

ZARZĄDZENIE Nr 7238 /VII/17
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 17 listopada 2017 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Juliana Tuwima, płk. Jana Kilińskiego, Nawrot i Piotrkowskiej.

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566), w wykonaniu uchwały Nr IX/175/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 8 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Juliana Tuwima, płk. Jana Kilińskiego, Nawrot i Piotrkowskiej

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 ulic: Juliana Tuwima, płk. Jana Kilińskiego, Nawrot i Piotrkowskiej, zgodnie z rozstrzygnięciem, stanowiącym załącznik do niniejszego zarządzenia.

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

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.



PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA

Załącznik
do zarządzenia Nr 4238 /VII/17
Prezydenta Miasta Łodzi
z dnia 17 listopada 2017 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 ulic: Juliana Tuwima, plk. Jana Kilińskiego, Nawrot i Piotrkowskiej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Juliana Tuwima, plk. Jana Kilińskiego, Nawrot i Piotrkowskiej został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 14 września 2017 r. do 13 października 2017 r. W terminie wyznaczonym do wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 27 października 2017 r., wpłynęły 4 uwagi. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji.

Uwaga nr 1

- wpłynęła dnia 26 października 2017 r.,
- dotyczy: działek nr 247/8, 247/9 i 248/4 w obrębie S-6

Pan Tomasz Kona (PHU PROBAW SP. Z O.O.) składa następujące uwagi:

- 1) „wnioskuję o wydzielenie z jednostki oznaczonej w Planie 1.08.MW/U wyżej wymienionych działek do specjalnej podstrefy”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 1.

Wyjaśnienie: Podczas wyznaczania linii rozgraniczających poszczególnych terenów w planie miejscowym brane pod uwagę jest m.in. aktualne oraz docelowe przeznaczenie, a także aktualny i docelowy sposób zagospodarowania nieruchomości wchodzących w ich skład. W celu uniknięcia nadmiernego rozdrobnienia terenów, które wiązałoby się z objęciem każdej lub prawie każdej nieruchomości osobnym terenem dokonuje się pewnego rodzaju generalizacji. W związku z powyższym zdarza się, że w ramach jednego terenu znajdują się nieruchomości charakteryzujące się m.in. różnymi: parametrami, stanem istniejącego zagospodarowania, możliwym stopniem zainwestowania. W takiej sytuacji w celu umożliwienia właściwego zagospodarowania poszczególnych nieruchomości wskazuje się wyjątki, dla których określa się odmienne ustalenia planistyczne. W przypadku przedmiotowej nieruchomości ustaleniami planistycznymi wymagającymi wyróżnienia na tle pozostałej części terenu 1.08.MW/U, ze względu na położenie, parametry oraz możliwości zabudowy, są wskaźnik powierzchni zabudowy oraz wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, co znajduje swoje odzwierciedlenie w zapisach § 17 ust. 5 pkt. 2 lit. a i d.

- 2) wnosi o to aby wyznaczone linie zabudowy (nieprzekraczalne i obowiązujące):
 - a) nie dotyczyły „wystających w kierunku pasażu Schillera schodów i tarasów związanych z usługami w parterze ale nie szerzej niż 2 m”,

- b) uwzględniały „możliwość nadwieszenia obiektu w formie wykusza (wykuszów) do 100 % szerokości elewacji od strony Pasażu Schillera (nie głębszych niż 2 metry) oraz nadwieszenia w formie wykusza w narożniku Pasażu i Piotrkowskiej”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 2.

Wyjaśnienie: Zgodnie z zawartymi w § 4 ust. 1 pkt 9 i 11 projektu planu miejscowego definicjami linii zabudowy nieprzekraczalnej i linii zabudowy pierzejowej elementami budynku, które mogą znaleźć się poza wyznaczonymi na rysunku liniami zabudowy są m. in.: elementy wejścia do budynku, takie jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie, podcienia, a także elementy nadwieszń takie jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms oraz okap dachu. Ponadto wzdłuż linii zabudowy pierzejowej obowiązuje sytuowanie ściany frontowej budynku na całej długości tej linii, z dopuszczeniem wycofania części powierzchni ściany frontowej w postaci np. podcieni, logii lub cofnięcia ściany najwyższej kondygnacji. Należy również zauważyć, że projekt planu nie określa odległości na jaką ww. elementy mogą zostać wysunięte w stosunku do elewacji danego budynku. Nie ustala również ich ilości na elewacji oraz ich maksymalnej szerokości. Oznacza to, że zapisy planu umożliwią realizację ww. elementów zarówno od strony ul. Piotrkowskiej jak i Pasażu Schillera.

- 3) „wysokość gzymsu wieńczącego nowy budynek od strony Pasażu i ul. Piotrkowskiej nie wyższa od wysokości gzymsu kamienicy przy ul. Piotrkowskiej 114, z możliwością lokalnego przewyższenia w narożniku Pasażu i Piotrkowskiej celem stworzenia charakterystycznego dla narożnych kamienic w Łodzi – elementu wyróżniającego. W głębi nieruchomości możliwość lokalnego przewyższenia (nie wyżej niż 4 metry) celem zabudowy niezbędnych urządzeń technicznych znajdujących się na dachu oraz rozbudowanego wyjścia z klatki schodowej i z szybu windowego wraz z przedsionkiem (możliwość wykonania użytkowego tarasu zielonego na dachu).”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 3.

