

ZARZĄDZENIE Nr 380/VIII/19
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 16 kwietnia 2019 r.

w sprawie rozpatrzenia wniosków złożonych w związku z ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Targowej, Fabrycznej, Edwarda Abramowskiego i Henryka Sienkiewicza.

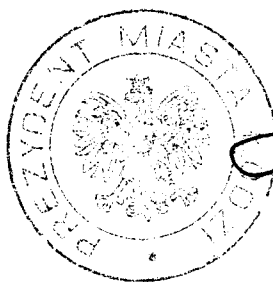
Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60 i 235), w wykonaniu uchwały Nr LXXII/1911/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Targowej, Fabrycznej, Edwarda Abramowskiego i Henryka Sienkiewicza

zarządzam, co następuje:

§ 1. Rozpatruję wnioski złożone w związku z ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Targowej, Fabrycznej, Edwarda Abramowskiego i Henryka Sienkiewicza, zgodnie z rozstrzygnięciem, stanowiącym załącznik do zarządzenia.

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

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.



PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA

Załącznik
do zarządzenia Nr 380/VIII/19
Prezydenta Miasta Łodzi
z dnia 16 kwietnia 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia wniosków złożonych w związku z ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Targowej, Fabrycznej, Edwarda Abramowskiego i Henryka Sienkiewicza.

W terminie określonym na podstawie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. od 27 czerwca 2018 r. do 27 lipca 2018 r. **wpłynęło 36 wniosków**. Złożone wnioski zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji.

Wniosek nr 1

- wpłynął 16 lipca 2018 r.,
- złożony przez Duda Development sp. z o.o. sp.k.,
- dotyczy działek nr: 16, 18/3, 14/3 obręb W-25, 132/11 obręb S-7.

Wnioskodawca wnosi o następujące zapisy:

1. *Funkcja: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (lokalizacja usług w parterze),*
2. *Powierzchnia zabudowy istniejącej oraz nowej zabudowy: 75%,*
3. *Intensywność zabudowy kondygnacji: 5,*
4. *Możliwość lokalizacji zabudowy bezpośrednio w granicy działki budowlanej,*
5. *Możliwość lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy budynkach sąsiednich jako kontynuacja zabudowy,*
6. *Powierzchnia biologicznie czynna: 10%*
7. *Wysokość zabudowy: do 25 m (8 kondygnacji nadziemnych),*
8. *Możliwość nadbudowy istniejących budynków: minimum 2 kondygnacje,*
9. *Dachy płaskie o kącie nachylenia 0-10 stopni,*
10. *Linia zabudowy zgodna z linią rozgraniczającą terenu drogi,*
11. *Nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż: - na każde mieszkanie w budynku wielorodzinnym: do 0,5 stanowiska postojowego,*
12. *Lokalizację garaży podziemnych.*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić wniosek w pkt: 1, 4, 5, 6, 9, 10, 12.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić wniosku w pkt: 2, 3, 7, 8.

Wyjaśnienie: Jednym z celów sporządzania projektu planu jest umożliwienie realizacji zabudowy, która stanowić będzie północną pierzeję projektowanego przedłużenia ul. Orlej. Zadaniem planu miejscowego będzie również przyjęcie takich ustaleń dla nowej zabudowy dotyczących parametrów zabudowy, które uwzględniać będą zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz kontekst istniejącej w najbliższym sąsiedztwie zabudowy historycznej. Obszar objęty przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego znajduje się na jednym z cenniejszych pod względem wartości kulturowych obszarów Łodzi. W jego granicach zlokalizowane są liczne zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz obiekty

wpisane do rejestru zabytków. Dodatkowo w jego najbliższym sąsiedztwie znajduje się historyczny obszar Posiadeli wodno-fabrycznych. Jednym z elementów ochrony krajobrazu kulturowego i zabytkowego układu urbanistycznego jest przeciwdziałanie możliwości realizacji nowej zabudowy w parametrach mogących zdominować tkankę historyczną. W związku z powyższym przyjęte w planie wysokości będą nawiązywały do wysokości zabudowy historycznej zlokalizowanej w granicach planu oraz jego najbliższym sąsiedztwie. Ewentualne przewyższenia mogą wynikać jedynie ze względów uzasadnionych kompozycyjnie. Ustalenia dotyczące wysokości zabudowy będą uzgadniane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b tiret ósme ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgadnia projekt planu w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

