

ZARZĄDZENIE Nr 416 /VIII/19
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 25 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: ul. Konstytucyjnej, al. Marszałka Józefa Piłsudskiego, ul. dr. Stefana Kopcińskiego oraz terenów kolejowych.

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, 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 oraz z 2019 r. poz. 60), w wykonaniu uchwały Nr XXXI/558/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 25 stycznia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie: ul. Konstytucyjnej, al. Marszałka Józefa Piłsudskiego, ul. dr. Stefana Kopcińskiego oraz terenów kolejowych

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: ul. Konstytucyjnej, al. Marszałka Józefa Piłsudskiego, ul. dr. Stefana Kopcińskiego oraz terenów kolejowych, 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 416 VIII/19
Prezydenta Miasta Łodzi
z dnia 25 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: ul. Konstytucyjnej, al. Marszałka Józefa Piłsudskiego, ul. dr. Stefana Kopcińskiego oraz terenów kolejowych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie: ul. Konstytucyjnej, al. Marszałka Józefa Piłsudskiego, ul. dr. Stefana Kopcińskiego oraz terenów kolejowych został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 18 października 2018 r. do 16 listopada 2018 r. W terminie wyznaczonym do wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 30 listopada 2018 r., wpłynęło 21 uwag. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji.

Uwaga nr 1

- wpłynęła 5 listopada 2018 r.,
- dotyczy: nieruchomości położonej przy ul. Wydawniczej 17 (działki ewidencyjnej nr 34/28 w obrębie W-23).

WYDAWNICZA PARK sp. z o. o., sp. komandytowa składa uwagę dotyczącą:

Zmiany (zmniejszenia) minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej przyjętego w projekcie planu dla terenu oznaczonego symbolem 5.2.UC z wartości równej 15% do wartości 5%, która jest zgodna z istniejącą wielkością powierzchni biologicznie czynnej w granicach dz. nr ew. 34/28. Zdaniem składającej uwagę Spółki przedmiotowa nieruchomość w 2017 r. została zabudowana i całkowicie zagospodarowana, a istniejąca powierzchnia biologicznie czynna jest zgodna z decyzją o warunkach zabudowy w oparciu o którą realizowana była przedmiotowa inwestycja i wynosi około 5% powierzchni działki.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w zakresie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 5.2.U. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie został ustalony na podstawie zapisów obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, które dla terenów zabudowy usługowej przewiduje wartość minimum 15% powierzchni biologicznie czynnej.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy wskazuje, że „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”.

Jednocześnie zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania". W projekcie planu nie ustalono sposobu tymczasowego zagospodarowania terenów (§ 3 ust. 1 pkt 3 projektu planu), co oznacza, że do czasu decyzji o realizacji ustaleń planu teren może być wykorzystywany dotychczasowo zgodnie z obecnym użytkowaniem.

Uwaga nr 2

- wpłynęła 16 listopada 2018 r.,
- dotyczy: nieruchomości położonej przy ul. Wydawniczej 13 (działki ewidencyjne nr 34/25, 34/26, 10/21 i 10/22 w obrębie W-23).

CASTIM sp. z o. o. składa uwagę,

która zmierza do umożliwienia użytkowania w sposób dotychczasowy zabudowy zlokalizowanej w granicach nieruchomości, do której się ona odnosi.

Uwaga dotyczy:

- 1) treści §28 w odniesieniu do ustaleń dotyczących terenu 6.1.UC - zmiany wskaźnika powierzchni zabudowy na maksimum 70%.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 1.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w zakresie określonego dla terenu 6.1.UC wskaźnika powierzchni zabudowy. Wartość wskaźnika została ustalona na jednakowym poziomie tj. 60%, biorąc pod uwagę tereny o tym samym przeznaczeniu czyli tereny zabudowy usługowej, w tym usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m². W chwili obecnej powierzchnia istniejącej zabudowy stanowi około 45% powierzchni terenu 6.1.UC. Ustalony w projekcie planu wskaźnik (60%) nie ogranicza zatem w żaden sposób funkcjonowania obiektu, umożliwia jego użytkowanie w sposób dotychczasowy dając również możliwości rozbudowy i przebudowy. W związku z powyższym ustalona w projekcie planu wysokość zabudowy nie stoi w sprzeczności z podnoszonymi w uwadze oczekiwaniami właściciela/użytkownika wieczystego przedmiotowej nieruchomości tj. *użytkowania zabudowy w sposób dotychczasowy z możliwością remontowania i ewentualnie - rozbudowy i przebudowy.*

- 2) treści §28 w odniesieniu do ustaleń dotyczących terenu 6.1.UC – zmiany intensywności zabudowy na minimum 0,2, maksimum 1,1.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 2.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w zakresie określonej dla terenu 6.1.UC intensywności zabudowy. Ustalenie intensywności zabudowy na wnioskowanym poziomie 0,2 jest zdecydowanie zaniżone w stosunku do obecnego sposobu zagospodarowania nieruchomości. Maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy została ustalona na jednakowym poziomie tj. maksimum 1,4, biorąc pod uwagę tereny o tym samym przeznaczeniu czyli tereny zabudowy usługowej, w tym usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² usytuowane wewnątrz obszaru planu. Ustalony wskaźnik nie ogranicza możliwości realizacji zabudowy o wnioskowanej intensywności, tj. 1,1. Ustalenie wskaźnika intensywności zabudowy na wskazanym w uwadze maksymalnym poziomie rzędu 1,1 mogłoby być ograniczeniem możliwości inwestycyjnych nieruchomości.

- 3) treści §28 w odniesieniu do ustaleń dotyczących terenu 6.1.UC – zmiany wysokości zabudowy na maksimum 20,0 m.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 3.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w zakresie określonej dla terenu 6.1.UC maksymalnej wysokości zabudowy. Maksymalna wysokość zabudowy została ustalona na jednakowym poziomie tj. 15,0 m biorąc pod uwagę tereny o tym samym przeznaczeniu czyli tereny zabudowy usługowej, w tym usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² usytuowane wewnątrz obszaru planu. Wysokość istniejącego obiektu wynosi ok. 11,0 m. Ustalony w projekcie planu wskaźnik (15,0 m) nie ogranicza zatem w żaden sposób funkcjonowania obiektu, umożliwia jego użytkowanie w sposób dotychczasowy dając również możliwości rozbudowy i przebudowy. W związku z powyższym ustalona w projekcie planu wysokość zabudowy nie stoi w sprzeczności z podnoszonymi w uwadze oczekiwaniami właściciela/użytkownika wieczystego przedmiotowej nieruchomości tj. *użytkowania zabudowy w sposób dotychczasowy z możliwością remontowania i ewentualnie - rozbudowy i przebudowy.*

- 4) treści §28 w odniesieniu do ustaleń dotyczących terenu 6.1.UC – zmiany szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w zakresie wielkości działki na: minimum 5 000m², w zakresie szerokości frontu działki na: minimum 25 m.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 4.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w zakresie określonej dla terenu 6.1.UC wielkości i szerokości frontu działek powstających w ramach scalania i podziału nieruchomości. Dopuszczenie podziału nieruchomości w ramach procedury scalania i podziału nieruchomości, na działki o powierzchni 5000 m² stoi w sprzeczności z ustaloną w projekcie planu funkcją podstawową terenu, tj. usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², która wymaga nieruchomości o większej powierzchni w związku z potrzebami realizacji parkingu, komunikacji wewnętrznej, zaplecza magazynowego. Wielkość terenu 6.1.UC, w przypadku prowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości pozwala na wyodrębnienie dwóch działek o parametrach ustalonych w projekcie planu (tj. o powierzchni około 10 000 m² każda). Ustalony w projekcie planu wskaźnik (30,0 m i 10 000 m²) nie ogranicza zatem w żaden sposób funkcjonowania obiektu, umożliwia jego użytkowanie w sposób dotychczasowy dając również możliwości rozbudowy i przebudowy obiektu. W związku z powyższym ustalone w projekcie planu parametry działek powstałych w wyniku scalania i podziału nie stoją w sprzeczności z podnoszonymi w uwadze oczekiwaniami właściciela/użytkownika wieczystego przedmiotowej nieruchomości tj. *użytkowania zabudowy w sposób dotychczasowy z możliwością remontowania i ewentualnie - rozbudowy i przebudowy.*

- 5) treści §28 i w odniesieniu do ustaleń dotyczących terenu 6.1.UC – zmiany ustaleń dot. Wskaźników parkingowych na obowiązek realizacji minimum 15 miejsc postojowych dla rowerów oraz utrzymania istniejących miejsc postojowych dla samochodów w ilości 15 na każde 1 000 m² także w przypadku rozbudowy istniejących obiektów.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 5.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w zakresie wskaźników dotyczących minimalnej ilości miejsc parkingowych dla usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Ustalony w projekcie planu wskaźniki miejsc parkingowych dla samochodów w ramach terenów usług tzw. handlu wielkopowierzchniowego zostały określone na podstawie analizy istniejących miejsc parkingowych wyznaczonych w ramach funkcjonujących w obrębie niniejszego projektu planu obiektów handlu wielkopowierzchniowego. Przyjęte wskaźniki miejsc parkingowych wynikają również ze spójnej miejskiej polityki parkingowej obejmującej m.in. obiekty handlowe tego typu, a mającej wyraz m.in. w ustaleniach kolejnych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z jej założeniami wskaźniki o najwyższych wartościach dotyczą obszarów poza tzw. koleją obwodową (rzędu 33-35 miejsc/1000m² powierzchni użytkowej). Natomiast w granicach obszaru współczesnego rozwoju strefy wielkomiejskiej, gdzie znajduje się obszar planu przyjmowane wskaźniki są mniej rygorystyczne. Stąd, ustalony na poziomie 25 miejsc/1000 m² powierzchni użytkowej wskaźnik spełnia założenia konsekwentnie realizowanej w planach miejscowych polityki parkingowej. Zgodnie z ustaleniami §13 projektu planu wymagana liczba miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów nie dotyczy zabudowy istniejącej, a wyłącznie nowoprojektowanych budynków lub ich części. W zakresie minimalnego wskaźnika miejsc postojowych dla rowerów, uwaga jest bezzasadna. Ustalony w projekcie planu wskaźnik przewiduje realizację minimum 10 miejsc dla rowerów na każde 1000 m² co oznacza również możliwość realizacji większej ilości miejsc dla rowerów, w tym we wnioskowanej liczbie 15 miejsc dla rowerów na każde 1000 m² powierzchni użytkowej.

- 6) treści §28 w odniesieniu do ustaleń dotyczących terenu 6.1.UC – utrzymania ustaleń dotyczących zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji tj. w zakresie lokalizacji i formy tymczasowych obiektów usługowo-handlowych: maksymalnej powierzchni zabudowy pojedynczego obiektu - 1000 m², maksymalnej wysokości – 6,0 m.

Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagę w pkt 6.

Wyjaśnienie: W projekcie planu utrzymane zostaną ustalenia w przedmiotowym zakresie, tj. §28 ust. 3 pkt 3 w odniesieniu do terenu 6.1.UC w brzmieniu jak w wersji wyłożonej do publicznego wglądu.

- 7) treści §28 w odniesieniu do ustaleń dotyczących terenu 6.1.UC – (utrzymania ustaleń – przyp.) dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych nieingerujących w zasady stosowania kolorystyki i materiałów wykończeniowych elewacji i dachów obowiązujących dla obiektów handlowo-usługowych Castorama, a także ustaleń dopuszczających umieszczanie na połaciach dachowych urządzeń technicznych służących wentylacji i klimatyzacji, masztów telekomunikacyjnych i anten, jednakże w sposób wykluczający ich widoczność od strony terenów przestrzeni publicznej.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 7.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Uwaga jest bezzasadna. Projekt planu przewiduje rozwiązania wnoszone w uwadze, bowiem zgodnie z §5 pkt 8 projektu planu w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych obowiązuje m.in.: b) zakaz umieszczania na połaciach dachowych położonych

od strony terenów przestrzeni publicznej urządzeń technicznych służących wentylacji i klimatyzacji, masztów telekomunikacyjnych i anten z wyłączeniem urządzeń służących komunikacji bezprzewodowej w obrębie budynku lub zespołu budynków, a także zgodnie z §5 pkt 7 projektu planu w zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów obowiązywać ma: f) dopuszczenie innych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych niż wymienione w lit. a-e w przypadku: (...) zastosowania kolorystyki zastrzeżonej dla logo podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą.

- 8) rysunku projektu planu – *korekty sposobu wytyczenia południowej nieprzekraczalnej linii zabudowy poprzez jej ustalenie w analogicznej odległości od linii rozgraniczającej tereny 6.1.UC oraz 4KDL jak odległość południowej linii zabudowy na terenie 5.2.UC od jego linii rozgraniczającej z tymże terenem 4KDL.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 8.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Południowa, nieprzekraczalna linia zabudowy w terenie 6.1.UC wyznaczona została jako przedłużenie linii zabudowy wyznaczonej w sąsiednich terenach 5.1.UC i 5.2.UC, co służyć ma kształtowaniu ładu przestrzennego.