Wyjaśnienie: Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na jednym z najcenniejszych pod względem wartości kulturowych obszarów Łodzi. O jego znaczeniu świadczą formy ochrony zabytków jakimi obszar ten został objęty. Są nimi: wpis do rejestru zabytków, utworzenie parku kulturowego oraz uznanie za pomnik historii "Łódź - wielokulturowy krajobraz miasta przemysłowego". Wskazana w projekcie planu miejscowego wysokość zabudowy wynosząca minimum 10,0 m i maksimum 20,0 m jest wysokością przyjętą dla nowej zabudowy możliwej do zrealizowania w granicach pomnika historii w terenie 1.08.MW/U w pasie 15,0 m od ul. Piotrkowskiej i Pasażu Schillera. Przyjęta wysokość nawiązuje do wysokości historycznej zabudowy zlokalizowanej na całym odcinku ul. Piotrkowskiej i jest jedną z cech charakterystycznych dla krajobrazu kulturowego i zabytkowego układu urbanistycznego ww. obszaru. Spełnia również jeden z nadrzędnych celów zawartych w "Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+ (przyjętej uchwałą Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r.) dotyczący zachowania na jak największym obszarze równomiernego historycznego charakteru zabudowy. Ponadto umożliwia ona realizację budynku, w którym wysokość gzymsu wieńczącego będzie usytuowana na wysokości gzymsu kamienicy zlokalizowanej przy ul. Piotrkowskiej 114, którego wysokość nie przekracza 18,0 m. Przyjęte parametry zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu umożliwiają zrealizowanie lokalnych przewyższeń, w tym wskazanych w uwadze - w narożniku Pasażu i Piotrkowskiej oraz w głębi nieruchomości, z tym że ich maksymalna wysokość nie może przekraczać 20,0 m. Przyjęte w projekcie planu wartości wysokości zabudowy odpowiadają określonej

w metrach wysokości budynku mierzonej od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu dachu. Nie dotyczą one urządzeń technicznych służących wentylacji i klimatyzacji, możliwych do realizacji na połączeniach dachowych, zgodnie z pozostałymi ustaleniami projektu planu, których wysokość wraz z obudową nie może przekraczać 3,0 m. Należy również zauważyć, że projekt planu nie wprowadza regulacji dotyczących możliwości realizacji zielonych dachów. Brak ww. regulacji oznacza, że tego typu zagospodarowanie powierzchni dachów jest dopuszczone.

- 4) wnosi o ustalenie intensywności zabudowy do maksimum 7 (podobnie jak dla działek do 650 m² sąsiadujących z 2KDDW).

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 4.

Wyjaśnienie: Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na jednym z najcenniejszych pod względem wartości kulturowych obszarów Łodzi. O jego znaczeniu świadczą formy ochrony zabytków jakimi obszar ten został objęty. Są nimi: wpis do rejestru zabytków, utworzenie parku kulturowego oraz uznanie za pomnik historii "Łódź - wielokulturowy krajobraz miasta przemysłowego". Jednym z elementów ochrony krajobrazu kulturowego i zabytkowego układu urbanistycznego jest przeciwdziałanie możliwości realizacji nowej zabudowy w parametrach mogących zdominować tkankę historyczną, której wysokość zabudowy wynosi około 20,0 m. Uwzględniając ustalone w projekcie planu wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry zabudowy dla przedmiotowej nieruchomości, tj. wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący maksimum 100% i wysokość zabudowy ustaloną na maksimum 20,0 m nie jest możliwa realizacja zabudowy o intensywności proponowanej w uwadze, tj. wynoszącej 7. Ponadto przyjęta w projekcie planu intensywność zabudowy wynosząca 4,5 umożliwia realizację zabudowy wpisującej się w parametry zabudowy historycznej zlokalizowanej w najbliższym otoczeniu. Ustalenie to spełnia więc jeden z nadrzędnych celów zawartych w „Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+ (przyjętej uchwałą Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r.) dotyczący zachowania na jak największym obszarze równomiernego historycznego charakteru zabudowy. Należy również zauważyć, że wskazana w planie intensywność dla działek o powierzchni do 650 m² graniczących z terenem 2KDDW wynosząca 7 związana jest z dopuszczeniem realizacji zabudowy o wysokości do 25,0 m, co z kolei wiąże się z wysokością istniejących budynków usytuowanych przy ul. Nawrot.

- 5) Wnosi o ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy równej 100%.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 5.

Wyjaśnienie: Zgodnie z § 17 ust. 5 pkt. 2 lit. a tiret trzecie projekt planu miejscowego ustala dla działek graniczących z terenami 1.05.PP i 1KDX o powierzchni do 1050 m², w tym dla przedmiotowej nieruchomości, wskaźnik powierzchni zabudowy maksimum 100%. W związku z powyższym uwagę w niniejszym punkcie uznaje się za bezprzedmiotową.