W odniesieniu do proponowanych we wniosku powierzchni zabudowy, jej intensywności oraz wysokości, w tym nadbudowy istniejących budynków, ustalenia planu powinny być zgodne z kierunkami wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, przyjętym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. Dla jednostki, w której znajdują się nieruchomości objęte wnioskiem Studium ustala maksymalną intensywność zabudowy 2,5 (licząc do całości terenu) oraz maksymalną wysokość zabudowy wynoszącą 21 m.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić wniosku w pkt. 11.

Wyjaśnienie: Dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej, w obszarze której znajduje się wnioskowana działka, Studium określa ilość miejsc parkingowych od 0,5 do 1,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie. Proponowana przez wnioskodawcę ilość 0,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie, choć mieści się w zakresie dopuszczonych ustaleń Studium, zarezerwowana jest dla szczególnych przypadków, w których realizacja większej ilości miejsc parkingowych nie byłaby możliwa bądź byłaby utrudniona ze względu na warunki terenowe. W granicach obszaru objętego projektem planu struktura zabudowy oraz inne uwarunkowania terenowe pozwalają na kształtowanie większej ilości miejsc parkingowych. Jest to konieczne, aby nie powodować nadmiernego obciążenia przestrzeni publicznych potrzebami parkingowymi związanymi z nowoprojektowaną zabudową.

Wniosek nr 2

- wpłynął 25 lipca 2018 r.,
- złożony przez Polski Związek Działkowców Stowarzyszenie Ogrodowe w Warszawie, Okręg Łódzki w Łodzi,
- dotyczy działki nr 94 obręb S-8, Rodzinny Ogród Działkowy „Sielanka”

Wnioskodawca wnosi o wprowadzenie dla całości nieruchomości oznaczenia D – tereny ogrodów działkowych. Uzasadnia: *Na opisaną wyżej działkę geodezyjnej położony jest Rodzinny Ogród Działkowy „Sielanka”. W chwili obecnej ogród ten znajduje się na nieruchomości oznaczonej jako działka geodezyjna nr 94 w obrębie S-8.*

Rodzinny Ogród Działkowy „Sielanka” w Łodzi istnieje na wskazanym gruncie od lat 50-tych ubiegłego wieku. Od początku swojego istnienia na trwale wpisał się w krajobraz miasta. Przez wiele lat ogród oznaczany był w poprzednich opracowaniach planistycznych, a zwłaszcza w studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego symbolem ZD-zieleń działkowa.

Ogród ten pełni ważną funkcję albowiem korzystają z niego mieszkańcy pobliskich osiedli w celach rekreacyjno-wypoczynkowych. Ogród ten pełni ważną funkcję albowiem stanowi swoistą „oazę zieleni” w tak bardzo ruchliwym komunikacyjnie fragmencie miasta, tym bardziej iż władze Miasta Łodzi deklarują swoje poparcie dla inicjatywy tworzenia bądź też powiększania obszarów zielonych, zwłaszcza w ścisłym centrum miasta.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić wniosku.

Wyjaśnienie po wniosku nr 35.

Wnioski nr od 3 do 35 (posiadają tę samą treść i zostały rozpatrzone wspólnie)

- wpłynęły 27 lipca 2018 r.,
- złożone przez osoby prywatne: Panią [redacted] (nr 3), Panią [redacted] (nr 4), Panią [redacted] (nr 5), Pana [redacted] – Zarząd ROD Sielanka (nr 6), Panią [redacted] (nr 7), Pana [redacted] (nr 8), Pana [redacted] (nr 9), Panią [redacted] (nr 10), Pana [redacted] (nr 11), Pana [redacted] (nr 12), Panią [redacted] (nr 13), Panią [redacted] (nr 14), Panią [redacted] (nr 15), Pana [redacted] (nr 16), Panią [redacted] (nr 17), Panią [redacted] (nr 18), Pana [redacted] (nr 19), Panią [redacted] (nr 20), Panią [redacted] (nr 21), Panią [redacted] (nr 22), Pana [redacted] (nr 23), Pana [redacted] (nr 24), Panią [redacted] (nr 25), Panią [redacted] (nr 26), Panią [redacted] (nr 27), Panią [redacted] (nr 28), Panią [redacted] (nr 29), Panią [redacted] (nr 30), Pana [redacted] (nr 31), Pana [redacted] (nr 32), Panią [redacted] (nr 33), Pana [redacted] (nr 34), Panią [redacted] (nr 35),
- dotyczą działki nr 94 obręb S-8, Rodzinny Ogród Działkowy „Sielanka”

