadzona zmiana polegająca na zmniejszeniu strefy zachowania istniejących skupisk zieleni wysokiej do faktycznego występowania drzew. Wskazane w uwadze dalsze zmniejszenie strefy zieleni wysokiej skutkowałoby nieakceptowalnym ograniczeniem warunków biologicznych dla wzrostu i funkcjonowania istniejących drzew, a w dalszej konsekwencji ich zanikiem. Należy podkreślić, że zwiększenie zasobów zieleni w dzielnicy miasta, którą cechuje wysoka

intensywność zabudowy i dramatycznie niska, w przeliczeniu na jednego mieszkańca, powierzchnia ogólnodostępnych terenów zielonych, jest jednym z głównych celów planu miejscowego, a jednocześnie wyrazem polityki miasta dotyczącej zaspokajania ważnych potrzeb interesu publicznego. Likwidacja istniejącego drzewostanu jest sprzeczna z tą polityką.

Uwaga nr 6

- wpłynęła dnia 31 grudnia 2018 r.
- dotyczy działki przy ul. Łąkowej 8 - działka nr 6/1 obr. P-20

Pani [REDAKTOWANE] i Pan [REDAKTOWANE] złożyli uwagę o następującej treści:

- „1. Ponownie wnosi się o ustalenie tymczasowego przeznaczenia niezabudowanych nieruchomości na terenie 11.1MW/U w formie naziemnych parkingów utwardzonych z możliwością lokalizacji niewysokiego ogrodzenia oraz tymczasowego obiektu związanego z obsługą strzeżonego parkingu, bądź sformułowanie powyższego ustalenia imiennie dla dz. ew. 6/1, obręb P-20, która stanowi naszą własność.*
- 2. Wnosi się o przywrócenie dla terenu 11.1MW/U wskaźników i parametrów tożsamyh z ustaleniami projektu planu w wersji z pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu tj.: maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 80 % (w obecnie wyłożonym projekcie 65%), Minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 5% (w obecnie wyłożonym projekcie 15%), Szerokość pasa terenu, w którym obowiązują ustalenia dla zabudowy frontowej: 16m (w obecnie wyłożonym projekcie 18m).”*

Treść uwagi wnioskodawcy uzasadnili w następujący sposób – cyt: *„Ograniczony charakter przestrzeni wymaga władczej reglamentacji w celu optymalnego jej wykorzystania, zgodnego z wymogami zasady zrównoważonego rozwoju. Jednakże samodzielność planistyczna gminy nie może być utożsamiana z autonomią, doznaje bowiem wielu ograniczeń. Władztwo planistyczne gminy stanowi uprawnienie organu do legalnej ingerencji w sferę wykonywania prawa własności, nie stanowi jednak władztwa absolutnego i nieograniczonego, gdyż gmina, wykonując je, ma obowiązek działać, w granicach prawa, kierować się interesem publicznym, wyważać interesy publiczne z interesami prywatnymi, uwzględniać aspekt racjonalnego działania i proporcjonalności ingerencji w sferę wykonywania prawa własności. Przedstawiony projekt planu powyższych warunków nie spełnia.*

Ad.1

Wskazuje się, że 29 listopada 2016 r., na początku procedury planistycznej, został złożony wniosek o tożsamej treści. Następnie podczas I wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu złożono uwagę (por. zarządzenie nr 7985/VII/18 Prezydenta Miasta Łodzi z dn. 12 marca 2018 r., uwaga nr 11) o tożsamej treści. Przedmiotowa uwaga nie została uwzględniona, zaś zgodnie z uzasadnieniem:

„Z tego względu zagospodarowanie działki 6/1 wyłącznie jako teren parkingu powierzchniowego byłoby utrwaleniem tymczasowego zagospodarowania i chaosu w zabudowie”

Powyższe uzasadnienie wskazuje na niedostateczne zapoznanie się organu z treścią złożonej uwagi. Uwaga została błędnie zakwalifikowana jako wskazanie parkingu jako docelowego przeznaczenia nieruchomości. Tymczasem zarówno w uwadze z 16 lutego 2018 r.,

jak i w niniejszej uwadze wnioskuję się o ustalenie tymczasowego sposobu użytkowania. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 11 u.p.z.p.