- 6) Wnosi o ustalenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej równego 0%.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 6.

Wyjaśnienie: Zgodnie z § 17 ust. 5 pkt. 2 lit. d tiret drugie projekt planu miejscowego ustala dla działek graniczących z terenami 1.05.PP i 1KDX o powierzchni do 1050 m², w tym dla

przedmiotowej nieruchomości, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej minimum 0%. W związku z powyższym uwagę w niniejszym punkcie uznaje się za bezprzedmiotową.

- 7) Wnosi o nie wyznaczanie, ze względu na brak stałego dojazdu, minimalnej ilości miejsc parkingowych dla usług, handlu i mieszkań.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 7.

Wyjaśnienie: Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenie w planie miejscowym minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji ma charakter obowiązkowy. Wskazane w § 13 ust. 1 ustalenia odnoszą się do wszystkich nowo projektowanych budynków lub ich części realizowanych w granicach przedmiotowego planu miejscowego i są dla nich jednakowe. Ponadto w sytuacjach, w których niemożliwe jest zrealizowanie na danej nieruchomości ilości miejsc parkingowych wymaganej zapisami planu miejscowego dopuszcza się ich zapewnienie, zgodnie z § 13 ust. 5 projektu planu, w całości lub w części, na nieruchomościach położonych w odległości nie większej niż 200 m od terenu inwestycji.

- 8) Wnosi o nie ustalanie, ze względu na wielkość działek, granicznej wartości ani powierzchni ani szerokości w zakresie szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 8.

Wyjaśnienie: Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenie w planie miejscowym szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ma charakter obowiązkowy. Ponadto zgodnie z § 4 pkt. 8 Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny zawierać określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego. Wskazane w § 17 ust. 7 projektu planu ustalenia są jednakowe dla wszystkich działek w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.08.MW/U. Ponadto należy zauważyć, że odnoszą się one wyłącznie do działek, które podlegać będą procedurze scalania i podziału.

Uwaga nr 2

- wpłynęła dnia 27 października 2017 r.,
- dotyczy: działek nr 247/9 i 248/4 w obrębie S-6 (ul. Piotrkowska 112)

Pan Grzegorz Sondej składa następujące uwagi:

- 1) *„Zgodnie z par. 13.1 projektu planu, dla nieruchomości należy zapewnić minimalna ilość miejsc parkowania dla nowo projektowanych budynków. Nie ma możliwości technicznych wykonania miejsc parkingowych w budynku, przy szerokości działki niespełna 7m. Wnioskujemy o nieokreślenie minimalnej, wymaganej ilości miejsc parkingowych dla obiektu zlokalizowanego na tak nietypowym gabarytowo i z ograniczonym dostępem do*

dróg publicznych terenie. Niezależnie od funkcji projektowanego budynku (restauracja), nie przewiduje się dojazdu samochodami, klientów korzystających z usług w obiekcie.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 1.

Wyjaśnienie: Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenie w planie miejscowym minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji ma charakter obowiązkowy. Wskazane w § 13 ust. 1 ustalenia odnoszą się do wszystkich nowo projektowanych budynków lub ich części realizowanych w granicach przedmiotowego planu miejscowego i są dla nich jednakowe. Ponadto w sytuacjach, w których niemożliwe jest zrealizowanie na danej nieruchomości ilości miejsc parkingowych wymaganej zapisami planu miejscowego dopuszcza się ich zapewnienie, zgodnie z § 13 ust. 5 projektu planu, w całości lub w części, na nieruchomościach położonych w odległości nie większej niż 200 m od terenu inwestycji.

- 2) *„Zgodnie z par. 4.1 pkt 9b projektu planu, wyznaczona linia zabudowy nieprzekraczalna określa część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy elementów nadwieszenia. Wnioskujemy o opinię, czy nadwieszenie na całej długości wyznaczonej linii jest zgodne z ustaleniami planu. Nadwieszenie miało być usytuowane nad działką nr 247/8, która jest również w częściowym władaniu Inwestora.”*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 2.

Wyjaśnienie: Zgodnie z § 4 ust. 1 pkt. 9 lit. b projekt planu miejscowego wskazuje jakie elementy nadwieszzeń mogą być lokalizowane poza wyznaczonymi na rysunku liniami zabudowy. Należą do ich: łącznik, balkon, wykusz, gzyms oraz okap dachu. O tym czy planowana inwestycja jest zgodna z planem miejscowym stwierdza właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej na etapie opracowywania projektu budowlanego dla danego budynku.