Ukształtowanie przedmiotowej linii zabudowy w taki sposób jak zaproponowano to w projekcie planu w żaden sposób nie ogranicza funkcjonowania obiektu, umożliwia jego użytkowanie w sposób dotychczasowy dając jednocześnie możliwości rozbudowy i przebudowy obiektu. W związku z powyższym ustalony w projekcie planu przebieg linii zabudowy nie stoi w sprzeczności z podnoszonymi w uwadze oczekiwaniami właściciela/użytkownika wieczystego przedmiotowej nieruchomości tj. *użytkowania zabudowy w sposób dotychczasowy z możliwością remontowania i ewentualnie - rozbudowy i przebudowy.*

- 9) rysunku projektu planu – *utrzymania sposobu wytyczenia linii rozgraniczających terenu 2KDD w sposób maksymalnie ograniczający ingerencję w istniejące parkingi, tzn. nie skutkujący zmniejszeniem ilości miejsc postojowych w granicach istniejącego parkingu, w szczególności poniżej wymagań ustalonych w projekcie planu.*

Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagę w pkt 9.

Wyjaśnienie: W projekcie planu utrzymany zostanie przebieg linii rozgraniczających drogi 2KDD.

Uwaga nr 3

- wpłynęła 16 listopada 2018 r.,
- dotyczy: nieruchomości położonej przy al. Marszałka Józefa Piłsudskiego 92 (działki ewidencyjnej nr 32/4 w obrębie W-23).

PPH „POLDROB” Spółka Akcyjna w Łodzi składa uwagę:

Z treści której wynika, że spółce Poldrob S.A. przysługuje prawo użytkowania wieczystego działki, na której w mpzp wyznaczono tereny 6.3.U, 8.5.U i 5KDL oraz że jest właścicielem budynków zlokalizowanych na przedmiotowej działce. Spółka nie planuje w najbliższej przyszłości zmieniać profilu działalności, jak również nie planuje zmian w istniejącej infrastrukturze.

uwaga dotyczy:

- 1) *uchylenia postanowień projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie w jakim plan przewiduje zaprojektowanie przebiegu drogi oznaczonej symbolem 5KDL (§12 pkt 5 i pkt 8 lit. b) i ustalenie innego przebiegu drogi 5KDL.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 1.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Projektowana ulica 5KDL stanowi istotny element układu drogowego obszaru objętego projektem planu. Jej znaczenie rozpatrywać należy łącznie w powiązaniu z ciągiem ulic: 3KDL, 2KDD, 4KDL, których podstawowym zadaniem oprócz połączenia projektowanej ulicy 2KDZ („Nowowęglowej”) z al. Marszałka Józefa Piłsudskiego jest również usprawnienie obsługi komunikacyjnej terenów zlokalizowanych w centralnej części obszaru objętego projektem planu, tj.: funkcjonujących obecnie terenów usług handlu wielkopowierzchniowego 6.1.UC, 6.2.UC oraz projektowanych i wymagających aktywizacji terenów 5.1.UC, 5.2.UC, a także innych terenów wewnątrz obszaru.

Należy zauważyć, że lokalizacja obszaru planu w bezpośrednim sąsiedztwie Nowego Centrum Łodzi oraz w kwartale bardzo istotnych arterii miasta (istniejących: al. Marszałka Józefa Piłsudskiego, ul. dr Stefana Kopcińskiego oraz projektowanych ulic 1KDG i 2KDZ tj. „Nowokonstytucyjnej” i „Nowowęglowej”) daje duże możliwości aktywizacji gospodarczej tego obszaru. Obserwowane w ostatnim czasie duże zainteresowanie terenami inwestycyjnymi w tej części miasta (realizacje „Symetris” przy al. Piłsudskiego, „Monopolis” przy ul. Kopcińskiego oraz „Imagine” w sąsiedztwie obszaru planu) potwierdza potencjał miastotwórczy obszaru. Kontynuacja procesów inwestycyjnych w obszarze objętym planem, szczególnie w jego centralnej części wymaga uzupełnienia i usprawnienia istniejącego układu komunikacyjnego. W chwili obecnej bowiem obszar objęty projektem planu charakteryzuje się bardzo słabo rozwiniętym, wręcz fragmentarycznym układem komunikacyjnym z niedostateczną siatką ulic lokalnych i dojazdowych, które umożliwiałyby skomunikowanie i właściwe zagospodarowanie wyznaczonych terenów budowlanych. Należy mieć także na uwadze, że realizacja ulicy 1KDG („Nowokonstytucyjnej”) w sposób zasadniczy zmieni sposób obsługi komunikacyjnej obszaru. Zaproponowany w projekcie planu ciąg ulic łączący al. Piłsudskiego z projektowaną ulicą 2KDZ („Nowowęglową”) będzie służył obsłudze komunikacyjnej terenów wewnątrz obszaru planu. Zasadnym jest wprowadzenie dodatkowego, publicznego połączenia obszaru objętego projektem planu z al. Piłsudskiego. W chwili obecnej jedyną ulicą publiczną pełniącą rolę takiego łącznika na omawianym obszarze jest ul. Wydawnicza (1KDL), z której zjazd jest utrudniony ze względu na bliską odległość od skrzyżowania al. Piłsudskiego z ul. Kopcińskiego, a tym samym stwarza duże zagrożenie dla bezpieczeństwa i płynności ruchu. Stąd również z punktu widzenia interesu społecznego, zasadnym jest wyznaczenie projektowanej ulicy 5KDL jako kontynuację ulicy 4KDL (ulicy Wydawniczej o przebiegu wschód-zachód).

Należy zaznaczyć, że w toku prac nad projektem planu rozważano szereg rozwiązań alternatywnych, a przyjęty ostatecznie w projekcie planu korytarz ulicy 5KDL wybrano jako najkorzystniejszy, w tym minimalizujący trudności i koszty związane z pozyskaniem nieruchomości. Realizacja wybranego przebiegu, który jak wykazano powyżej leży w interesie publicznym, wiązać się będzie z wywłaszczeniami, jednak nie jak zasugerowano w uwadze wywłaszczeniem wyłącznie Składającej uwagę spółki, ale również i innych podmiotów (części terenu CH Tulipan). Projekt planu równo traktuje poszczególne podmioty, stwarzając także tym wywłaszczanym dodatkowe możliwości rozwojowe.

Projektowana ulica będąca przedmiotem uwagi, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 33 ust. 2 pkt 1 projektu planu, będzie miała status drogi publicznej. Jednocześnie § 17 ust. 1 pkt 1 ustala granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, wśród których figuruje projektowana ulica oznaczona symbolem 5KDL. W związku z powyższym podnoszone w uwadze wątpliwości, że projektowana ulica 5KDL nie będzie stanowić drogi publicznej, czy też w ogóle celu publicznego należy uznać za bezpodstawne. Niewłaściwym jest również porównywanie przedmiotowej sprawy z innymi i przytaczanie wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego (II OSK 2304/15). Sąd orzeka bowiem indywidualnie w konkretnej sprawie, a jego wyroki nie stanowią prawa powszechnie obowiązującego (brak zasady precedensu). Należy zaznaczyć, że przytoczona sprawa dotyczy wyznaczenia ciągu pieszo-komunikacyjnego, który faktycznie celem publicznym nie jest, nie spełnia bowiem kryterium przepisu art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w przeciwieństwie do projektowanej drogi 5KDL, która u planie ujęta jest jako droga publiczna.

W zakresie uchylenia treści §12 pkt 5 uwaga jest bezzasadna, bowiem ustalenia przytoczonego paragrafu nie dotyczą ulicy 5KDL, a *zachowania ciągłości dróg rowerowych z terenami sąsiadującymi z obszarem planu*.

- 2) *zmiany projektu planu – rysunku oraz tekstu stosownie do obowiązujących przepisów, (tj. § 9 ust. 1 pkt. 4 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie-przyp.). Droga 5KDL i jej połączenie z drogą 2KDG+T (al. Piłsudskiego) nie spełnia warunków przewidzianych w ww. rozporządzeniu bowiem odległość między projektowaną drogą 5KDL a 1KDG w przebiegu al. Piłsudskiego wynosi tylko 250,0 m.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 2.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Rozpatrując kwestionowane w uwadze odległości pomiędzy połączeniami projektowanych dróg z al. Piłsudskiego należy mieć na uwadze przede wszystkim docelowy, bezkolizyjny charakter projektowanej ulicy 1KDG, w tym również jej przewidywane bezkolizyjne powiązanie z al. Piłsudskiego.

Lokalizacja skrzyżowania została uzgodniona z właściwym rzeczowo organem, tj. Zarządem Dróg i Transportu, który nie kwestionował poddawanej w uwadze w wątpliwość odległości. Przy realizacji skrzyżowania wymagane będzie uzyskanie zgody na odstępstwo od przepisów techniczno – budowlanych dla dróg publicznych.

- 3) *zmiany treści §22 ust. 3 pkt 1) lit a) w odniesieniu do działki będącej własnością Spółki (8.5.U i 6.3.U – przyp.), poprzez ustalenie wskaźnika powierzchni zabudowy na poziomie co najmniej 65 %;*
- 4) *zmiany treści §22 ust. 3 pkt 1) lit b) w odniesieniu do działki będącej własnością Spółki (8.5.U i 6.3.U – przyp.), poprzez ustalenie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy na poziomie co najmniej 3,9;*
- 5) *zmiany treści §22 ust. 3 pkt 1) lit c) w odniesieniu do działki będącej własnością Spółki (8.5.U i 6.3.U – przyp.), poprzez obniżenie wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 10%;*

- 6) zmiany treści §22 ust. 3 pkt 2) poprzez ustalenie dopuszczalnej wysokości zabudowy do 35,0 m na całości terenów 8.5.U i 6.3.U, a co za tym idzie usunięcie strefy B na tych obszarach.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt od 3 do 6.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametrów kształtowania zabudowy określonych dla terenów 8.5.U i 6.3.U. Za bezzasadne należy uznać dokonywane w treści uwagi próby porównywania terenów o różnym przeznaczeniu oraz odmiennej lokalizacji. Zadaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest różnicowanie przestrzeni w zależności od uwarunkowań m.in. lokalizacyjnych i od oczekiwanych efektów. Stąd dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ustalone zostały odmienne wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry zabudowy. Należy zauważyć, iż ustalone w projekcie planu dla ww. terenów: wysokość zabudowy oraz wskaźniki powierzchni i intensywności zabudowy stwarzają duże możliwości intensyfikacji zagospodarowania. Ustalony dla ww. terenów wskaźnik intensywności zabudowy na maksymalnym poziomie 3,7 z dopuszczeniem jego zwiększenia do poziomu 3,85 lub 4,0 jest jednym z najwyższych w obszarze planu. Intensyfikację zagospodarowania względem stanu istniejącego umożliwia także wskaźnik powierzchni zabudowy, pozwalający na pokrycie zabudową 50% powierzchni działki budowlanej – a więc tyle samo co w innych terenach o tym samym przeznaczeniu (oznaczonych symbolem U), a wyznaczonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu, którego dotyczy uwaga, tj. terenów 8.4.U 9.1.U.

Ustalona w projekcie planu wysokość zabudowy uwarunkowana jest potrzebą wytworzenia odpowiedniej obudowy al. Piłsudskiego (zabudowy zwartej i o dużej intensywności), stanowiącej jedną z głównych osi kompozycji przestrzennej miasta. Jednocześnie na uwadze mieć należy potrzebę ochrony nieruchomości położonych za kształtowaną strefą wyższej zabudowy wzdłuż al. Piłsudskiego (tj. nieruchomości położonych w terenie 9.1.U) przed ewentualnym negatywnym oddziaływaniem, polegającym na zacienianiu działek i budynków o niższej wysokości, co w rezultacie prowadzić może do obniżenia wartości nieruchomości. Problem ten nie będzie w tak dużej mierze dotyczył wskazanego w uwadze terenu 10.1.MW/U, gdzie szerokość strefy wyższej zabudowy powiązana jest ze strukturą własności działek. Ponadto, tutaj większa szerokość niż w terenach 8.5.U i 6.3.U wynika z potrzeby kształtowania u zbiegu ulic al. Piłsudskiego i projektowanej ulicy 1KDG i narożnika o reprezentacyjnym charakterze.

