

ZARZĄDZENIE Nr 323 /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: Adama Mickiewicza i Tadeusza Kościuszki i ulic: Łąkowej, Marii Skłodowskiej-Curie, Stefana Żeromskiego, Andrzeja Struga, Gdańskiej, Mikołaja Kopernika 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/937/16 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: Adama Mickiewicza i Tadeusza Kościuszki i ulic: Łąkowej, Marii Skłodowskiej-Curie, Stefana Żeromskiego, Andrzeja Struga, Gdańskiej, Mikołaja Kopernika 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: Adama Mickiewicza i Tadeusza Kościuszki i ulic: Łąkowej, Marii Skłodowskiej-Curie, Stefana Żeromskiego, Andrzeja Struga, Gdańskiej, Mikołaja Kopernika 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 323 /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: Adama Mickiewicza i Tadeusza Kościuszki i ulic: Łąkowej, Marii Skłodowskiej-Curie, Stefana Żeromskiego, Andrzeja Struga, Gdańskiej, Mikołaja Kopernika i Wólczańskiej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei: Adama Mickiewicza i Tadeusza Kościuszki i ulic: Łąkowej, Marii Skłodowskiej-Curie, Stefana Żeromskiego, Andrzeja Struga, Gdańskiej, Mikołaja Kopernika 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 2018 r., wpłynęło 5 uwag.

Uwaga nr 1

- wpłynęła dnia 7 grudnia 2018 r.
- dotyczy działek przy ul. Marii Skłodowskiej-Curie 8 - działki nr 211/1 i 211/2 obr. P-20

SOMMO sp. z o.o. sp.k. złożyła uwagę, w której wnioskuje o dookreślenie sposobu realizacji ustalonego w § 9 pkt 1 lit. a wymogu zagwarantowania minimalnej liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych poprzez wprowadzenie możliwości ich zapewnienia również poza granicami działki, tj. w określonej odległości od jej granic i sugeruje odległość wynoszącą 200 m.

Zainteresowani motywują swój wniosek brakiem możliwości zmieszczenia wymaganej liczby miejsc parkingowych dla nowych mieszkań w granicach działki oraz dyspozycją art. 15 ust. 2 pkt 6 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustanawiającą określenie sposobu realizacji obowiązku zapewnienia minimalnej liczby miejsc parkingowych jako obligatoryjną część planu miejscowego.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Obowiązek określenia w planie miejscowym minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji wynikający z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został spełniony poprzez zapisy zawarte w § 9 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ustalone w projekcie planu parametry parkingowe wynikają z ustaleń zawartych w dokumentach strategicznych polityki miejskiej, a w szczególności z podrozdziału 7.7 „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Łodzi” przyjętego uchwałą nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. dotyczącego polityki parkingowej.

Określone w obecnym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskaźniki parkingowe ze względu na zwartą strukturę obszaru, są określone na stosunkowo niskim poziomie, a ponadto zgodnie z § 9 ust. 3 projektu planu dla budynków istniejących oraz rozbudowy i nadbudowy zabytków ustalono minimalną liczbę miejsc do parkowania na 0.

Należy zwrócić uwagę, że wprowadzanie do zapisów planu miejscowego dopuszczeń polegających na zapewnieniu całości lub części minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów na nieruchomościach położonych w odległości nie większej niż 200m od terenu inwestycji zakwestionował Łódzki Urząd Wojewódzki w Łodzi w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania nadzorczego o numerze PNK-I.4131.375.2016 z dnia 8 czerwca 2016 r. Podjął on problem ewentualnej niezgodności takich zapisów zarówno z art. 14 ust 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), jak i z § 18 pkt 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 z późn. zm.).

Ponieważ wprowadzenie proponowanych zapisów może w przyszłości powodować problemy natury prawnej, uwzględnienie uwagi uznano za niezasadne.

Uwagi nr 2 i 3

- wpłynęły dnia 7 i 28 grudnia 2018 r.
- dotyczą działki przy ul. Kopernika 15/17 - działka nr 217/1 obr. P-20

TECHONE sp. z o.o. sp.k. wniosła dwie uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o tożsamej treści w zakresie:

1. zmiany wysokości zabudowy innej niż frontowa w odniesieniu do budynków niewpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz zlokalizowanych w granicy z sąsiednią działką – poprzez ustalenie maksymalnej wysokości nadbudowy budynków przylegających do ścian istniejących budynków na sąsiedniej działce do wysokości 12 m lub do wysokości ściany przylegającego budynku, zaś dla budynków nieprzylegających do ścian budynków na działce sąsiedniej do wysokości 12 m.
2. dookreślenia sposobu realizacji ustalonego w § 9 pkt 1 lit. a wymogu zagwarantowania minimalnej liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, poprzez wprowadzenie możliwości ich zapewnienia również poza granicami działki, tj. w określonej odległości od jej granic. Sugerując odległość wynoszącą 200 m. Zainteresowany motywuje ten wniosek brakiem możliwości zmieszczenia wymaganej liczby miejsc parkingowych dla nowych mieszkań w granicach działki oraz dyspozycją art. 15 ust. 2 pkt 6 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustanawiającą określenie sposobu realizacji obowiązku zapewnienia minimalnej liczby miejsc parkingowych jako obligatoryjną część planu miejscowego.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad.1

Określone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisy dotyczące zasad kształtowania zabudowy wewnątrz kwartałów wynikają z potrzeby zapewnienia odpowiedniej jakości przestrzeni zamieszkania na obszarze Starego Polesia. Obecnie dominuje dziewiętnastowieczny układ zabudowy, charakteryzujący się wąskimi działkami, w głębi których powstały wysokie oficyny w granicy z sąsiednią działką budowlaną. Taki układ powoduje znaczące zacienianie działek sąsiednich oraz generuje negatywne wglądy na tzw. ślepe ściany.

W celu poprawienia jakości życia w tym obszarze określono regulację polegającą na ograniczeniu wysokości zabudowy wewnątrz kwartału do 12 m, zaś w pasie 4 m od granicy z działką sąsiednią wprowadzono zasadę polegającą na ograniczeniu wysokości zabudowy do 8 m. Jeśli jednak w granicy tej stoi już na sąsiedniej działce budynek wyższy niż 8 m, można

się do niego dobudować, w pasie 4 m od tej granicy, do takiej samej wysokości. W pozostałej części działki obowiązuje wysokość do 12 m.

Niemniej, ustalone w planie wysokości zabudowy w głębi działki umożliwiają realizację kubatury znacznych rozmiarów i dopuszczają wnioskowaną w uwadze możliwość nadbudowy w granicy do wysokości ściany przylegającego budynku. Ponadto obniżona wysokość zabudowy innej niż frontowa dotyczy jedynie pasa terenu o szerokości 4 m od granicy działki sąsiedniej. Na pozostałej powierzchni działki ograniczenie to nie obowiązuje.

Ad.2

Obowiązek określenia w planie miejscowym minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji wynikający z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, został spełniony poprzez zapisy zawarte w § 9 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ustalone w projekcie planu parametry parkingowe wynikają z ustaleń zawartych w dokumentach strategicznych polityki miejskiej, a w szczególności z podrozdziału 7.7 „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Łodzi” przyjętego uchwałą nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. dotyczącego polityki parkingowej.

Określone w obecnym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskaźniki parkingowe ze względu na zwartą strukturę obszaru, są określone na stosunkowo niskim poziomie, a ponadto zgodnie z § 9 ust. 3 projektu planu dla budynków istniejących oraz rozbudowy i nadbudowy zabytków ustalono minimalną liczbę miejsc do parkowania na 0.

Należy zwrócić uwagę, że wprowadzanie do zapisów planu miejscowego dopuszczeń polegających na zapewnieniu całości lub części minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów na nieruchomościach położonych w odległości nie większej niż 200m od terenu inwestycji zakwestionował Łódzki Urząd Wojewódzki w Łodzi w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania nadzorczego o numerze PNK-I.4131.375.2016 z dnia 8 czerwca 2016 r. Podjął on problem ewentualnej niezgodności takich zapisów zarówno z art. 14 ust 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak i z § 18 pkt 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Ponieważ wprowadzenie proponowanych zapisów może w przyszłości powodować problemy natury prawnej, uwzględnienie uwagi uznano za niezasadne.

Uwaga nr 4

- wpłynęła dnia 12 grudnia 2018 r.
- dotyczy działki nr 73/5 obr. P-20 oraz działek przy ul. Kopernika 47/49 - działki nr 73/6 i 75/4 obr. P-20

Pan [REDAKTOWANE] złożył uwagę , w której:

1. wnioskuje o umożliwienie dostępu od strony ulicy Łąkowej do lokali usytuowanych w parterze projektowanego na działkach nr 73/6 i 75/4 obr. P-20 budynku, realizację na działce nr 73/5 obr. P-20 ewentualnych miejsc postojowych oraz stworzenie możliwości zachowania istniejącego zjazdu obsługującego posesję przy ul. Kopernika 49;
2. wnosi o zmianę zapisów dotyczących parametrów kształtowania zabudowy frontowej, mylnie określonych w złożonej uwadze jako zapisy § 11 dotyczące zasad kształtowania krajobrazu. Uszczegóławiając zainteresowany wnioskuje o zmianę wymogu zachowania różnicy maksimum 5 m pomiędzy wysokością elewacji frontowej, a wysokością zabudowy frontowej określonego w § 16 ust. 4 pkt 2 lit. c na wymóg zachowania tej różnicy pomiędzy wysokością elewacji frontowej, a „attyką tej części

budynku". Wnioskodawca stwierdza, że: „przy zachowaniu określonej w planie wysokości elewacji frontowej – tu 17,1 m, nie da się na wysokości 5 m na wycofaniu o min. 1.5 m od lica elewacji zawrzeć 2 dodatkowych kondygnacji ze stropodachem i jego spadkami, pomimo, że nie osiągnęliśmy jeszcze maksymalnej, określonej w planie wysokości zabudowy frontowej – 23 m, (tu 22,39 m)". Ponadto wniosek swój motywuje zapobieganiem podwyższania kąta dachu, przy którym mogłaby być już widoczna kalenica, oraz zachowaniem zamysłu ograniczenia wysokości zabudowy jaka będzie odbierana z przestrzeni ulicy.

Do uwagi został dołączony załącznik graficzny.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad.1

Obecne zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wykluczają możliwości realizacji wnioskowanych postulatów. Określenie warunków zjazdu należy do zadań zarządcy drogi i wykracza poza regulacje planu miejscowego.

Ad. 2

Wymóg zawarty w zapisach § 16 ust. 4 pkt 2 lit. c projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w czytelny sposób określa wymagania dotyczące kształtowania zabudowy frontowej dostosowując wysokość nowych inwestycji do charakteru obszaru. Konkretnie wytyczne wynikają bezpośrednio z przeprowadzonej na etapie prac nad projektem planu analizy wysokości zabudowy dla całego Starego Polesia oraz uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Łodzi dla dzielnicy Wiązowa. Określony w obecnych zapisach wymóg trwale łączący wysokość elewacji frontowej z wysokością zabudowy jest kluczowy dla zachowania odpowiednich proporcji budynków.

Uwaga nr 5

- wpłynęła dnia 28 grudnia 2018 r.
- dotyczy działki nr 121/22 obr. P-20

Skarb Państwa - Wojewoda Łódzki złożył uwagę, w której wnioskuje o utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia działki 121/22 obr. P-20 w postaci zabudowy techniczno-magazynowej, poprzez dopuszczenie w projekcie planu na terenie o symbolu 9.1.MW/U zabudowy magazynowej.

Uwagę swą motywuje trwającą procedurą uzyskiwania prawa trwałego zarządu dla nieruchomości przez Wojewodę Łódzkiego, który planuje gruntowny remont znajdującego się na działce wolnostojącego budynku techniczno-magazynowego, nieużytkowanego obecnie ze względu na zły stan techniczny. Docelowo nieruchomość przeznaczona będzie na obiekt administracji publicznej.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Wskazana nieruchomość znajduje się na zamknięciu perspektywy ulicy Łąkowej, będącej jedną z podstawowych osi komunikacyjnych obszaru. Co więcej teren ten stanowi bezpośrednio przedpole kościoła pw. Matki Boskiej Zwycięskiej, będącego dominantą wysokościową i znaczeniową nie tylko względem okolicznych terenów, ale także trasy W-Z. Z uwagi na istotną ekspozycję w strukturze miasta, istniejące na omawianej działce zagospodarowanie w postaci budynku techniczno-magazynowego nie jest pożądanym stanem docelowym. Tak

ważny pod względem usytuowania teren powinien charakteryzować się wysokimi walorami estetycznymi, a jego funkcja powinna korespondować nie tylko z pierwszoplanową lokalizacją ale także z sąsiadującymi z nim obiektami. Z tego powodu obecny projekt planu miejscowego przewiduje przeznaczenie omawianej działki pod funkcję mieszkaniowo-usługową, co stwarza możliwość realizacji docelowego zagospodarowania i zabudowy obiektem administracji publicznej wspomnianym w treści uwagi.

Zgodnie z art. 35 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem. W związku z powyższym projekt planu nie wyklucza realizacji działań budowlanych polegających na remoncie istniejących obiektów zgodnie z treścią uwagi.

PREZYDENT MIASTA



Hanna ZDANOWSKA