- 3) *„Zgodnie z par. 17.5 pkt 2b projektu planu, dla terenu oznaczonego 1.08.MW/U wyznaczono intensywność zabudowy – 4,5. Ze względu na planowane nadwieszenie i konieczność zabudowy pierzejowej na całej działce (zabudowa 100% pow. działki), wskazana intensywność zabudowy umożliwi wybudowanie obiektu o częściowo czterech, a częściowo tylko trzech kondygnacjach. Powstały budynek o wynikowej, niewielkiej wysokości nie będzie naszym zdaniem dobrze wpisywał się w skalę wielkomiejskiej zabudowy. Wnioskujemy o ustalenie większej, maksymalnej intensywności zabudowy tak, jak dla działek graniczących z przestrzenią publiczną placu (dla działek graniczących z terenem 2KDDW o pow. do 650m² ustalono maksimum 7).”*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 3.

Wyjaśnienie: Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym intensywność zabudowy rozumiana jest jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Przy ustalaniu wartości ww. wskaźnika nie bierze się pod uwagę elementów budynku, które znajdują się poza granicami działki budowlanej na której zlokalizowany jest budynek. Oznacza to, że określona w projekcie planu intensywność zabudowy wynosząca 4,5 odnosi się wyłącznie do

części budynku możliwych do zrealizowania w granicach terenu 1.08.MW/U. Przyjęta wartość przedmiotowego wskaźnika umożliwia zrealizowanie budynku na całej powierzchni działek nr 247/9 i 248/4 o wysokości częściowo czterech i częściowo pięciu kondygnacji. Ponadto należy zauważyć, że projekt planu wskazuje dla przeważającej części nieruchomości linię zabudowy nieprzekraczalną, co oznacza, że nie narzuca konieczności realizacji zabudowy na całej jej powierzchni.

Uwaga nr 3

- wpłynęła dnia 27 października 2017 r.,
- dotyczy: dwóch budynków usytuowanych na tyłach Willi Otto Gehliga, w obrębie S-6, działek 267/3 oraz 267/4, oraz działek sąsiadujących z ww. działkami, tj. działek 268 (ul. Kilińskiego 93) oraz 269/2 i 269/3 (ul. Kilińskiego 95) w obrębie S-6

Pan Piotr Grudziński (adwokat działający w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Tuwima 17 w Łodzi, Kancelaria Adwokacka A.G.P ul. Obywatelska 106 lok. 32, 94-104 Łódź) **składa następującą uwagę:**

„Obszar ten co do zasady otrzymał przeznaczenie na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz tereny zabudowy usługowej (oznaczenie 3.05.MW/U). Dla wskazanego obszaru 3.05 MW/U przyjęto wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie 75% (s. 21 projektu mpzp). Nadto przewidziano wysokość zabudowy dla wskazanego obszaru na poziomie: minimum 10, maksimum 21 m, z tym, że dla strefy C przyjęto 25 metrów – strefa C (dotycząca działki 267/3). Nadto na projekcie graficznym planu zabudowy wytoczono linie zabudowy nieprzekraczalnej w taki sposób, iż zgodnie z projektem możliwe jest wybudowanie budynków (o wyżej określonej wysokości maksymalnie 21-25 metrów, tj. znacznie wyższego od budynku oficyny lewej oraz wyższego od budynku oficyny poprzecznej), z których:

- *jeden mógłby przylegać do oficyny lewej od jej strony wschodniej w ten sposób, iż jego ściana zachodnia przylegałaby lub znajdowała się w niewielkiej odległości od budynku oficyny lewej,*
- *drugi przylegałoby do obecnie istniejącej oficyny poprzecznej od jej strony wschodniej, biegnąc dalej na południe, w tym poprzez teren obecnie zajęty przez budynek o wysokości ok. jednej kondygnacji znajdujący się na południowy wschód od południowej ściany budynku oficyny poprzecznej (dalej, jak i we wcześniej złożonych uwagach, budynek zwany będzie także „kominkiem”).*

Należy zwrócić uwagę, iż takie rozplanowanie możliwości i zakresu (co do wysokości) zabudowy działek sąsiadujących z działkami zajętych przez Wspólnotę Mieszkaniową jest w ocenie zgłaszającej uwagi Wspólnoty Mieszkaniowej niedopuszczalne i sprzeczne z zasadami ustalania zagospodarowania i zabudowy w sposób przyjmujący za podstawę ład przestrzenny i zrównoważony rozwój (art. 1 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dalej jako u.p.z.p.), w tym w zakresie uwzględnienia przy kształtowaniu ładu przestrzennego walorów architektonicznych i krajobrazowych (art. 1 ust. 2 pkt 2 u.p.z.p.), wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 u.p.z.p.), wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt 5 u.p.z.p.), a nadto prawa własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 u.p.z.p.).