Zarówno maksymalna wysokość nowej zabudowy jak i minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ustalone zostały na podstawie zapisów obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Dokument ten przewiduje dla terenów zabudowy usługowej: wysokość zabudowy na maksymalnym poziomie 25,0 m z zastrzeżeniem zabudowy wzdłuż korytarzy drogowych o szerokości powyżej 35,0 m w liniach rozgraniczających zawierających ulicę o klasie technicznej minimum zbiorczej (Z) (...) - nie wyżej niż 30,0 m. Natomiast powierzchnię biologicznie czynną przewiduje na minimalnym poziomie 15% . Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: „*Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem*”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy wskazuje, że „*ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”. Przytoczona w uwadze wysokość zabudowy w terenie 8.4.U została ustalona na wyższym

poziomie – 35,0 m wyłącznie ze względu na zrealizowane w tym terenie budynki biurowe na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę, ustalającego taką właśnie wysokość.

- 7) zmiany treści §16 ust. 1 poprzez usunięcie terenów obejmujących działkę nr 32/4 (8.5.U i 6.3.U – przyp.), a tym samym zniesienie dla nich opłaty planistycznej.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 7.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w zakresie zniesienia opłaty planistycznej dla działki nr 32/4. Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ma charakter obowiązkowy. Ponadto, zgodnie z zapisami ww. ustawy, opłata planistyczna pobierana jest wyłącznie w przypadku wzrostu wartości nieruchomości i jej zbycia w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące. Na chwilę obecną nie można wykluczyć wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gdyż projekt planu zakłada dla przedmiotowej nieruchomości wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy znacznie korzystniejsze niż istniejący stan zagospodarowania. Wartość nieruchomości, w przypadku jej zbycia po wejściu w życie ustaleń planu, zostanie oszacowana w ramach odrębnego postępowania administracyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami. W przypadku braku zbycia nieruchomości w ustawowo określonym terminie, opłata planistyczna nie będzie pobierana, zatem inwestor nie będzie ponosił w związku z powyższym żadnych kosztów.

Uwaga nr 4

- wpłynęła 20 listopada 2018 r.,
- dotyczy: nieruchomości wspólnej, na której posadowione jest Centrum Handlowe Tulipan (działki ewidencyjne nr 8/6, 22/75, 27/8, 27/9, 22/78, 5/5, 5/7, 25/4, 22/56, 9/4, 34/27 w obrębie W-23), nazywana dalej „nieruchomością wspólną”.

CH „Łódź” spółka z o.o. składa uwagę dotyczącą:

- 1) *zmiany granic obszaru 6.2.UC w ten sposób aby granice terenu 6.2.UC pokrywały się z granicami nieruchomości wspólnej.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 1.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Zgodnie z art. 15 ust. 2 w planie miejscowym obowiązkowo wyznacza się m.in. przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Zadaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest różnicowanie przestrzeni w zależności od uwarunkowań (m.in. lokalizacyjnych) oraz od oczekiwanych efektów. Każdorazowo, realizacja celów planu wiąże się z wyznaczeniem terenów, które nie muszą pokrywać się z granicami własności, jeśli wymaga tego interes publiczny wynikający m.in. z potrzeby kształtowania ładu przestrzennego, przestrzeni publicznych itp. W obszarze objętym planem niezbędne jest określenie nowego układu komunikacyjnego uwzględniającego nowe warunki ruchu, jakie pojawią się na skutek realizacji ulicy 1KDG („Nowokonstytucyjnej”) oraz potrzeby usprawnienia obsługi

komunikacyjnej istniejących i projektowanych terenów inwestycyjnych. Wiąże się z tym również potrzeba właściwego ukształtowania korytarzy drogowych głównych arterii miasta, jakimi niewątpliwie jest al. Piłsudskiego, a w przyszłości i ulica 1KDG. Skrzyżowanie tych ulic powinno mieć reprezentacyjny charakter, o zaakcentowanych narożnikach (tereny 6.4.UC i 10.1.MW/U). Z powyższych względów, realizując cele publiczne, nieruchomości, której dotyczy uwaga ujęta została w projekcie planu w terenach o różnym przeznaczeniu i odmiennych zasadach zagospodarowania.

Należy zauważyć, iż ustalone dla poszczególnych terenów wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry zabudowy przyjęte zostały z uwzględnieniem powierzchni wyznaczonych w projekcie planu terenów. Ustalone w projekcie planu wskaźniki nie ograniczają w żaden sposób funkcjonowania istniejących obiektów, stwarzają duże możliwości intensyfikacji zagospodarowania.

- 2) *rezygnacji z wyznaczania terenu 6.4.UC i objęcie tej części ustaleniami obowiązującymi dla terenu 6.2.UC.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 2.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Wyznaczenie terenu 6.4.UC jest celowe dla kształtowania odpowiedniej obudowy al. Marszałka Józefa Piłsudskiego stanowiącej jedną z głównych osi kompozycji przestrzennej miasta. Ukształtowanie wzdłuż tej ulicy zabudowy zwartej, o dużej intensywności, utrzymanie jednakowej wysokości dla projektowanych budynków wzdłuż al. Piłsudskiego na odcinku od ul. Wydawniczej do istniejącej ul. Konstytucyjnej, a także kształtowanie narożnika al. Marszałka Józefa Piłsudskiego z projektowaną ulicą 1KDG („Nowokonstytucyjną”) o reprezentacyjnym charakterze wymaga ustalenia innych zasad zagospodarowania niż na terenach położonych wewnątrz obszaru objętego planem (m.in. terenu 6.2.UC), stąd konieczne jest wydzielenie liniami rozgraniczającymi terenu 6.4.UC.

- 3) *usunięcie wyjątku dla maksymalnej zabudowy o wysokości 30,0 m w terenie 6.4.UC i ustalenie w nim maksymalnej wysokości jak dla całego terenu 6.2.UC;*
- 4) *zmiany treści §28 ust. 3 pkt 2.a) poprzez zmianę wysokości zabudowy dla terenu 6.2.UC: z maksimum 15,0 m na maksimum 35,0 m;*
- 5) *usunięcie wyjątku dla maksymalnej zabudowy dla terenu 6.3.UC dopuszczającego zabudowę na obszarze „B” do wysokości 30,0 m i ustanowienie maksymalnej wysokości jak dla całego terenu 6.2.UC.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt od 3 do 5.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w zakresie wysokości zabudowy dla terenów 6.2.UC, 6.3.UC, 6.4.U. Dla wszystkich terenów zabudowy usługowej, w tym usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², usytuowanych wewnątrz obszaru planu maksymalna wysokość zabudowy została ustalona na jednakowym poziomie, tj. 15,0 m, adekwatnym do funkcji i lokalizacji terenu. Ustalenie dla terenu 6.4.UC i 6.3.U maksymalnej wysokości wyższej niż dla terenu 6.2.UC, tj. rzędu 25,0 m z możliwością przewyższenia do 30,0 m jest uwarunkowane potrzebą utrzymania jednakowej wysokości dla projektowanych budynków wzdłuż al. Piłsudskiego na odcinku od ul. Wydawniczej do istniejącej ul. Konstytucyjnej oraz potrzebą wytworzenia odpowiedniej obudowy tej ulicy, stanowiącej jedną z głównych osi kompozycji przestrzennej miasta (tj. zabudowy zwartej, o dużej intensywności i reprezentacyjnym narożnikiem w zbiegu z ulicą 1KDG).

Maksymalna wysokość nowej zabudowy została ustalona na podstawie zapisów obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, które dla terenów zabudowy usługowej przewiduje wysokość zabudowy na maksymalnym poziomie 25,0 m z zastrzeżeniem zabudowy wzdłuż korytarzy drogowych o szerokości powyżej 35,0 m w liniach rozgraniczających zawierających ulicę o klasie technicznej minimum zbiorczej (Z) (...) - nie wyżej niż 30,0 m.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy wskazuje, że „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”.

- 6) zmiany treści §28 ust. 3 pkt 1) lit .b) tiret pierwsze dotyczącego intensywności zabudowy dla projektowanego terenu 6.2.UC z:
„minimum 0,4, maksimum 1,4”
na
„minimum 0,4, maksimum 4,0”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 6.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w zakresie określonej dla terenu 6.2.UC intensywności zabudowy. Dla wszystkich terenów zabudowy usługowej, w tym usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², usytuowanych wewnątrz obszaru planu maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy została ustalona na jednakowym poziomie tj. 1,4, adekwatnym do funkcji i lokalizacji terenu. W chwili obecnej intensywność zabudowy w przedmiotowym terenie wynosi nie więcej niż 0,55. Ustalony w projekcie planu wskaźnik (maksymalnie 1,4) stwarza zatem duże możliwości rozbudowy i przebudowy centrum handlowego.

- 7) zmiany treści §13 ust. 1 pkt 1) lit. b) dotyczącego minimalnej ilości miejsc parkingowych dla usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² z:
„25 miejsc parkingowych na każde 1 000 m² powierzchni użytkowej”
na:
„20 miejsc parkingowych na każde 1 000 m² powierzchni użytkowej”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 7.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w zakresie wskaźników dotyczących minimalnej ilości miejsc parkingowych dla usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Ustalone w projekcie planu wskaźniki miejsc parkingowych dla samochodów w ramach terenów usług tzw. handlu wielkopowierzchniowego zostały określone na podstawie analizy istniejących miejsc parkingowych wyznaczonych w ramach funkcjonujących w obrębie niniejszego projektu planu obiektów handlu wielkopowierzchniowego. Przyjęte wskaźniki miejsc parkingowych wynikają również ze spójnej miejskiej polityki parkingowej obejmującej m.in. obiekty handlowe tego typu, a mającej wyraz n.in. w ustaleniach kolejnych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z jej założeniami wskaźniki o najwyższych wartościach dotyczą obszarów poza tzw. koleją obwodową (rzędu 33-35 miejsc/1000m² powierzchni użytkowej). Natomiast w granicach obszaru współczesnego rozwoju strefy wielkomiejskiej, gdzie znajduje się obszar

planu przyjmowane wskaźniki są mniej rygorystyczne. Stąd ustalony na poziomie 25 miejsc/1000m² powierzchni użytkowej wskaźnik spełnia założeniami konsekwentnie realizowanej w planach miejscowych polityki parkingowej.

Należy mieć na uwadze, że każda intensyfikacja zagospodarowania (także sugerowana w uwadze rozbudowa obiektu funkcjonującego w ramach terenu 6.2.UC) będzie prowadzić do wzrostu zapotrzebowania na miejsca parkingowe (dla pracowników, dla klientów). Stąd potrzeba ustalenia wskaźnika, który zapewni proporcjonalny do intensyfikacji zagospodarowania wzrost miejsc parkingowych. Jednocześnie, zgodnie z ustaleniami §13 projektu planu wymagana liczba miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów nie dotyczy zabudowy istniejącej, a wyłącznie nowoprojektowanych budynków lub ich części.

- 8) *zmiany klasyfikacji terenu 7.4.KS i objęcie tej części ustaleniami obowiązującymi dla obszaru 6.2.UC.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 8.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Wydzielenie terenu 7.4.KS jest konsekwencją wprowadzenia nowego, lokalnego układu drogowego (4KDL, 5KDL) dla obsługi funkcjonujących obecnie terenów usług handlu wielkopowierzchniowego 6.1.UC, 6.2.UC oraz projektowanych i wymagających aktywizacji terenów 5.1.UC, 5.2.UC, a także innych terenów wewnątrz obszaru planu. Jego ograniczona powierzchnia nie pozwala na wprowadzenie funkcji takiej samej jak w obszarze 6.2.UC, tj. zabudowy usługowej, w tym, usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m². Przeznaczenie ustalone dla przedmiotowego terenu w projekcie planu jest tożsame z istniejącym sposobem użytkowania nieruchomości w granicach wyznaczonego terenu 7.4.KS.

- 9) *zmiany założeń dotyczących projektowanej drogi lokalnej 5KDL poprzez rezygnację z jej wytyczenia albo zmianę jej lokalizacji lub przebiegu.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 9.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Projektowana ulica 5KDL stanowi istotny element układu drogowego obszaru objętego projektem planu. Jej znaczenie rozpatrywać należy łącznie w powiązaniu z ciągiem ulic: 3KDL, 2KDD, 4KDL, których podstawowym zadaniem oprócz połączenia ulicy 2KDZ („Nowowęglowej”) z al. Marszałka Józefa Piłsudskiego jest również usprawnienie obsługi komunikacyjnej terenów zlokalizowanych w centralnej części obszaru objętego projektem planu, tj.: funkcjonujących obecnie terenów usług handlu wielkopowierzchniowego 6.1.UC, 6.2.UC oraz projektowanych i wymagających aktywizacji terenów 5.1.UC, 5.2.UC, a także innych terenów wewnątrz obszaru.