Wnioskodawcy wnoszą o zapisanie przedmiotowej nieruchomości jako terenów wyłączonych spod zabudowy oraz jako terenu ogrodów działkowych. W treści wniosków piszą: *ROD Sielanka został założony w pierwszej połowie lat 50-tych. Jest to jedyny ogród działkowy położony w centrum Łodzi i choćby z tego powodu zasługuje ochronę i wsparcia magistratu łódzkiego. Załączam szczegółową opinię naukową dotyczącą funkcjonowania i lokalizacji ROD Sielanka w centrum Łodzi i korzyści płynących z tego faktu dla miasta i mieszkańców. Aby nie powielać też zawartych w przedmiotowej opinii nadmienię, że ROD Sielanka spełnia wiele pozytywnych ról dla mieszkańców Śródmieścia i Łodzi, które warunkują funkcjonowanie Łodzi jako miasta przyjaznego mieszkańcom, miasta zrównoważonego rozwoju. Funkcje owe realizowane są przez ROD w sposób, w jaki nie mogą zostać spełnione przez miejskie parki i zieleńce (vide ww. opinia). W związku z tym istnienie i funkcjonowanie ROD Sielanka w centrum oraz wzajemna koegzystencja ROD Sielanka z miejskimi parkami/zieleńcami jest uzasadniona i celowa. Uprzejmie informuję, iż jako użytkownicy działek w ROD Sielanka podjęliśmy szerokie działania mające na celu uzyskanie przez nas wsparcia w działaniach dotyczących zachowania ROD Sielanka w aktualnej lokalizacji. Współdziałamy i zwróciliśmy się o wsparcie do następujących instytucji: wszystkie rodzinne ogrody działkowe na terenie miasta Łodzi jak i województwa łódzkiego, PZD Okręgowy Zarząd Łódzki, PZD Rada Krajowa, Międzynarodowe Biuro Ogrodów Działkowych i Rodzinnych (posiada status doradcy przy Radzie Europy). Przygotowywane są*

pisma/prosby o wsparcie do Zgromadzenia Ogólnego AIPH, które przyznało Łodzi prawo organizacji „Zielonego Expo 2024”. Jesteśmy przekonani, że Łódź jako przyszły gospodarz Expo Horticultural w 2024 r. ze szczególną pieczołowitością będzie odnosiła się do współpracy z ogrodami działkowymi w Łodzi. Ponadto zbieramy podpisy poparcia pod wnioskiem o zachowanie ROD Sielanka w aktualnej lokalizacji.

Do wniosków została dołączona opinia naukowa dotycząca funkcjonowania i lokalizacji ROD Sielanka w centrum Łodzi oraz korzyści z tego płynących.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić wniosków.

Wyjaśnienie wspólne dla wniosków od nr 2 do nr 35:

Utrzymanie istniejącego przeznaczenia terenu w postaci ogrodów działkowych pozwala na korzystanie z tej przestrzeni jedynie ograniczonej grupie społeczeństwa tj. użytkownikom ogrodów działkowych. Celem sporządzonego projektu planu jest zwiększenie dostępności terenów zielonych, by mogli z nich korzystać również inni mieszkańcy Łodzi, co ma bezpośredni wpływ na podniesienie jakości ich życia. Ponadto, na północ od ogrodów działkowych znajdują się tereny niezainwestowane i zdegradowane, które wymagają rewitalizacji. Kolejnym celem projektu planu, ściśle powiązany z poprzednim, jest podniesienie potencjału inwestycyjnego obszaru, zwłaszcza terenów zdegradowanych oraz zwiększenie ich atrakcyjności, a w skutek tego ich aktywizacja. Spełnieniem założonych celów służyć mają rozwiązania przyjęte w projekcie planu ustalające przestrzeń publiczną we wnętrzach kwartałów, np. na terenie ogrodów działkowych.