Dla zobrazowania wpływu możliwości projektowanego zakresu możliwości zabudowy działek przylegających do działek Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Tuwima 17 w zakresie, w jakim zabudowa ta obejmowałaby możliwość zabudowy budynkami o położeniu i wysokości opisanymi powyżej, należy zwrócić uwagę na następujące kwestie:

Po pierwsze, budynki oficyn poprzecznej i lewej są budynkami zabudowy wielolokalowej mieszkalnej, faktycznie zamieszkiwanymi przez ludzi, głównie przez członków zgłaszającej uwagi Wspólnoty Mieszkaniowej. Aktualnie budynki te są odizolowane od bezpośredniej styczności z innymi budynkami (mają charakter wolnostojący), z tym, iż budynek oficyny lewej w niewielkim fragmencie styka się z budynkiem oficyny poprzecznej od swej strony południowej, zaś z (niskim) budynkiem tzw. Willi Gehliga (noszącej aktualnie adres ul. Tuwima 17a, a nie 17, jak błędnie wskazano na s. 18 części tekstowej projektu planu). Tym samym obydwa budynki Wspólnoty Mieszkaniowej są doskonale widoczne z każdej strony, w tym od strony parku na całej jego powierzchni przylegającej oraz od strony budynków obecnie znajdujących się przy budynku od strony ul. Kilińskiego 93 i 95. Budynki mają też dzięki temu dobry dostęp do światła z każdego kierunku, w szczególności z kierunku południowego. Okoliczność ta ma ogromne znaczenie dla walorów mieszkaniowych, prawa własności poszczególnych lokali oraz zdrowia i komfortu codziennego życia mieszkańców nieruchomości przy ul. Tuwima 17. Ograniczenie obecnego dostępu do nieruchomości z całą pewnością prowadzić mogłoby do pogorszenia aktualnego stanu nieruchomości w zakresie tych czynników, czemu przy kształtowaniu ładu przestrzennego, zgodnie z treścią art. 1 u.p.z.p., należy przeciwdziałać.

W ścianach szczytowych obydwu budynków Wspólnoty znajdują się okna (wychodzące na wschód – na ul. Kilińskiego oraz wychodzące na południe w kierunku budynku zwanego „kominkiem”) doświetlające lokale zamieszkałe przez ludzi i przeznaczone na ich stały pobyt. Tymczasem przystawienie do nich budynków o wyższej (co do oficyny lewej) lub równej (co do oficyny poprzecznej) wysokości w oczywisty sposób będzie się wiązać z:

- w zakresie zabudowy na wschód od budynku oficyny poprzecznej oraz na południe od budynku oficyny poprzecznej – zamknięciem lub znacznym ograniczeniem dostępu światła do okien wychodzących na południe (na park i budynek „kominek”) z budynku oficyny poprzecznej oraz z budynku oficyny lewej (znajdują się w nim także okna wychodzące na południe) oraz do okien wychodzących z budynku oficyny poprzecznej na wschód w kierunku ul. Kilińskiego. Spowoduje to całkowite odcięcie od światła pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

Wymaga bowiem podkreślenia, iż budynek oficyny lewej w zakresie okien wychodzących na zachód ma częściowo przesłonięty (jako budynek niższy) dostęp do światła od strony południowej (przesłania go bowiem wyższy budynek oficyny poprzecznej), zaś okna oficyny poprzecznej skierowane na północ silą rzeczą są najmniej doświetlonymi oknami w budynku. W budynku oficyny lewej (przylegającym do Willi Gehliga) znajdują się wielopokojowe mieszkania, niektóre z ekspozycją wyłącznie północno-wschodnią. Wybudowanie przy wschodniej granicy nieruchomości przy ul. Tuwima 17 budynku o wysokości 21-25 m spowoduje drastyczne, dalsze ograniczenie w dostępie do światła słonecznego do tych mieszkań, z całkowitym odcięciem jego dostępu od budynków położonych na niższych piętrach.

Dobudowanie wysokiego budynku na przedłużeniu południowo-wschodniego rogu oficyny poprzecznej odetnie jej światło od wschodu i częściowo ograniczy światło od południa, co wpłynie negatywnie na warunki życia osób zamieszkujących lokale w bezpośrednim sąsiedztwie planowanego nowego budynku, zwłaszcza na niższych piętrach i tam, gdzie usytuowane są balkony.

Innymi słowy, potencjalne wykonanie prawa zabudowy znacząco pogorszy aktualne położenie właścicieli lokali znajdujących się w budynkach położonych przy ul. Tuwima 17. Kształtowanie ładu przestrzennego winno zaś następować w taki sposób, by potencjalne wykonanie możliwości zabudowy na terenach objętych aktem planistycznym nie naruszało m. in. prawa własności oraz potrzeb ochrony zdrowia. Nie ma planistycznego sensu i jest sprzeczne z art. 1 u.p.z.p. takie ukształtowanie zakresu zabudowy, jak jest to planowane

w projektowanym miejskim planie zagospodarowania przestrzennego, skoro wedle wszelkiego jego prawdopodobieństwa jego zrealizowanie nie może i nie będzie mogło nastąpić bez uszczerbku na interesy właścicieli nieruchomości przylegających do działek objętych możliwością zabudowy.