Należy zauważyć, że lokalizacja obszaru planu w bezpośrednim sąsiedztwie Nowego Centrum Łodzi oraz w kwartale bardzo istotnych arterii miasta (istniejących: al. Marszałka Józefa Piłsudskiego, ul. dr Stefana Kopcińskiego oraz projektowanych 1KDG i 2KDZ) daje duże możliwości aktywizacji gospodarczej tego obszaru. Obserwowane w ostatnim czasie duże zainteresowanie terenami inwestycyjnymi w tej części miasta (realizacje „Symetris” przy al. Piłsudskiego, „Monopolis” przy ul. Kopcińskiego oraz „Imagine” w sąsiedztwie obszaru planu) potwierdza potencjał miastotwórczy obszaru. Kontynuacja procesów inwestycyjnych w obszarze objętym planem, szczególnie w jego centralnej części wymaga uzupełnienia i usprawnienia istniejącego układu komunikacyjnego. W chwili obecnej bowiem

obszar objęty projektem planu charakteryzuje się bardzo słabo rozwiniętym, wręcz fragmentarycznym układem komunikacyjnym z niedostateczną siatką ulic lokalnych i dojazdowych, które umożliwiłyby skomunikowanie i właściwe zagospodarowanie wyznaczonych terenów budowlanych. Należy mieć także na uwadze, że realizacja ulicy 1KDG w sposób zasadniczy zmieni sposób obsługi komunikacyjnej całego obszaru, w tym sposób obsługi CH Tulipan od strony wschodniej. Zaproponowany w projekcie planu ciąg ulic łączący al. Marszałka Józefa Piłsudskiego z projektowaną ulicą 2KDZ będzie służył nie tylko obsłudze komunikacyjnej terenów wewnątrz obszaru planu. Zasadnym jest wprowadzenie dodatkowego, publicznego połączenia obszaru objętego projektem planu z al. Marszałka Józefa Piłsudskiego. W chwili obecnej jedyną ulicą publiczną pełniącą rolę takiego łącznika na omawianym obszarze jest ul. Wydawnicza (1KDL), z której zjazd jest utrudniony ze względu na bliską odległość od skrzyżowania al. Marszałka Józefa Piłsudskiego z ul. dr. Stefana Kopcińskiego, a tym samym stwarza duże zagrożenie dla bezpieczeństwa i płynności ruchu. Stąd również z punktu widzenia interesu społecznego, zasadnym jest wyznaczenie projektowanej ulicy 5KDL jako kontynuację ulicy 4KDL (ulicy Wydawniczej o przebiegu wschód-zachód).

Należy zaznaczyć, że w toku prac nad projektem planu rozważano szereg rozwiązań alternatywnych, a przyjęty ostatecznie w projekcie planu korytarz ulicy 5KDL wybrano jako najkorzystniejszy. Realizacja wybranego przebiegu, który jak wykazano powyżej leży w interesie publicznym, wiązać się będzie z wywłaszczeniem również innych podmiotów (nie tylko Spółki składającej uwagę). Projekt planu równo traktuje poszczególne podmioty, stwarzając także tym wywłaszczanym dodatkowe możliwości rozwojowe.

Dla CH Tulipan realizacja drogi 5KDL oznaczać będzie poszerzenie możliwości obsługi komunikacyjnej od strony zachodniej, co w obliczu zasadniczych zmian w sposobie obsługi komunikacyjnej obszaru po realizacji ulicy 1KDG oceniać należy jako korzystne rozwiązanie. Zaznaczyć należy, iż realizacja przedmiotowej drogi nie jest jednoznaczna z likwidacją istniejącego zjazdu na parking z al. Piłsudskiego, który może zostać zachowany. Jednocześnie zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania”*. W projekcie planu nie ustalono sposobu tymczasowego zagospodarowania terenów (§ 3 ust. 1 pkt 3 projektu planu), co oznacza, że do czasu decyzji o realizacji ustaleń planu teren może być wykorzystywany dotychczasowo zgodnie z obecnym użytkowaniem. W związku z powyższym ustalenia projektu planu w żaden sposób nie ograniczają dostępności komunikacyjnej do obiektu.

10) uwzględnienia w planie w zakresie dla terenu 1KDG istniejącego zjazdu na teren 6.2.UC od strony wschodniej z drogi 1KDG.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 10.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. W wyniku realizacji projektowanej ulicy 1KDG („Nowokonstytucyjnej”) zasady obsługi komunikacyjnej terenów zlokalizowanych w centralnej części obszaru objętego projektem planu (w tym terenu usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² - 6.2.UC) ulegną zmianie. Obsłudze komunikacyjnej ww. terenów będzie służył zaproponowany w projekcie planu ciąg ulic łączący al. Marszałka Józefa Piłsudskiego z projektowaną ulicą 2KDZ (5KDL, 4KDL, 2KDD, 3KDL). Możliwości obsługi komunikacyjnej od projektowanych dróg klasy G – głównej (ulica 1KDG –

„Nowokonstytucyjna” oraz al. Marszałka Józefa Piłsudskiego – 2KDG+T) zostaną określone przez zarządcę drogi. Kwestie lokalizacji zjazdów nie mieszczą się w zakresie regulacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych realizacja zjazdu następuje (...) *po uzyskaniu, w drodze decyzji administracyjnej, zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu (...)*. W związku z powyższą regulacją zarządca drogi, w ramach swoich kompetencji, decyduje o lokalizacji zjazdu z nieruchomości.

- 11) *wytyczenia drogi IKDG z uwzględnieniem aktualnych granic własności by nie pociągać za sobą konieczności wywłaszczeń na terenie 6.2.UC i nie powodować tym samym zmniejszenia wielkości terenu 6.2.UC oraz istniejących parkingów.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 11.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Projekt planu „opiera” przebieg zachodniej linii rozgraniczającej drogę IKDG o granice własności Składającej uwagę spółki. Poszerzenie korytarza drogowego względem rezerwy pozostającej we własności Miasta przewidziano po stronie wschodniej. Przebieg linii rozgraniczających drogi IKDG w minimalnym stopniu ingeruje w działki stanowiące nieruchomość wspólną. Teren przeznaczony na cele drogi IKDG stanowi nieużytek o powierzchni ok. 50 m², w związku z czym oznacza minimalny ubytek powierzchni gruntów, jakimi dysponuje Składająca uwagę spółka, co nie wpłynie na zmniejszenie wielkości terenu 6.2.UC, ani zlokalizowanych w jego granicach parkingów.

Uwaga nr 5

- wpłynęła 21 listopada 2018 r.,
- dotyczy: nieruchomości położonej przy ul. Wydawniczej 1/3 (działki ewidencyjne nr 34/16 i 34/18 w obrębie W-23).

██████████ reprezentowani przez Panią ██████████ –
██████████ powołując się na prawomocną decyzję o warunkach zabudowy Nr DAR-UA-IX.423.2014 z dnia 27.03.2014 r. oraz decyzję Nr PPZ.I.89/09 z dnia 09.03.2009 r., **składają uwagę dotyczącą:**

- 1) *zwiększenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego powierzchni zabudowy do 70%;*
- 2) *zwiększenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego intensywności zabudowy w przedziale od m.in. 0,4 do max 4,2;*
- 3) *zwiększenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wysokości zabudowy od min 15,0 m do max 25,0 m.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt od 1 do 3.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametrów kształtowania zabudowy określonych dla terenu 7.1.U.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone na mocy przytoczonych w uwadze decyzji różnią się między sobą. Decyzja o warunkach zabudowy PPZ.I.89/09 z dnia 09.03.2009 r. ustala dla przedmiotowej nieruchomości, zgodnie ze składanym wnioskiem

m.in.: wysokość zabudowy do 37 m, wskaźnik powierzchni zabudowy do 0,7 oraz linię zabudowy w odległości 13,0 m od zachodniej granicy działki nr 34/16. Podczas gdy wydana pięć lat później decyzja o warunkach zabudowy Nr DAR-UA-IX.423.2014 z dnia 27.03.2014 r. ustala dla przedmiotowej nieruchomości, zgodnie ze składanym wnioskiem m.in.: wysokość zabudowy do 13 m, wskaźnik powierzchni zabudowy do 0,53 oraz linię zabudowy w odległości 13,0 m od zachodniej granicy działki nr 34/16. W projekcie planu przyjęto natomiast m.in.: wysokość zabudowy do 18 m, z możliwością przewyższenia do 25,0 m, wskaźnik powierzchni zabudowy do 0,5, linię zabudowy w odległości ok. 10,0 m od zachodniej granicy działki nr 34/16. Z powyższego wynika, że warunki ustalone w decyzji wydanej później, czyli jak należy sądzić odzwierciedlającej bardziej aktualne oczekiwania inwestycyjne, nie są, jak sugerowano w uwadze, bardziej korzystne niż te ustalone w projekcie planu. Wręcz przeciwnie. Plan daje możliwości bardziej intensywnego zagospodarowania niż wynika to z decyzji Nr DAR-UA-IX.423.2014 umożliwiając realizację wyższej zabudowy przy niemalże identycznym wskaźniku powierzchni zabudowy.

Na uwagę zasługuje fakt, iż dla przedmiotowego terenu wydana została jeszcze jedna decyzja o warunkach zabudowy Nr II.31.07 z dnia 22.01.2007 r. ustalająca warunki zabudowy, które projekt planu również respektuje (wysokość zabudowy do 12 m, wskaźnik powierzchni zabudowy do 1100 m²).

Należy zauważyć, iż ustalone w projekcie planu dla ww. terenów: wysokość zabudowy oraz wskaźniki powierzchni i intensywności zabudowy stwarzają duże możliwości intensyfikacji zagospodarowania, zwłaszcza, że w chwili obecnej przedmiotowa nieruchomość pozbawiona jest zabudowy. Maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy została ustalona na jednym z wyższych poziomów, biorąc pod uwagę tereny o tym samym przeznaczeniu i zlokalizowane w sąsiedztwie, tj. wewnątrz obszaru planu (dla terenów położonych w tym samym kwartale: 7.2.U, 9.1.U maksymalna intensywność ustalona została na poziomie 1,3). Intensyfikację zagospodarowania względem stanu istniejącego umożliwia także wskaźnik powierzchni zabudowy, pozwalający na pokrycie zabudową 50% powierzchni działki budowlanej – a więc tyle samo co w innych terenach o tym samym przeznaczeniu (oznaczonych symbolem U), a wyznaczonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu, którego dotyczy uwaga, tj. terenów 7.2.U, 9.1.U. Wyższa wartość wskaźnika na innych terenach „U” wynika z istniejącego sposobu ich użytkowania lub lokalizacji przy ulicach o wysokiej randze w strukturze przestrzennej miasta, a tym samym wyższego potencjału dla intensyfikacji zagospodarowania.

Odnosząc się do postulowanego w uwadze zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy, należy mieć na uwadze, iż sytuowanie wzdłuż ulicy Wydawniczej zabudowy o wysokości porównywalnej z tą przy al. Piłsudskiego czy ul. Kopcińskiego jest całkowicie nieuzasadnione. Parametry zabudowy powinny bowiem sankcjonować kontekst przestrzenny, w jakim nieruchomość jest zlokalizowana. Ulica Wydawnicza, przy której położona jest przedmiotowa nieruchomość posiada zupełnie inne parametry przestrzenne (tj. szerokość w liniach rozgraniczających) niż ul. Kopcińskiego, czy al. Piłsudskiego, stąd wymaga obudowy o innej, adekwatnej skali. Zabudowa wzdłuż ul. Wydawniczej o ustalonej w planie wysokości (18,0 m z możliwością podwyższenia zabudowy do 25,0 m w wyznaczonej strefie) będzie odpowiadała randze ulicy lokalnej, będzie uwzględniała szerokość ulicy w liniach rozgraniczających oraz skalę zabudowy znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie. Należy zaznaczyć, że jako wyjściową wartość dla wszystkich terenów o funkcji usługowej (oznaczonych symbolem U) położonych wewnątrz obszaru planu przyjęto 15,0 m (ustalono ją dla terenów w bezpośrednim sąsiedztwie tj. terenów 7.2.U, 9.1.U), jednak z uwagi na lokalizację terenu 7.1.U bezpośrednio przy ul. Wydawniczej, ze względów kompozycyjnych ustalono dla niego nieco wyższą wartość, tj. 18,0 m z możliwością podwyższenia zabudowy do 25,0 m w wyznaczonej strefie.

- 4) *zmniejszenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego powierzchni biologicznie czynnej do 10%;*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 4.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w zakresie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 7.1.U.

Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej został ustalony na podstawie zapisów obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, które dla terenów zabudowy usługowej przewiduje minimum 15% powierzchni biologicznie czynnej.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy wskazuje, że „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”.

W przedmiotowym terenie brak jest sieci kanalizacji deszczowej, która byłaby odbiornikiem wód opadowych i roztopowych. Stąd konieczne jest zapewnienie możliwości zagospodarowania tych wód poprzez odprowadzanie bezpośrednio do ziemi na powierzchnie biologicznie czynne, tam gdzie istnieją takie możliwości terenowe. W związku z powyższym, dla terenu 7.1.U wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej został ustalony na wyższym poziomie tj. 20%.

Uwagi nr od 6 do 12 tej samej treści

- wpłynęły 23 listopada 2018 r.,
- dotyczy: całego obszaru planu.