Ustalenia planu powinny być zgodne z kierunkami wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, przyjętym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. Obszar ogrodów działkowych w Studium nie został wyznaczony jako odrębna jednostka terenów zieleni ze względu na zbyt małą powierzchnię (poniżej 3 ha), jednakże Studium ustala „dla terenów zieleni urządzonej oraz gruntów leśnych w ramach wszystkich pozostałych jednostek funkcjonalno-przestrzennych” zakaz urbanizacji. Rozwiązania możliwe do przyjęcia w projekcie planu utrzymują przeznaczenie ogrodów działkowych jako terenów zielonych, wyłączonych spod zabudowy. Ponadto ogrody działkowe „Sielanka” zlokalizowane są w granicach obszaru zdegradowanego i zostały wskazane w Studium jako obszar wymagający przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji. Studium ustala dla nich *możliwość przekształcenia na tereny o charakterze publicznie dostępnym z dużym udziałem zieleni.*

Wniosek nr 36

- wpłynął 3 sierpnia 2018 r.,
- złożony przez Pana ██████████ – Central Fund Of Immovables sp. z o. o.,
- dotyczą działki nr 90/20, obręb S-8.

Wnioskodawca składa następujące wnioski:

1. *Wnosimy o ustalenie podstawowego przeznaczenia terenu na teren zabudowy biurowej, usługowej, handlowej, zamieszkiwania zbiorowego i mieszkaniowej wielorodzinnej oraz funkcja uzupełniająca parkingi podziemne i nadziemne;*
2. *wnosimy o zmianę wskaźników zagospodarowania terenów:*
 - a. *Wskaźnik powierzchni zabudowy: 80%,*

- b. *Intensywność zabudowy: maksimum 10,*
 - c. *Przeznaczenie: tereny zabudowy biurowej, usługowej, handlowej, zamieszkiwania zbiorowego i mieszkaniowej wielorodzinnej oraz funkcja uzupełniająca parkingi podziemne i nadziemne*
3. *wnosimy o zmianę parametrów kształtowania zabudowy:
Wysokość zabudowy: 55 m*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić wniosek w pkt 1, 2c.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić wniosku w pkt. 2a, 2b i 3.

Wyjaśnienie: Zadaniem planu miejscowego jest przyjęcie takich ustaleń dla nowej zabudowy dotyczących parametrów zabudowy, które uwzględniać będą zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz kontekst istniejącej w najbliższym sąsiedztwie zabudowy historycznej. Obszar objęty przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego znajduje się na jednym z cenniejszych pod względem wartości kulturowych obszarów Łodzi. W jego granicach zlokalizowane są liczne zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz obiekty wpisane do rejestru zabytków. Dodatkowo w jego najbliższym sąsiedztwie znajduje się historyczny obszar Posiadeł wodno-fabrycznych. Jednym z elementów ochrony krajobrazu kulturowego i zabytkowego układu urbanistycznego jest przeciwdziałanie możliwości realizacji nowej zabudowy w parametrach mogących zdominować tkankę historyczną. W związku z powyższym przyjęte w planie wysokości będą nawiązywały do wysokości zabudowy historycznej zlokalizowanej w granicach planu oraz jego najbliższym sąsiedztwie. Ewentualne przewyższenia mogą wynikać jedynie ze względów uzasadnionych kompozycyjnie. Ustalenia dotyczące wysokości zabudowy będą uzgadniane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b tiret ósme ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgadnia projekt planu w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

W odniesieniu do proponowanych we wniosku powierzchni zabudowy, jej intensywności oraz wysokości, ustalenia planu powinny być zgodne z kierunkami wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, przyjętym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. Dla jednostki, w której znajdują się nieruchomości objęte wnioskiem, Studium ustala maksymalną intensywność zabudowy 2,5 (licząc do całości terenu) oraz maksymalną wysokość zabudowy wynoszącą 21 m.

Niniejsze rozstrzygnięcie zostało oparte o aktualne założenia sporządzonego projektu planu. Nie wyklucza wprowadzenia zmian przyjętych założeń na kolejnych etapach procedury planistycznej.

PREZYDENT MIASTA



Hanna ZDANOWSKA