Wykonanie zaś prawa zabudowy w realiach stanu faktycznego i planowanego pozostawałoby w oczywisty sposób sprzeczne z przepisami prawa budowlanego, w tym szczegółową regulacją dotyczącą warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zgodnie z obowiązującymi przepisami dobudowanie innego budynku do takich ścian, jak aktualnie istniejące w obydwu opisanych budynkach przy ul. Tuwima 17, jest niedozwolone. Należy podkreślić, iż w ścianie wschodniej budynku oficyny poprzecznej znajdują się otwory okienne na wszystkich kondygnacjach (istniejące od początku istnienia budynku i przewidziane w jego projekcie), w tym na poziomie kondygnacji II i III znajdują się otwory okienne następnie powiększone (wydłużone) na podstawie stosownych pozwoleń i zgód uzyskanych przez właścicieli lokali, których składnikiem są owe otwory, w tym pozwoleń na budowę wydanych przez stosowny organ administracji architektoniczno-budowlanej po pozytywnym zaopiniowaniu przez wojewódzkiego konserwatora zabytków. Wobec istnienia w ścianie wschodniej budynku oficyny poprzecznej owych legalnie wybitych i zaakceptowanych przez stosowne organy na etapie projektowania budynku, a następnie (kilkanaście lat temu) przez organy administracji architektoniczno-budowlanej, dopuszczenie możliwości zabudowy działki sąsiedniej w zakresie, w jakim działka ta przylega do owej prowadzić będzie wprost na drogę sporu właścicieli sąsiednich nieruchomości. Jednocześnie nie jest zasadne takie projektowanie zagospodarowania przestrzeni, które w świetle istniejącej zabudowy jest niemożliwe do realizacji z uwagi na przeszkody prawne.

Należy przy tym podkreślić, iż wobec charakterystyki podziału geodezyjnego analizowanego obszaru, oraz wskazanych w projekcie planu charakterystyk możliwości tworzenia nowych działek geodezyjnych (w tym ograniczenia powierzchniowego – nie mniej niż 2000 m²), nie ma potrzeby zapewniania w planie możliwości zabudowy w zakresie szerszym, niż wynikający z możliwości zabudowy już wykonanych, tj. poprzez określenie charakterystyki zabudowy na części terenów i do wysokości zgodnej z istniejącą aktualnie. Wobec charakterystyki budynków przy ul. Tuwima 17 oraz charakteru własnościowego tych budynków (zarówno część składowa nieruchomości gruntowej, jak i fragmentami część składowa kilkudziesięciu nieruchomości lokalowych) jasne jest, iż wykonanie prawa zabudowy w zakresie nowo projektowanym i w sposób zgodnym z przepisami prawa budowlanego możliwe byłoby wyłącznie w przypadku scalenia w jednym ręku tak własności działek przy ul. Tuwima 17 z co najmniej jedną działką sąsiadującą, a objętą projektowanym zakresem zabudowy, jak i także wszystkich przedmiotów własności. Taka sytuacja nie wydaje się możliwa, a nawet jeśli do niej doszło, ewentualna przebudowa, rozbudowa lub dobudowa nowych budynków lub ich części do stanu istniejącego byłaby możliwa po przeprowadzeniu procedury zmiany miejskiego planu zagospodarowania przestrzennego. Nie jest wobec tego celowym rozszerzanie zakresu możliwości zabudowy w sposób przewidziany przez plan.

Wymaga podkreślenia także potencjalna możliwość zaburzenia obecnie istniejących walorów przestrzennych i zabytkowych istniejącego układu budynków przy ul. Tuwima 17. Trzy budynki: dwa posesji Tuwima 17 oraz budynek przy ul. Tuwima 17A stanowią unikatowy kompleks (każdy budynek z innego okresu i stylu architektonicznego), dobrze widoczny z każdej strony jego otoczenia. Obudowanie tego kompleksu pięciopiętrowymi bryłami spowoduje zatarcie tego szczególnego charakteru, wchłonie to co ciekawe i nietypowe w obecnym rozwiązaniu, przytłaczając w szczególności budynki niższe, w tym zabytek przy ul. Tuwima 17A. Wspólnota Mieszkaniowa ul. Tuwima 17 podkreśla, iż obawia się powstania drugiego betonowego monstrum na wzór już istniejącego apartamentowca przy Tuwima 15, który nijak nie wpasowuje się stylem w okoliczną oryginalną zabudowę

i przytłacza piękną, choć niewielką willę, zbudowaną w latach 1936-1938 wg projektu architekta Ignacego Gutmana.

Należy podkreślić, iż ewentualne wykonanie planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie wyżej opisanym prowadziłoby do całkowitego przekształcenia układu urbanistycznego i architektonicznego obecnie istniejącego na terenach położonych po południowej stronie ulicy Tuwima. Skorzystanie z możliwości zabudowy w zakresie objętym projektem planu prowadziłoby bowiem niewątpliwie do znaczącego przeobrażenia struktury wyglądu ul. Tuwima na odcinku bliższym ul. Kilińskiego po jej południowej stronie co do:

- wizualnego przytłoczenia niewielkiej wysokości (odpowiednio jedna lub dwie kondygnacje) budynków: zabytkowego przy ul. Tuwima 17A oraz lewej oficyny budynku przy ul. Tuwima 17 poprzez przystawienie do nich znacznie wyższego budynku potencjalnie możliwego do zlokalizowania na nieruchomości przy ul. Kilińskiego 93 (zasadne jest w tym zakresie obniżenie projektowanego w tym miejscu budynku do wysokości budynku lewej oficyny przy ul. Tuwima 17),