6. ŁÓDZKA ORGANIZACJA TURYSTYCZNA

7. [REDAKTOWANE]

8. [REDAKTOWANE]

9. [REDAKTOWANE]

10. [REDAKTOWANE]

11. GRUPA BARDZO TWÓRCZA [REDAKTOWANE], [REDAKTOWANE] s.c.

12. [REDAKTOWANE]

składają uwagi dotyczące:

- 1) wykorzystania potencjału obszaru objętego planem jako rozwijającego się obszaru miastotwórczego dla umiejscowienia funkcji stanowiącej naturalne rozszerzenie NCL – *funkcji usługowej ze szczególnym wskazaniem na obiekt kongresowo – wystawienniczy, z dopełniającym go funkcjonalnie hotelem.*

Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagi w pkt 1.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Projekt planu, nawiązując do sąsiedztwa Nowego Centrum Łodzi zakłada dla przedmiotowego obszaru przede wszystkim funkcję usługową. Obiekt kongresowo-

wystawienniczy, czy też hotel, o których mowa w uwagach są elementem funkcji usługowej, w związku z czym mogą być realizowane w ramach wyznaczonego w projekcie planu przeznaczenia, które uwzględnia zabudowę usługową (tj. w ramach terenów oznaczonych symbolami MW/U, U, UC). Projekt planu nie przewiduje żadnych ograniczeń dla tego typu inicjatywy.

Należy zauważyć, że obecna struktura własności przedmiotowego obszaru jest dość złożona, co stanowi znaczne utrudnienie dla ewentualnego wyodrębnienia jednego zwartego terenu pozwalającego na lokalizację wnoszonego w uwagach centrum kongresowo-wystawienniczego wraz z zapleczem. Jednocześnie, jednak w koncepcjach dotyczących organizacji międzynarodowych imprez wystawienniczych (EXPO) rozważana jest lokalizacja tego typu obiektu.

- 2) *zwiększenia wysokości zabudowy w całym omawianym obszarze, co pozwoli na realizację „nowego city”, kwartału nowoczesnego miasta z usługami, handlem, centrami biurowymi, hotelami oraz obiektami publicznymi o funkcji regionalnej i ponadregionalnej.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag w pkt 2.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Ustalone w projekcie planu wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtowania zabudowy umożliwiają znaczącą intensyfikację zainwestowania względem stanu istniejącego. Zgodnie z założeniami polityki przestrzennej Miasta, w tym kształtowania ładu przestrzennego, obszarem największej intensyfikacji zabudowy jest Nowe Centrum Łodzi. W związku z czym w obszarze objętym projektem planu, jako położonym poza NCL, przewiduje się intensyfikację zagospodarowania na niższą skalę, co też znalazło odzwierciedlenie w ustalonych w projekcie planu wskaźnikach.

- 3) *wprowadzenia opłaty planistycznej w wysokości 20-25 % od spodziewanego wzrostu wartości gruntów, która pozwoli na zdobycie przez miasto środków na wykup działek na potrzeby własne, tj. niezbędnych w celu realizacji koniecznej infrastruktury technicznej i drogowej dla całego obszaru oraz obiektów publicznych, w tym postulowanego obiektu kongresowo-wystawienniczego.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag w pkt 3.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obligatoryjnie określana jest stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 (tzw. opłatę planistyczną). W projekcie planu, w treści §16 ust. 1 wysokość ww. stawki procentowej ustalona została na najwyższym możliwym poziomie, tj. 30%. Należy jednak zauważyć, że zgodnie z zapisami ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, opłata planistyczna pobierana jest wyłącznie w przypadku wzrostu wartości nieruchomości i jej zbycia w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące. Wartość nieruchomości, w przypadku jej zbycia po wejściu w życie ustaleń planu, zostanie oszacowana w ramach odrębnego postępowania administracyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami. W przypadku braku zbycia nieruchomości w ustawowo określonym terminie, opłata planistyczna nie jest pobierana.

Uwaga nr 13

- wpłynęła 26 listopada 2018 r.,
- dotyczy: terenu 4.7.U, FORUM 76 Business Center, nieruchomości położonej przy al. Marszałka Józefa Piłsudskiego 76 (działki ewidencyjne nr 17/25, 17/32 w obrębie W-23).

FIX POLAND sp. z o. o. składa uwagę dotyczącą:

Zmiany §13 pkt 1 lit. c) projektu planu zapisu dotyczącego minimalnej liczby miejsc parkingowych dla pozostałych usług z: „minimum 12 miejsc na każde 1000 m² powierzchni użytkowej” na przedział „od 5 do 10 miejsc parkingowych przypadających na każde 1000 m² powierzchni użytkowej”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Wskaźniki miejsc parkingowych zostały ujednoczone względem propozycji prezentowanej podczas I wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Dla wszystkich rodzajów usług innych niż handel o powierzchni powyżej 2000 m² wartość wskaźnika ustalona została na jednakowym poziomie, zachowującym w tym zakresie spójność z zapisami Studium. W Studium, dla przedmiotowego terenu, określono przedział wymaganych miejsc parkingowych jako „od 5 do 15 miejsc na każde 1000 m² powierzchni użytkowej”. Wskaźnik o tej samej wartości dotyczy całej jednostki W3b, obejmującej wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie. Przyjęcie niższych wskaźników parkingowych (rzędu wnioskowanych 5-10) jest zasadne w historycznie ukształtowanych kwartałach śródmiejskich gdzie możliwości realizacji nowych miejsc parkingowych (zwłaszcza w kubaturze) są ograniczone. Przedmiotowy teren jest terenem inwestycyjnym, w związku z czym generuje zapotrzebowanie na miejsca parkingowe – dla pracowników, dla klientów. Każda intensyfikacja zagospodarowania (rozbudowa obiektu) będzie prowadzić do wzrostu zapotrzebowania na miejsca parkingowe, stąd potrzeba ustalenia wskaźnika, który zapewni proporcjonalny do intensyfikacji zagospodarowania wzrost miejsc parkingowych.

Należy mieć na uwadze, że zgodnie z §13 ust. 1 ustalone wskaźniki miejsc parkingowych dotyczą nowoprojektowanych budynków lub ich części, co nie ogranicza funkcjonowania istniejącego obiektu, ani możliwości jego rozwoju.

Uwaga nr 14

- wpłynęła 26 listopada 2018 r.,
- dotyczy: nieruchomości położonej przy ul. Wydawniczej 15 (działki ewidencyjne nr 10/18, 10/19, 10/20 oraz fragment działki nr 34/21 w obrębie W-23).

CENTRAL FUND OF IMMOVABLES sp. z o. o. składa uwagę dotyczącą:

możliwości zabudowania działek nr 10/18, 10/19, 10/20 oraz fragment działki nr 34/21 w obrębie W-23 w zakresie, w jakim umożliwia to prawomocna decyzja o warunkach zabudowy z dnia 10.10.2008 r. nr PPZ.I.571/08 poprzez ustalenie przeznaczenia powyższych działek zgodnie z ostateczną decyzją o warunkach zabudowy lub poprzez wyłączenie powyższych działek z projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Z treści uwagi wynika, że Spółka nabyła te nieruchomości wyłącznie w celu przeprowadzeniu inwestycji o charakterze zamieszkania zbiorowego tj. budynku biurowego, hotelu z salami konferencyjnymi, akademika, o których to planach Spółka już informowała i przedstawiała stosowne dokumenty. W uwadze Spółka informuje również, że w przypadku dokonania zmiany przeznaczenia nieruchomości (...) będzie zmuszona do wystąpienia z roszczeniem o którym mowa w art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeciwko Miastu Łódź.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametrów kształtowania zabudowy określonych dla terenu 5.2.UC. Przytoczona w uwadze decyzja o warunkach zabudowy Nr PPZ.I.571/08 z dnia 10.10.2008 r. ustala dla przedmiotowej nieruchomości m.in.: wysokość zabudowy do 45,0 m, wskaźnik powierzchni zabudowy do 0,7 oraz rodzaj zabudowy jako zabudowa biurowa z wiodącą funkcją biurową. Warunki zabudowy wynikające z powyższej decyzji rażąco odbiegają od wskaźników określonych w projekcie planu. Zaproponowane w projekcie planu wskaźniki zagospodarowania terenu (wskaźnik powierzchni zabudowy, intensywność zabudowy) oraz parametry kształtowania zabudowy (wysokość zabudowy) zostały ustalone na podstawie analizy urbanistycznej, w wyniku której wskazano optymalne zagospodarowanie terenów w oparciu o lokalizację terenu w strukturze przestrzennej miasta oraz analizę zagospodarowania terenów sąsiadujących z przedmiotową nieruchomością. Wartość ww. parametrów ustalona została na jednakowym poziomie dla wszystkich terenów oznaczonych w projekcie planu symbolem UC, a położonych „wewnątrz” obszaru planu, tj. wskaźnik powierzchni zabudowy na poziomie 60%, maksymalną intensywność zabudowy na poziomie 1,4 oraz maksymalną wysokość zabudowy na poziomie 15,0 m. Dopuszczone inne wartości wskaźników wynikają z lokalizacji terenu przy al. Piłsudskiego i potrzeby kształtowania wyższej i reprezentacyjnej zabudowy wzdłuż al. Piłsudskiego (6.4.UC) lub mają uzasadnienie kompozycyjne (5.1.UC). Przyjęcie wskaźników zagospodarowania terenu wskazanych w uwadze jest niemożliwe ze względu na konieczność zachowania ich spójności z zapisami Studium. Wynikająca z ustaleń decyzji wysokość 45 m jest rażąco wyższa niż ta wynikająca z zapisów Studium (tj. 25,0 m). Ponadto, zgodnie z założeniami polityki przestrzennej Miasta, w tym kształtowania ładu przestrzennego, obszarem największej intensyfikacji zabudowy jest Nowe Centrum Łodzi. W związku z czym w obszarze objętym projektem planu, jako położonym poza NCL, przewiduje się intensyfikację zagospodarowania na niższą skalę, co też znalazło odzwierciedlenie w ustalonych w projekcie planu wskaźnikach.

Należy zauważyć, iż ustalone w projekcie planu wskaźniki kształtowania zabudowy stwarzają duże możliwości intensyfikacji zagospodarowania, zwłaszcza, że w chwili obecnej przedmiotowa nieruchomość pozbawiona jest zabudowy.

Uwaga nr 15

- wpłynęła 27 listopada 2018 r.,
- dotyczy: terenu oznaczonego w planie jako 5.2.UC, nieruchomości położonej przy ul. Wydawniczej 15 (działki ewidencyjne nr 10/18, 10/19, 10/20 w obrębie W-23).

CENTRAL FUND OF IMMOVABLES sp. z o. o.:

W treści uwagi Spółka informuje, iż przygotowuje inwestycję *na podstawie prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy Nr PPZ.I.571/08 z dnia 10.10.2008 r. (...), a uniemożliwienie realizacji inwestycji przez projektowany mpzp doprowadzi do zrezygnowania z inwestycji i w rzeczywistości obniży wartość obecnej nieruchomości, jak również spowoduje niepowetowaną szkodę z uwagi na brak możliwości zrealizowania inwestycji, a co za tym idzie powstanie roszczeń odszkodowawczych.*

składa uwagę dotyczącą:

- 1) *zmiany podstawowego przeznaczenia terenu na teren zabudowy biurowej, usługowej, handlowej, zamieszkania zbiorowego i mieszkaniowej wielorodzinnej oraz funkcje uzupełniającą: parkingi podziemne i nadziemne;*
- 2) *zmiany wskaźnika powierzchni zabudowy na maksimum 80%;*
- 3) *zmiany intensywności zabudowy na maksimum 12;*
- 4) *zmiany wysokości zabudowy na maksimum 55 m.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 1-4.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametrów kształtowania zabudowy określonych dla terenu 5.2.UC. Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi nieruchomość, której dotyczy uwaga, zlokalizowana jest w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „tereny zabudowy usługowej”, oznaczonej symbolem „U”. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: *„Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”*. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy wskazuje, że *„ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”*.

Wnoszona w uwadze zmiana dotycząca rozszerzenia podstawowego przeznaczenia terenu o zabudowę mieszkaniową wielorodzinną jest niezgodna z ustaleniami Studium, które w ramach jednostki oznaczonej symbolem U w przedmiotowym terenie nie dopuszcza takiej funkcji. Pozostałe funkcje wnoszone w uwadze mogą być realizowane w ramach ustalonego w projekcie planu przeznaczenia podstawowego (zabudowa usługowa, w tym usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²) i uzupełniającego (m.in. garaże wielostanowiskowe nadziemne i podziemne).