„Art. 15 2. W planie miejscowym określa się obowiązkowo:

(...)

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;”

Przedmiotowy przepis wskazuje zatem expressis verbis na możliwość zakreślenia terminu tymczasowego użytkowania - nie sposób zatem twierdzić, iż „tymczasowe” (a zatem z definicji, mające charakter przejściowy) zagospodarowanie w jakikolwiek sposób „utrwała” (por. cytaty powyżej z uzasadnienia nieuwzględnienia uwagi) istniejący układ przestrzenny.

Należy podkreślić, iż to właśnie brak wnioskowanego zapisu doprowadzi do chaosu przestrzennego, ponieważ właściciele dz. ew. 6/1 przez co najmniej kilka lat nie planują żadnej zabudowy na przedmiotowym terenie, zaś obecnie przedmiotowa nieruchomość funkcjonuje w formie „dzikiego”, nieutwardzonego, nieformalnego parkingu, działającego bez przyzwolenia właścicieli nieruchomości. W konsekwencji wnioskowany zapis przyczyniłby się do uporządkowania tkanki miejskiej, podczas gdy nieuwzględnienie uwagi spetryfikuje obecny stan na co najmniej kilka lat.

W związku z powyższym wnoszę o rozpoznanie uwagi zgodnie z jej treścią.

Ad.2

Zgodnie z art. 17 pkt 13 u.p.z.p.

„Art. 17. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego kolejno:

(...)

„13) wprowadza zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z rozpatrzenia uwag, o których mowa w pkt 11, a następnie w niezbędnym zakresie ponawia uzgodnienia;”

Wskazane w treści uwagi zmiany wskaźników i parametrów dla terenu 1 1.1MW/U nie wydają się wynikać ze złożonych w trakcie pierwszego wyłożenia uwag, są zatem niedopuszczalne w świetle treści przytoczonego powyżej art. 17 pkt 13 u.p.z.p.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględniać uwagi.

Wyjaśnienie:

Wskazana w uwadze nieruchomość została w projekcie planu wskazana pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową. Ustalona linia zabudowy pierzejowej od strony ulicy Łąkowej wskazuje na potrzebę uzupełnienia zabudowy w formie ściany frontowej budynku. Ustalenia zawarte w projekcie planu umożliwiają powstanie nowej zabudowy tworzącej pierzeję ulicy, co jest właściwe dla istniejącej struktury przestrzennej zabudowy śródmiejskiej. Zagospodarowanie działki w sposób opisany w treści uwagi – w formie parkingu powierzchniowego wraz z ogrodzeniem i tymczasowym obiektem związanym z obsługą strzeżonego parkingu jest sprzeczne z racjonalnym i poprawnym kształtowaniem zabudowy na terenach śródmiejskich o wysokiej intensywności zabudowy. Wskazane w treści uwagi zagospodarowanie jest utrwaleniem niekorzystnej zmian w zagospodarowaniu przestrzeni miasta w postaci braku zabudowy i zagospodarowania obiektami tymczasowymi o niskim standardzie. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie planu w ramach

przeznaczenia terenu zostało zdefiniowane w § 4 pkt 1 ppkt 22 lit. c – cyt: „przeznaczenie dopuszczalne – przeznaczenie, które określa dopuszczalny sposób wykorzystania terenu do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, podnoszące przejściowo walory estetyczno-użytkowe przestrzeni”. Forma zagospodarowania dopuszczalnego określonego ustaleniami projektu planu dla terenów MW/U – mieszkaniowo-usługowych obejmuje zieleń urządzoną i rekreację.