- wizualnego zakłócenia unikatowego w sensie wyglądu historycznego (zabudowa XIX i wczesno XX-wieczna) wyglądu południowej strony ul. Tuwima. Wspólnota Mieszkaniowa podnosi, iż układ przestrzenny nieruchomości przy ul. Tuwima 17 i Tuwima 17A stanowi doskonałą ilustrację rozwoju architektury miasta Łodzi, obejmując w obrębie w istocie jednego podwórza trzy budynki, każdy reprezentatywny dla innej epoki rozwoju miasta i stylów architektonicznych, dodatkowo zaś pozostając w wizualnym połączeniu z kolejnym (odmiennym architektonicznie) budynkiem położonym przy ul. Kilińskiego.

- znacznego zagęszczenia zabudowy po stronie południowej ul. Tuwima, burzącego pierwotny układ architektoniczny budynków położonych w tym miejscu, w tym w szczególności prowadzący do wizualnego przekształcenia zabudowy dotychczas istniejącej po stronie południowej ul. Tuwima w taki sposób, iż dotychczasowa luźna (brak pierzei, oddzielenie budynku przy ul. Kilińskiego 93 od budynków przy ul. Tuwima 17 i 17A pasem podwórza nieruchomości przy ul. Kilińskiego 93) linia zabudowy zostanie zastąpiona linią zwartą, z przylegającymi do siebie bezpośrednio budynkami, za jednoczesnym przytłoczeniem widoku budynków przy ul. Tuwima 17-17A przez budynki powstałe na nieruchomości ul. Kilińskiego 93 lub 95, a tym samym skrajnie daleko idącym przeobrażeniu urbanistycznym analizowanego obszaru, prowadzącym w szczególności do zakłócenia odbioru zabytkowego budynku willi Otto Gehliga, obecnie wyeksponowanego na skutek luźnej zabudowy na tym odcinku oraz położenia wyższej części budynku przy ul. Tuwima 17 w głębi tej nieruchomości;

- a nadto z tych samym przyczyn zniekształcenia obecnie istniejącego układu przestrzennego wokół położonego za nieruchomością ul. Tuwima 17 parku, który ze swojej wschodniej strony zostanie wizualnie odseparowany przez jednolitą „ścianę” kompleksu budynków przy ul. Kilińskiego 93/95, a który aktualnie w sposób przemyślany komponuje się z luźną zabudową na tym odcinku.”

Projektowany zakres prawa zabudowy opisany powyżej budzi zastrzeżenia także pod względem wymogów ochrony zdrowia oraz ochrony środowiska, w tym zwłaszcza w zakresie, wskazanego także jako jedno z głównych zagrożeń środowiskowych miasta Łodzi w Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu mpzp, które dotyczy niniejsze pismo, zanieczyszczenia powietrza. Należy podkreślić oczywistą okoliczność, iż zwiększanie gęstości zabudowy, na co przedstawiony projekt pozwala, rzecz jasna pogorszy cyrkulację powietrza. Tymczasem należy zwrócić uwagę, iż znaczna część mieszkań oficyny lewej jest ogrzewana piecami na paliwo stałe, przy czym wyloty kominów znajdują się na poziomie okien 3 piętra oficyny poprzecznej. Już obecnie, przy bezwietrznej pogodzie lub wschodnim wietrze podwórko bywa zadymione. Po wybudowaniu kubatury wyższej od oficyny bocznej wyloty jej kominów znajdują się w dodatkowym zagłębieniu.

W dodatku, co także wynika z ww. Prognozy, głównym kierunkiem oddziaływania wiatru na terenie Łodzi jest kierunek wschód zachód, a w mniejszym zakresie zachód-wschód. Tym samym przepływ powietrza, już teraz utrudniony z uwagi na niedalekie położenie wysokiego budynku przy ul. Kilińskiego 93, w razie wykonania prawa zabudowy uległby dalszemu pogorszeniu, po stronie wschodniej nieruchomości ul. Tuwima 17 powstałby bowiem „mur” budynków blokujących cyrkulację powietrza od strony wschodniej. Wobec jedynie półotwartego układu obydwu budynków ul. Tuwima 17 oraz ruchliwej ulicy od strony północnej, zwiększenie stopnia zanieczyszczenia powietrza na przedmiotowym obszarze zdaje się być niewątpliwie. Wypada podkreślić, iż skutecznym elementem przeciwdziałania nie jest planowany w projekcie nakaz ogrzewania źródłami ekologicznymi, wobec powszechnie znanego procederu dogrzewania się mieszkańców wielu łódzkich kamienic poprzez spalanie „byle czego” należy zakładać, iż stosowne postanowienia planu nic w tym zakresie nie zmieniają. Poza tym pozostaje jeszcze kwestia zanieczyszczeń powietrza od ul. Tuwima i niedalekiej Sienkiewicza. Wypada przypomnieć, iż już podczas ostatniej zimy, przy długotrwałym braku opadów i niskiej temperaturze (a tym samym braku wiatru), wskaźniki zanieczyszczenia powietrza w Łodzi osiągały poziom najbardziej zanieczyszczonych 5-8 miast świata. Oczywiście jest więc, iż należy zwiększać możliwości wymiany i przepływu powietrza w ramach skupisk budynków, podczas gdy projektowany zakres prawa zabudowy, w razie jego wykonania, prowadzi do jego znacznego ograniczenia.