Wnoszone w uwadze wskaźniki zagospodarowania terenu rażąco odbiegają od wskaźników określonych w projekcie planu. Zaproponowane w projekcie planu wskaźniki zagospodarowania terenu (wskaźnik powierzchni zabudowy, intensywność zabudowy) oraz parametry kształtowania zabudowy (wysokość zabudowy) zostały ustalone na podstawie analizy urbanistycznej, w wyniku której wskazano optymalne zagospodarowanie terenów w oparciu o lokalizację terenu w strukturze przestrzennej miasta oraz analizę zagospodarowania terenów sąsiadujących z przedmiotową nieruchomością. Wartość ww. parametrów ustalona została na jednakowym poziomie dla wszystkich terenów oznaczonych w projekcie planu symbolem UC, a położonych „wewnątrz” obszaru planu, tj. wskaźnik powierzchni zabudowy na poziomie 60%, maksymalną intensywność zabudowy na poziomie 1,4 oraz maksymalną wysokość zabudowy na poziomie 15,0 m. Dopuszczone inne wartości wskaźników wynikają z lokalizacji terenu przy al. Piłsudskiego i potrzeby kształtowania wyższej i reprezentacyjnej zabudowy wzdłuż al. Piłsudskiego (6.4.UC) lub mają uzasadnienie kompozycyjne (5.1.UC). Przyjęcie wskaźników zagospodarowania terenu wskazanych w uwadze jest niemożliwe ze względu na konieczność zachowania ich spójności z zapisami

Studium. Proponowana w uwadze wysokość 55 m jest rażąco wyższa niż wynikająca z zapisów Studium.

Należy zauważyć, iż ustalone w projekcie planu wskaźniki kształtowania zabudowy stwarzają duże możliwości intensyfikacji zagospodarowania, zwłaszcza, że w chwili obecnej przedmiotowa nieruchomość pozbawiona jest zabudowy.

Przytoczona w uwadze decyzja o warunkach zabudowy Nr PPZ.I.571/08 z dnia 10.10.2008 r. ustala dla przedmiotowej nieruchomości m.in.: wysokość zabudowy do 45 m, wskaźnik powierzchni zabudowy do 0,7 oraz rodzaj zabudowy jako zabudowa biurowa z wiodącą funkcją biurową. Oczekiwania przedstawione w treści uwagi oprócz tego, że jak zaznaczono na wstępie są rażąco wyższe niż te ustalone w projekcie planu, to są również wyższe niż warunki zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone na mocy przytaczanej decyzji. Zgodnie z założeniami polityki przestrzennej Miasta, w tym kształtowania ładu przestrzennego, obszarem największej intensyfikacji zabudowy jest Nowe Centrum Łodzi. W związku z czym w obszarze objętym projektem planu, jako położonym poza NCL, przewiduje się intensyfikację zagospodarowania na niższą skalę, co też znalazło odzwierciedlenie w ustalonych w projekcie planu wskaźnikach. Nawiązując do sąsiedztwa Nowego Centrum Łodzi projekt planu zakłada dla przedmiotowego obszaru przede wszystkim funkcję usługową, przy czym nieprzesądza o lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 2000 m², jak to zasugerowano w uwadze, a jedynie dopuszcza taką możliwość.

- 5) *wyprostowanie drogi zgodnie z pierwszym wyłożeniem projektu planu, wskazując, że wyłączenie powierzchni pod drogę w nowym kształcie znacznie ogranicza możliwości zabudowy działki, przez to dochodzi do utraty wartości działki i uniemożliwia zrealizowanie przygotowanej koncepcji architektonicznej.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 5.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Korekta przebiegu przedmiotowej drogi jest wynikiem uwzględnienia uwagi złożonej podczas I wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Obecny przebieg przedmiotowej drogi umożliwia dużo korzystniejsze, bo prostopadłe połączenie z ulicą Wydawniczą. Ponadto, przebieg linii rozgraniczających drogi 2KDD w maksymalnym stopniu wykorzystuje grunty miejskie i umożliwia racjonalne zagospodarowanie nieruchomości powstałych na skutek wydzielenia przedmiotowej drogi, respektując dotychczasowe podziały.

Uwaga nr 16

- wpłynęła 28 listopada 2018 r.,
- dotyczy: nieruchomości położonej przy ul. Wydawniczej i ul. Wydawniczej 5 (działki ewidencyjne nr 33/15, 33/17 w obrębie W-23).

DOMAR REAL ESTATE 1 sp. z o. o. składa uwagę dotyczącą:

ustalenia innego przebiegu projektowanych dróg 3KDD, 4KDD i 5KDL oraz uchYLENIA postanowień projektu planu w zakresie treści:

§12 pkt 5 (*nakaz zachowania ciągłości dróg rowerowych z terenami sąsiadującymi z obszarem objętym planem - przyp.*);

§12 pkt 7 ppkt b (*ulice zapewniające połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym: istniejąca ulica zbiorcza oznaczona symbolem 1KDZ+T (ul. dr. Stefana Kopcińskiego) oraz projektowana ulica zbiorcza oznaczona symbolem 2KDZ -przyp.*);

§12 pkt 9 ppkt b (*ulice i ciągi komunikacyjne stanowiące układ uzupełniający: projektowane ulice dojazdowe oznaczone symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD (od 4KDD do 5KDL), 4KDD, 5KDD i 6KDD -przyp.*)

w zw. z :

§ 33 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ppkt a (ustalenia przeznaczenia terenów dróg publicznych – przyp.),

§ 33 ust. 3 pkt 9 (ustalenia dla 4KDL-przyp.), pkt 13 (ustalenia dla 2KDD - przyp.) i pkt 14 (ustalenia dla 3KDD - przyp.).

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Kwestionowane w uwadze drogi stanowią niezbędny element układu drogowego obszaru objętego projektem planu, z których droga 5KDL wraz z ciągiem dróg 4KDL i 2KDD, zapewnia połączenie układu lokalnego z układem zewnętrznym (al. Marszałka Józefa Piłsudskiego i projektowaną ulicą 2KDZ). W chwili obecnej bowiem obszar objęty projektem planu charakteryzuje się bardzo słabo rozwiniętym, wręcz fragmentarycznym układem komunikacyjnym z niedostateczną siatką ulic lokalnych i dojazdowych, które umożliwiałyby skomunikowanie i właściwe zagospodarowanie wyznaczonych terenów budowlanych. Kontynuacja procesów inwestycyjnych na obszarze objętym planem, szczególnie w jego centralnej części wymaga uzupełnienia i usprawnienia istniejącego układu komunikacyjnego.

Należy zaznaczyć, że przebieg kwestionowanych dróg w projekcie planu został wyznaczony w oparciu o istniejące ciągi komunikacyjne, bez ingerencji w zabudowania składającej uwagę Spółki. Rozwiązania przedstawione w projekcie planu wymagają przekształceń obecnego sposobu zagospodarowania, w tym docelowego przekształcenia lub rozbiórki niektórych istniejących dysharmonizujących obiektów. Istota miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego polega na zapewnieniu możliwości takich przekształceń przestrzeni, które prowadzić będą do poprawy jej estetyki i funkcjonalności. Odbywa się to poprzez m.in. zapewnienie sprawnej obsługi komunikacyjnej, likwidację elementów dysharmonijnych, nie zaś poprzez utrzymywanie stanu istniejącego. W toku prac nad planem rozważane były różne warianty połączenia układu lokalnego z układem zewnętrznym. Przyjęty ostatecznie w projekcie planu korytarz ulicy 5KDL jest rozwiązaniem najkorzystniejszym pod względem obsługi komunikacyjnej badanych możliwości inwestycyjnych. Realizacja przedmiotowej ulicy w proponowanym przebiegu minimalizuje trudności i koszty związane z pozyskaniem nieruchomości. Jednocześnie zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania”. W projekcie planu nie ustalono sposobu tymczasowego zagospodarowania terenów (§ 3 ust. 1 pkt 3 projektu planu), co oznacza, że do czasu decyzji o realizacji ustaleń planu teren może być wykorzystywany dotychczasowo zgodnie z obecnym użytkowaniem.

Uwaga nr 17

- wpłynęła 28 listopada 2018 r.,
- dotyczy: nieruchomości położonej przy ul. Kopcińskiego 56 (działka ewidencyjna nr 16/2 w obrębie W-23).

N.R. sp. z o. o. składa uwagę dotyczącą:

- 1) zmiany treści §23 w zakresie przeznaczenia podstawowego – *dopisanie obok zabudowy usługowej również i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 1.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w zakresie dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w terenie 4.3.U. Funkcja terenu powinna wpisywać się w kontekst przestrzenny, w jakim nieruchomość jest zlokalizowana. Ulica dr. Stefana Kopcińskiego przy której zlokalizowana jest przedmiotowa nieruchomość ma wysokie parametry (dwie jezdnie z kilkoma pasami) i przenosi duży ruch komunikacyjny, a w strukturze przestrzennej miasta pełni rolę jednej z głównych arterii. Ulica takiej rangi predysponuje do lokalizacji w jej korytarzu funkcji usługowych, zwłaszcza tych prestiżowych i miastotwórczych, jak ma to obecnie miejsce w okolicy skrzyżowania ulic Kopcińskiego i Piłsudskiego (realizacje: Monopolis, Symetris, Imagine, Forum 76). Stąd właściwym jest kontynuacja funkcji usługowej również w terenie 4.3.U, zwłaszcza, że wzdłuż ul. Kopcińskiego, na odcinku położonym na północ od ul. Piłsudskiego funkcjonują w przeważającym stopniu obiekty biurowe, oświatowe (przedszkole i gimnazjum), administracji publicznej (łódzki oddział NFZ, Sąd Rejonowy). Należy mieć również na uwadze, że lokalizacja funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej w przedmiotowym terenie jest konfliktowa ze względu na uciążliwość akustyczne jakie niesie dr. Stefana Kopcińskiego.

- 2) zmiany treści §23 w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zmiany intensywności zabudowy dla działki nr 16/2 na maksimum 3,7.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 2.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w zakresie intensywności zabudowy określonych dla terenu 4.3.U. i działki nr 16/2. Zaproponowany w projekcie planu wskaźnik intensywności zabudowy ustalony został na podstawie analizy urbanistycznej, w wyniku której wskazano optymalne zagospodarowanie terenów w oparciu o lokalizację terenu w strukturze przestrzennej miasta oraz analizę zagospodarowania terenów sąsiadujących z przedmiotową nieruchomością. Należy zauważyć, iż ustalona w projekcie planu intensywność zabudowy na maksymalnym poziomie 3,0 stwarza duże możliwości

intensyfikacji zagospodarowania, biorąc pod uwagę fakt, iż w chwili obecnej intensywność zabudowy w granicach nieruchomości której dotyczy uwaga wynosi około 0,92. Proponowany w uwadze wskaźnik rzędu 3,7 byłby nieadekwatnie wysoki w stosunku do terenów sąsiednich (4.1.UZ, 4.4.U, 4.5.U).

3) zmiany treści §23 w zakresie wysokości zabudowy z:

„z dopuszczeniem zwiększenia wysokości do 35,0 m na fragmentach stanowiących nie więcej niż 20% powierzchni zabudowy realizowanej na działce i przy spełnieniu warunków określonych w pkt 3”

na:

„z dopuszczeniem zwiększenia wysokości do 35,0 m na fragmentach stanowiących nie więcej niż 20% powierzchni działki i przy spełnieniu warunków określonych w pkt 3”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 3.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Każdorazowo, zwiększanie parametrów zabudowy, w tym zwiększanie jej wysokości powinno być odnoszone do jej docelowej formy, nie zaś do powierzchni czy kształtu działki budowlanej. W tym kontekście przyjęcie w projekcie planu „powierzchni realizowanej zabudowy” jako odniesienia dla realizacji budynków o wysokości do 35,0 m jest uzasadnione i racjonalne.

Należy również zauważyć, że dopuszczone w Studium przewyższenia rzędu 35,0 m powinny być uzasadnione względami kompozycyjnymi. Ustalone w projekcie planu ograniczenie powierzchni budynków realizowanych w wysokości 35,0 m ma na celu m.in. kształtowanie kompozycji przestrzennej w przedmiotowym obszarze.

4) zmiany treści §23 ust. 4 pkt 3 – likwidację zapisu lit. a dotyczącej maksymalnej szerokości elewacji wynoszącej 35,0 m dla budynków o wysokości powyżej 21,0 m.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 4.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w zakresie maksymalnej szerokości elewacji budynków o wysokości powyżej 21,0 m. Ustalona w projekcie planu szerokość elewacji budynków o wysokości powyżej 21,0 m ma na celu kontynuację przyjętej rytmiki budynków o większej wysokości realizowanych w ramach terenu 4.5.U, a także punktowców zlokalizowanych w pewnym oddaleniu od przedmiotowej nieruchomości, po drugiej stronie ul. dr. Stefana Kopcińskiego. Przyjęcie większej szerokości elewacji prowadziłoby do zaburzenia owej powtarzalności kształtowanej wzdłuż ul. Kopcińskiego.