Wskazane w projekcie planu wskaźniki zabudowy wynikają między innymi z uwzględnienia przyjętych uwag, które zostały złożone do projektu planu w wyniku pierwszego jego wyłożenia do publicznego wglądu. W związku z uwzględnieniem przyjętych uwag, zostały wprowadzone zmiany w projekcie planu polegające na ujednoczeniu zasad i wskaźników zabudowy dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej. Określone w projekcie planu wskaźniki zagospodarowania, a w szczególności dotyczące maksymalnej powierzchni zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej są istotne dla właściwego kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek. Osiągnięty w ten sposób zostanie cel planu miejscowego – kształtowanie przestrzeni, która zapewnia odpowiednie warunki życia i zamieszkania. Jest to szczególnie istotne na terenach śródmiejskich cechujących się wysoką intensywnością zabudowy i małą powierzchnią terenów zielonych. Wskazane wskaźniki umożliwią urządzenie terenów budowlanych z większym udziałem zieleni niskiej i wysokiej, co przyczyni się do podniesienia standardu zagospodarowania.

Uwaga nr 7

- wpłynęła dnia 31 grudnia 2018 r.
- dotyczy działki przy ul. 6. Sierpnia 72 - działka nr 68/3 obr. P-19

Pani ██████████ złożyła uwagę o następującej treści:

„Działka nr ewid. 68/3, obręb P-19 położona w obszarze planistycznym 7.1. MW/U w projekcie planu w § 33 pkt.4 ppkt 1 a) ma określoną maksymalną powierzchnię zabudowy na poziomie maksymalnym 65%. Występuję o zwiększenie tego parametru do maksymalnie 73%.

Uzasadnienie: Takie ustalenie wskaźnika nie zakłóci zastanego ład przestrzennego, jest mniejsza od największego wskaźnika dla okolicznych działek w obszarze planistycznym 7.1.MW/U. W niniejszym projekcie planu mamy określoną intensywność zabudowy na poziomie 3,5 - wskaźnik powierzchni zabudowy na poziomie 65%, przy zachowaniu pozostałych warunków uniemożliwia nam w praktyce uzyskanie zadanego wskaźnika intensywności i uniemożliwia zrealizowanie inwestycji zgodnie z planowaną koncepcją pozytywnie zaopiniowaną przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków decyzją WUOZ-ZN.5183.241.2018.MP i będącą w zgodzie z pozostałymi warunkami Planu.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględniać uwagi.

Wyjaśnienie:

Wskazane w projekcie planu wskaźniki zabudowy wynikają między innymi z uwzględnienia przyjętych uwag, które zostały złożone do projektu planu w wyniku pierwszego jego wyłożenia do publicznego wglądu. W związku z uwzględnieniem przyjętych uwag, zostały wprowadzone zmiany w projekcie planu polegające na ujednoczeniu zasad i wskaźników zabudowy dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej. Określone w projekcie planu wskaźniki zagospodarowania, a w szczególności dotyczące

maksymalnej powierzchni zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej są istotne dla właściwego kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek. Osiągnięty w ten sposób zostanie cel planu miejscowego – kształtowanie przestrzeni, która zapewnia odpowiednie warunki życia i zamieszkania. Jest to szczególnie istotne na terenach śródmiejskich cechujących się wysoką intensywnością zabudowy i małą powierzchnią terenów zielonych. Wskazany wskaźnik zabudowy umożliwi urządzenie terenu działki z większym udziałem zieleni niskiej i wysokiej, co przyczyni się do podniesienia standardu zagospodarowania.

Wskazane w treści uwagi stanowisko Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dotyczyło koncepcji zagospodarowania nieruchomości. Pozytywna opinia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków stanowi wyłącznie określenie dopuszczalnych warunków zagospodarowania nieruchomości w zakresie ochrony konserwatorskiej. Natomiast projekt planu miejscowego określa zasady zagospodarowania terenów w sposób kompleksowy, w tym także ustala zasady prowadzenia ochrony konserwatorskiej na całym obszarze objętym ustaleniami. Projekt planu został uzgodniony przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który w ten sposób zaakceptował ustalenia dotyczące prowadzenia ochrony konserwatorskiej.

PREZYDENT MIASTA



Hanna ZDANOWSKA