Należy również zauważyć, że dopuszczone w Studium przewyższenia rzędu 35,0 m powinny być uzasadnione względami kompozycyjnymi. Ustalona w projekcie planu ograniczenie szerokości elewacji budynków o wysokości powyżej 21,0 m do 35,0 m ma na celu m.in. kształtowanie określonej dynamiki w kompozycji przestrzennej i eliminację układów horyzontalnych w przedmiotowym obszarze.

Uwaga nr 18

- wpłynęła 29 listopada 2018 r.,
- dotyczy: nieruchomości położonej przy ul. Wydawniczej 4 (działki ewidencyjne nr 17/24, 17/26, 17/28, 17/31 w obrębie W-23) – pkt 1-5 oraz nieruchomości położonej przy ul. Wydawniczej 1 (działka ewidencyjna nr 34/18 w obrębie W-23) – pkt 6.

WYD 4. sp. z o. o. składa uwagę dotyczącą:

- 1) *zmiany treści §13 pkt 1.1 lit. c) w zakresie minimalnej liczby miejsc parkingowych dla pozostałych usług z:*
„minimum 12 miejsc na każde 1000 m² powierzchni użytkowej”
na:
„przedział pomiędzy 5 a 10 miejsc parkingowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 1.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Wskaźniki miejsc parkingowych zostały ujednolicone względem propozycji prezentowanej podczas I wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Dla wszystkich rodzajów usług innych niż handel o powierzchni powyżej 2000 m² wartość wskaźnika ustalona została na jednakowym poziomie, zachowującym w tym zakresie spójność z zapisami Studium. W Studium, dla przedmiotowego terenu, określono przedział wymaganych miejsc parkingowych jako „od 5 do 15 miejsc na każde 1000 m² powierzchni użytkowej”. Wskaźnik o tej samej wartości dotyczy całej jednostki W3b, obejmującej wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie. Przyjęcie niższych wskaźników parkingowych (rzędu wnioskowanych 5-10) jest zasadne w historycznie ukształtowanych kwartałach śródmiejskich gdzie możliwości realizacji nowych miejsc parkingowych (zwłaszcza w kubaturze) są ograniczone. Przedmiotowy teren jest terenem inwestycyjnym, w związku z czym generuje zapotrzebowanie na miejsca parkingowe – dla pracowników, dla klientów. Każda intensyfikacja zagospodarowania (rozbudowa obiektu) będzie prowadzić do wzrostu zapotrzebowania na miejsca parkingowe, stąd potrzeba ustalenia wskaźnika, który zapewni proporcjonalny do intensyfikacji zagospodarowania wzrost miejsc parkingowych.

Należy mieć na uwadze, że zgodnie z §13 ust. 1 ustalone wskaźniki miejsc parkingowych dotyczą nowoprojektowanych budynków lub ich części, co nie ogranicza funkcjonowania istniejącego obiektu, ani możliwości jego rozwoju.

- 2) *zmiany treści §25 pkt 3.2 lit a) w zakresie maksymalnej wysokości zabudowy - na zapis o treści:*
„a) wysokość zabudowy – maksimum 21,0 m z warunkowym dopuszczeniem zwiększenia tej wysokości do 35,0 m w przypadkach uzasadnionych charakterem zabudowy”
lub
o maksymalne podniesienie limitu procentowego powierzchni zabudowy działki, na której może być realizowana zabudowa o wysokości do 35,0 m.
oraz o wykreślenie z projektu planu zapisów §25 pkt 3.3 lit c (zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji dla budynków o wysokości powyżej 21,0 m – przyp.)

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 2.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w zakresie wysokości zabudowy określonej dla terenu 4.5.U. Dopuszczone w projekcie planu przewyższenia rzędu 35,0 m, jak wynika z zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, powinny być uzasadnione względami kompozycyjnymi, a nie charakterem zabudowy. Mając na celu właśnie kształtowanie kompozycji przestrzennej w przedmiotowym obszarze w ustaleniach planu przyjęto maksymalną powierzchnię realizowanych budynków w wysokości 35,0 m jako 20% powierzchni realizowanej zabudowy. Wielkość ta jest optymalna, pozwala na zachowanie właściwych proporcji budynków oraz na kształtowanie określonej dynamiki w kompozycji przestrzennej i eliminację układów horyzontalnych w przedmiotowym obszarze. Ponadto, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jako akt prawa miejscowego musi posługiwać się językiem precyzyjnym i nie budzącym wątpliwości interpretacyjnych. Nie dopuszczalne jest warunkowanie możliwości realizacji ustaleń planu od wyników bliżej nieokreślonych analiz potwierdzających zasadność jakichś rozwiązań. Stąd brak jest możliwości dla zastosowania w projekcie planu proponowanego zapisu warunkującego zwiększenie wysokości budynków charakterem zabudowy.

Zgodnie z art. 93 ust. 1-2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami cyt.: „Podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego. (...) Zgodność z ustaleniami planu w myśl ust. 1 dotyczy zarówno przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu”. W związku z powyższym dokonanie podziału nieruchomości powinno uwzględniać również możliwość realizacji ustalonych w planie zasad kompozycji urbanistycznej.

- 3) *doprecyzowania treści §13.1 pkt 4, że obowiązek przeznaczenia części miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, dotyczy parkingów w przestrzeniach publicznych, a nie działek prywatnych.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 3.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w zakresie miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Określenie minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jest obligatoryjnym elementem ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie art. 12 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obowiązek wyznaczenia tego typu miejsc nie został ograniczony wyłącznie do przestrzeni publicznych. Wręcz przeciwnie. W związku z tym, że ilość tego typu miejsc parkingowych wymagana do wyznaczenia na drogach publicznych, w strefach zamieszkania, oraz w strefach ruchu, a więc w przestrzeniach traktowanych jako przestrzenie publiczne została już określona w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (art. 12a ust. 2), regulacje zawarte w tym zakresie w planie miejscowym powinny się odnosić w szczególności do działek nie będących przestrzeniami publicznymi.

- 4) *z doprecyzowania treści §13.1 pkt 5, że obowiązek realizacji nasadzeń drzew nie dotyczy przypadków budowy garaży podziemnych oraz zmiany ilości nasadzeń, którą należy zlokalizować w obrębie płyty parkingu na co najmniej 25%.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 4.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie.

Obowiązek realizacji nasadzeń drzew, zgodnie z ustaleniami § 14. ust. 5 projektu planu ograniczony jest wyłącznie do parkingów wielostanowiskowych o wielkości 26 miejsc i większych. Parking należy rozumieć zgodnie z definicją zamieszczoną w §3 pkt 25 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, która brzmi: *ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o: (...) parkingu - należy przez to rozumieć wydzieloną powierzchnię terenu przeznaczoną do postoju i parkowania samochodów, składającą się ze stanowisk postojowych oraz dojazdów łączących te stanowiska, jeżeli takie dojazdy występują.* Powyższa definicja jasno określa parking jako *wydzieloną powierzchnię terenu*, w związku z czym swoim zakresem znaczeniowym nie obejmuje parkingów urządzanych w garażach podziemnych czy wielokondygnacyjnych. Powyższa kwestia nie powinna budzić wątpliwości interpretacyjnych, bowiem zgodnie z techniką prawodawczą, a także §4 ust. 2 projektu planu cyt.: *„Określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji – w rozumieniu powszechnym”.*

Projekt planu przewiduje znaczną intensyfikację zagospodarowania w obszarze objętym planem, wskazując usługi jako dominującą funkcję w obszarze. Rozwój usług wiąże się ze wzrostem zapotrzebowania na miejsca parkingowe. Biorąc pod uwagę możliwości rozwoju funkcji usług handlu o powierzchni powyżej 2000 m², jakie projekt planu wskazuje w centralnej części obszaru, spodziewać się należy zwiększenia powierzchni zagospodarowanej jako wielostanowiskowe parkingi o dużej powierzchni. W silnie zurbanizowanym obszarze strefy wielkomiejskiej i obszarze jej współczesnego rozwoju, zwiększanie powierzchni utwardzonych prowadzi do kumulacji negatywnych oddziaływań, przede wszystkim do ograniczenia spływu powierzchniowego, a w konsekwencji do utraty około 70% wody opadowej, która mogłaby zasilać lokalne zasoby wód gruntowych. W związku z czym konieczne jest poszukiwanie rozwiązań kompensacyjnych. Wprowadzenie zieleni na parkingi jest jednym z nich. W silnie zurbanizowanej przestrzeni miejskiej, takiej jak obszar projektu planu rozwiązanie to okazuje się niezbędnym, które oprócz ograniczenia spływu powierzchniowego przyniesie inne korzyści środowiskowe, ale również pozytywne efekty społeczne. Zieleni i nasadzenia, które sytuowane są „wewnątrz” parkingu przelamując monotonię nawierzchni, ułatwiają orientację użytkownikom parkingu i generalnie bardzo podnoszą estetykę miejsca. W upalne letnie dni zaproponowane rozwiązania łagodzą warunki klimatyczne poprzez nawilżanie powietrza i rzucanie cienia.

Ustalony w projekcie planu wskaźnik poprzedzony został analizami i wybrany jako optymalny. Proponowane w uwadze zmniejszenie ilości nasadzeń wymaganych do realizacji w obrębie parkingu ograniczy możliwości poprawy bilansu wodnego w obszarze i nie przyniesie oczekiwanych efektów.

- 5) *dodania w treści §25 pkt 3 ppk 3) litery d) dopuszczenie lokalizowania instalacji artystycznych.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 5.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Projekt planu nie ogranicza możliwości lokalizowania instalacji artystycznych

w terenach niebędących przestrzeniami publicznymi, w tym w terenie 4.5.U, którego dotyczy uwaga.

- 6) *dodania w treści §5 pkt 4 lit. c) terenu 7.1.U do katalogu terenów, na których można realizować obiekty tymczasowe*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 6.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Dopuszczenie możliwości realizacji tymczasowych obiektów budowlanych stoi w sprzeczności z potrzebą kształtowaniem ładu przestrzennego w przedmiotowym obszarze. Ustalenia projektu planu stwarzają duże możliwości inwestycyjne w obszarze 7.1.U, którego dotyczy uwaga, przy czym wspomniany w uwadze kanał sanitarny przeznaczony jest do likwidacji i nie stanowi ograniczenia dla możliwości realizacji zagospodarowania określonego w projekcie planu. Należy również zauważyć, że właściciel przedmiotowych nieruchomości nie zgłaszał uwag w tym zakresie.

Uwaga nr 19

- wpłynęła 30 listopada 2018 r.,
- dotyczy: nieruchomości położonej przy ul. Tuwima 95 (działki ewidencyjne nr 11/19 oraz 11/17 w obrębie W-23).

NEONICA POLSKA Sp. z o. o. składa uwagę dotyczącą:

- 1) *zmiany przebiegu drogi 1KDD poprzez przedłużenie jej biegu w północnej części i przesunięcie połączenia z drogą 2KDL do granicy pomiędzy działkami 9/5 a 11/17; likwidacji proponowanej drogi pomiędzy jednostkami 1.2.U oraz 2.1.MW/U, zgodnie z załącznikiem graficznym do uwagi;*
- 2) *scalenia jednostki 1.2.U oraz zachodniej części jednostki 2.1.MW/U i utworzenie nowej zakładającej funkcję mieszkalną wielorodzinną z dopuszczeniem usług;*
- 3) *określenie dla nowopowstałej jednostki wskaźnika intensywności zabudowy na maksymalnym poziomie 3,9 i powierzchni zabudowy na poziomie 65% (zachowanie parametrów jak w obecnej jednostce 1.2.U);*
- 4) *ustalenia wysokości zabudowy – 35,0 m w północnej części terenu wzdłuż nowego śladu drogi 1KDD, w pozostałej części – 25,0 m.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt od 1 do 4.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Wyznaczona w projekcie planu droga 1KDD oprócz zapewnienia obsługi komunikacyjnej pełni też rolę kompozycyjną. Zmiana jej przebiegu oraz połączenie terenów 1.2.U i 2.1.MW/U skutkować będzie zaburzeniem kształtowanej w projekcie planu rytmiki układu włączeń z projektowanej drogi 2KDL.

Proponowane w uwadze przyjęcie dla nowej jednostki o przeznaczeniu „zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną z dopuszczeniem usług” wskaźników zagospodarowania terenu jakie ustalono dla terenu 1.2.U, a co za tym idzie umożliwienie realizacji zabudowy o dużej intensywności stoi w sprzeczności z zakładaną funkcją terenu. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną wymaga mniejszej intensywności, z uwagi na potrzebę kształtowania dobrych

warunków życia/zamieszkania. Zasadnym jest również aby wskaźniki dla terenów o takim samym przeznaczeniu o podobnych warunkach lokalizacyjnych były do siebie porównywalne, nie zaś różąco różne, jak miałyby to miejsce w przypadku wprowadzenia zmian wnoszonych w uwarde (intensywność zabudowy na poziomie 3,9 w terenie 1.2.U wobec 2,2 i 2,4 w terenach 2.1.MW/U, 3.1.MW/U i 12.1.MW/U, wskaźnik powierzchni zabudowy o wartości 65% w terenie 1.2.U wobec 40% w terenach 2.1.MW/U, 3.1.MW/U i 12.1.MW/U). Odnosząc się do postulowanego w uwarde zwiększenia wysokości zabudowy, należy mieć na uwadze, potrzebę utrzymania jednakowej wysokości dla projektowanych budynków wzdłuż ulicy 2KDZ („Nowowęglowej”). Ustalona w projekcie planu dla terenów 2.1.MW/U, 3.1.MW/U i 12.1.MW/U maksymalna wysokość zabudowy wynosi od strony północnej 24,0 m z możliwością jej zwiększenia do 27,0 m oraz w pozostałej części 18,0 m. Proponowana w uwarde wysokość (25,0 m i 35,0 m od strony północnej) wyraźnie przewyższa przytoczone wartości.

Uwaga nr 20

- wpłynęła 04 grudnia 2018 r.,
- dotyczy: nieruchomości położonej w granicach terenów 6.2.UC, 6.4.UC, 7.4.KS, 4KDL, 5KDL (działki ewidencyjne nr 9/4, 34/27, 5/5, 5/7, 22/36, 25/4, 22/78, 22/75, 27/8, 27/9, 8/7 w obrębie W-23).

GALERIA TULIPAN Sp. z o. o. składa uwagę dotyczącą:

- 1) *zmiany parametrów dla obszaru 6.2.UC na następujące:*
 - a) *przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej, w tym usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,*
 - b) *przeznaczenie uzupełniające – parkingi wielostanowiskowe nadziemne i podziemne, infrastruktura techniczna oraz stacje benzynowe, myjnie samochodowe automatyczne i ręczne, warsztaty naprawy pojazdów samochodowych, w tym motocykli, bary szybkiej obsługi, w tym drive throuh,*
 - c) *przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa biurowa i coworkingowe, wielofunkcyjne centra usługowe,*
 - d) *wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 70%,*
 - e) *intensywność zabudowy – maksimum 4,0 (nie mniej niż 2,0),*
 - f) *wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 5%,*
 - g) *wysokość zabudowy – maksimum 35 m (nie mniej niż 25m z lokalnymi przewyższeniami).*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 1.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametrów kształtowania zabudowy określonych dla terenu 6.2.UC. W myśl zasady równego traktowania podmiotów znajdujących się w podobnej sytuacji dla terenów o podobnych warunkach lokalizacyjnych i funkcjonalnych, tam, gdzie tylko było to możliwe, określone zostały jednakowe lub porównywalne zasady kształtowania i zagospodarowania. Dla wszystkich terenów zabudowy usługowej, w tym usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², usytuowanych wewnątrz obszaru planu maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy, a także maksymalna wysokość zabudowy zostały ustalone na jednakowym adekwatnym do funkcji i lokalizacji terenu poziomie, tj. odpowiednio: 1,4, 60% oraz 15,0 m. Jednocześnie,

za bezzasadne należy uznać dokonywane w treści uwagi próby porównywania terenów o różnym przeznaczeniu oraz odmiennej lokalizacji. Zadaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest bowiem różnicowanie przestrzeni w zależności od uwarunkowań m.in. lokalizacyjnych i od oczekiwanych efektów. Stąd dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi mogą być ustalone odmienne wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry zabudowy. Ustalone dla przytoczonego w uwadze terenu 10.1.MW/U wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu związane są m.in. z potrzebą właściwego ukształtowania korytarzy drogowych głównych arterii miasta, jakimi niewątpliwie jest al. Marszałka Józefa Piłsudskiego, a w przyszłości i ulica 1KDG („Nowokonstytucyjna”). Skrzyżowanie tych ulic powinno mieć reprezentacyjny charakter, o zaakcentowanych narożnikach, m.in. stąd właśnie dla terenów 6.4.UC i 10.1.MW/U ustalone zostały inne niż dla terenu 6.2.UC zasady zagospodarowania.

Należy zauważyć, iż ustalone w projekcie planu dla ww. terenów: wysokość zabudowy oraz wskaźniki powierzchni i intensywności zabudowy stwarzają duże możliwości intensyfikacji zagospodarowania. W chwili obecnej powierzchnia zajęta przez zabudowę stanowi około 40% powierzchni działki budowlanej w granicach terenu 6.2.UC, a intensywność zabudowy około 0,5. W związku z czym ustalenia planu nie tylko umożliwiają użytkowanie istniejącego obiektu w sposób dotychczasowy, lecz otwierają dodatkowe możliwości inwestycyjne w zakresie przebudowy i rozbudowy.

Odnosząc się do proponowanej w uwadze rozszerzenia przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, a także określenia przeznaczenia dopuszczalnego należy zauważyć, iż wyszczególnione w treści uwagi rodzaje obiektów są elementami funkcji usługowej, w związku z czym mogą być realizowane w ramach wyznaczonego w projekcie planu przeznaczenia. Ograniczenie wprowadzone w projekcie planu dotyczy wyłącznie stacji paliw, które dopuszczono w ramach terenów, na których już funkcjonują, tj. 6.4.UC, 8.2.KS i 10.1.MW/U.

2) *zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 7.4.KS na 6.2.UC.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 2.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Wydzielenie terenu 7.4.KS jest konsekwencją wprowadzenia nowego, lokalnego układu drogowego (4KDL, 5KDL) dla obsługi funkcjonujących obecnie terenów usług handlu wielkopowierzchniowego 6.1.UC, 6.2.UC oraz projektowanych i wymagających aktywizacji terenów 5.1.UC, 5.2.UC, a także innych terenów wewnątrz obszaru planu. Jego ograniczona powierzchnia (3 900 m²) nie pozwala na wprowadzenie funkcji takiej samej jak w obszarze 6.2.UC, tj. zabudowy usługowej, w tym, usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000m². Przeznaczenie ustalone dla przedmiotowego terenu w projekcie planu jest tożsame z istniejącym sposobem użytkowania nieruchomości w granicach wyznaczonego terenu 7.4.KS.

3) *zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 5KDL na 6.2.UC (...) przy czym minimalnym postulatem uwagi jest takie zaprojektowanie ciągu komunikacyjnego, który ciężar interesu prywatnego pozwoli rozłożyć na kilku właścicieli.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 3.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w zakresie zmiany przeznaczenia ulicy 5KDL na 6.2.UC jak również w zakresie zmiany przebiegu ulicy 5KDL.

Projektowana ulica 5KDL stanowi istotny element układu drogowego obszaru objętego projektem planu. Jej znaczenie rozpatrywać należy łącznie w powiązaniu z ciągiem ulic: 3KDL, 2KDD, 4KDL, których podstawowym zadaniem oprócz połączenia ulicy 2KDZ („Nowowęglowej”) z al. Marszałka Józefa Piłsudskiego jest również usprawnienie obsługi komunikacyjnej terenów zlokalizowanych w centralnej części obszaru objętego projektem planu, tj.: funkcjonujących obecnie terenów usług handlu wielkopowierzchniowego 6.1.UC, 6.2.UC oraz projektowanych i wymagających aktywizacji terenów 5.1.UC, 5.2.UC, a także innych terenów wewnątrz obszaru. Jak wynika z powyższego, wyznaczenie projektowanej ulicy 5KDL jako kontynuację ulicy 4KDL (ulicy Wydawniczej o przebiegu wschód-zachód) jest jak najbardziej uzasadnione z punktu widzenia interesu społecznego. W toku prac nad projektem planu rozważano szereg rozwiązań alternatywnych, a przyjęty ostatecznie w projekcie planu korytarz ulicy 5KDL wybrano jako najkorzystniejszy, w tym minimalizujący trudności i koszty związane z pozyskaniem nieruchomości. Realizacja wybranego przebiegu, który jak wykazano powyżej leży w interesie publicznym, wiązać się będzie z wywłaszczeniami, jednak nie jak zasugerowano w uwadze wywłaszczeniem wyłącznie Składającej uwagę spółki, ale również i innych podmiotów (odcinka drogi 5KDL od strony włączenia do al. Marszałka Józefa Piłsudskiego). Projekt planu równo traktuje poszczególne podmioty, stwarzając także tym wywłaszczanym dodatkowe możliwości rozwojowe.

Jednocześnie zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania*”. W projekcie planu nie ustalono sposobu tymczasowego zagospodarowania terenów (§ 3 ust. 1 pkt 3 projektu planu), co oznacza, że do czasu decyzji o realizacji ustaleń planu teren może być wykorzystywany dotychczasowo zgodnie z obecnym użytkowaniem.

4) *wylączenie obszaru 4KDL z obszaru inwestycji celu publicznego.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 4.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Ujęcie drogi 4KDL jako obszaru realizacji inwestycji publicznego, podobnie jak obszarów wszystkich dróg projektowanych jako drogi publiczne jest niezbędne dla właściwego przeprowadzenia procesu inwestycyjnego (tj. pozyskania nieruchomości na cele realizacji dróg publicznych i ich późniejszej budowy).

5) *dopuszczenie wspólnego bilansowania wskaźników:*

a) *minimalnie w granicach działek ewidencyjnych stanowiących nieruchomość, tj. działkę inwestycyjną (tj. jak wynika z treści uwagi - na poziomie terenu stanowiącego przedmiot własności jednego właściciela – przyp.),*

b) *w granicach działek o tej samej funkcji.*

6) *dopuszczenie wspólnego bilansowania i wspólnej realizacji potrzeb parkingowych:*

a) *minimalnie w granicach jednej działki inwestycyjnej (tj. jak wynika z treści uwagi - na poziomie terenu stanowiącego przedmiot własności jednego właściciela – przyp.),*

b) *w granicach obszarów o wspólnym przeznaczeniu.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 5 i 6.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Sposób bilansowania, tj. powierzchnię odniesienia dla ustalonych w planie wskaźników zagospodarowania terenu określa ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 6 ww. ustawy cyt.: „ (...) *maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej (...)*”. Z powyższego wynika, iż intensywność zabudowy oraz wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej bilansowane są w ramach działki budowlanej, definiowanej w przepisach tej samej ustawy: cyt.: „*nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego*”. W związku z powyższym projekt planu nie może określać innego sposobu bilansowania niż ten określony w ustawie.

Podobnie, realizacja miejsc parkingowych, powinna być realizowana w ramach jednej działki budowlanej, na co wskazuje art. 18 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie w brzmieniu cyt.: „*zagospodarowując działkę budowlaną, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne*”.

W świetle powyższych przepisów, wskaźniki odnosić należy do działki budowlanej. Należy zaznaczyć, że plan miejscowy ustala wskaźniki dla określonego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, które nie muszą być tożsame z granicami nieruchomości. Stąd, niedopuszczalne jest bilansowanie wskaźników inaczej niż w ramach działki budowlanej w granicach jednego terenu.

- 7) *wprowadzenie postanowienia, że dopuszcza się do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu możliwość korzystania w sposób dotychczasowy.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 7.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Podnoszona w uwadze możliwość korzystania z terenu w sposób dotychczasowy jest zapewniona na podstawie art. 35. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym cyt.: „*Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania*”. Stosowanie się do zasad techniki prawodawczej wyklucza powielanie treści przepisów ustaw w aktach niższego rzędu, jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

- 8) *dopuszczenie możliwości lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych na terenie nieruchomości (tj. terenów oznaczonych symbolami 6.2.UC, 6.4.UC, 7.4.KS, 4KDL, 5KDL – przyp.).*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 8.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Zgodnie z treścią § 5 pkt 4 lit c projektu planu możliwość lokalizowania

tymczasowych obiektów budowlanych zapewniono m.in. w granicach terenu 6.2.UC, 6.4.UC, 7.4.UC. Dodatkowo, w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów określone zostały warunki lokalizowania tymczasowych obiektów handlowo-usługowych. Dopuszczenie możliwości lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych w granicach terenów dróg publicznych 4KDL i 5KDL stałoby w sprzeczności z pełnioną przez nie funkcją.

Uwaga nr 21

- wpłynęła 6 grudnia 2018 r.,
- dotyczy: nieruchomości położonej na działce ewidencyjnej nr 10/18 w obrębie W-23.

██████████ s.c. składa uwagę dotyczącą:

Zmniejszenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla terenu oznaczonego symbolem 5.2.UC z 15% na 5%, z uwagi na brak w wydanej decyzji o warunkach zabudowy wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w zakresie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 5.2.U. Za bezzasadne należy uznać próby porównywania terenów o różnym przeznaczeniu oraz odmiennej lokalizacji. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie został ustalony na podstawie zapisów obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, które dla terenów zabudowy usługowej przewiduje wartość minimum 15% powierzchni biologicznie czynnej.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: „*Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem*”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy wskazuje, że „*ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”.

PREZYDENT MIASTA



Hanna ZDANOWSKA