Dobudowanie budynku lub budynków razem tworzących kształt litery L, jak opisano powyżej, nieuchronnie doprowadzi do wycięcia drzew, które sięgają koronami 3 piętra, a które obecnie stanowią naturalne przedłużenie parku. Potrzeba dziesiątków lat, aby drzewo osiągnęło taką wysokość. Poza tym drzewa te w naturalny sposób odgradzają oficynę poprzeczną od ul. Kilińskiego. Po ich wycięciu komfort mieszkania w lokalach położonych w budynku oficyny poprzecznej znacznie się pogorszy.

Wątpliwości budzi także wprowadzenie możliwości zabudowy w zakresie wyżej opisanym z punktu widzenia walorów zabytkowych wskazanego terenu. Analizowany obszar graniczy z zabytkowym parkiem im. H. Sienkiewicza (objęty ochroną konserwatorską, wpis do rejestru zabytków A/302 decyzją z dnia 6 grudnia 1984 r.) oraz z zabytkowym (wpisanym do ewidencji gminnej i wojewódzkiej) budynkiem ul. Kilińskiego 93, a nadto rzecz jasna z budynkiem przy ul. Tuwima 17A. Zwiększanie powierzchni zabudowy na tym terenie prowadzi do ograniczenia walorów wizualnych każdego z tych zabytków, oraz do zmiany ich postrzegania. Analizowany teren jako stanowiący otoczenie zabytku wymaga więc zachowania, przy czym istotne jest także zachowanie dotychczasowego układu urbanistycznego, datowanego częściowo jeszcze na wiek XIX i nieprzeobrażanego w zakresie istniejących budynków co najmniej od okresu międzywojennego. Zasadne jest przy tym wskazanie, iż nieruchomość przy ul. Kilińskiego 93 nie była nigdy zabudowana po jej stronie zachodniej, a istniejący tam układ: budynek zabytkowy w kształcie litery E po stronie wschodniej oraz podwórze graniczące od swej zachodniej strony z budynkiem ul. Tuwima 17A oraz budynkiem oficyny lewej ul. Tuwima 17 nie podlegał historycznie żadnym przekształceniom. Podobnie, nieruchomość przy ul. Kilińskiego 95 stanowiła zawsze teren w większości niezabudowany, łamiący linię zabudowy pierzejowej od ul. Kilińskiego. Wedle źródeł, teren ten był wykorzystywany jako prywatny ogród, stanowił więc wizualne i funkcjonalne przedłużenie obszaru parku im. H. Sienkiewicza. Nie ma w tym stanie rzeczy żadnych zalet dopuszczenie możliwości zabudowy na większej powierzchni i w większym zakresie niż wynikający z rzeczywistej zabudowy analizowanego terenu, jednocześnie zaś projektowany zakres zabudowy narusza walory historyczne i pierwotny układ przestrzenny i urbanistyczny tego terenu.

Dodatkowo należy zaś podkreślić, iż ww. bliskość budynków mogących powstać na terenach objętych możliwością zabudowy w sposób wyżej opisany, prowadzi także do zwiększenia zagrożeń dla ludzi oraz mienia. Dobudowanie wyższego budynku do budynku

niższego może prowadzić do zalegania śniegu i zastoin lodu na dachu budynku niższego, co może spowodować osłabienie dachu oraz konieczność jego odśnieżania nawet przy stosunkowo niewielkich opadach śniegu.

Wobec powyższego Wspólnota Mieszkaniowa prosi o zmianę projektowanego planu tak, aby planowana zabudowa nie przekraczała swoją wysokością wysokości oficyny lewej posesji przy ul. Tuwima 17 i 17a. Wspólnota wnosi także o rezygnację z projektowania zabudowy przylegającej do oficyny poprzecznej lub odsunięcie linii zabudowy w stronę ulicy Kilińskiego, tak, by prawa członków Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Tuwima 17 nie zostały naruszone, a ewentualna zabudowa przebiegała wzdłuż pierzei ulicy Kilińskiego. Należy przy tym podkreślić, iż celowym wydaje się rezygnacja z rozszerzania zakresu zabudowy poza już istniejący budynek z uwagi na wyżej wskazane okoliczności oraz fakt, iż nieruchomość ul. Kilińskiego 95 posiada bardzo cenne kasztanowce, co do których Miejski Konserwator Zabytków wielokrotnie wypowiadał się o konieczności ich zachowania.

Nadto wskazuję, iż aktualne pozostają uwagi zgłoszone przez Wspólnotę Mieszkaniową ul. Tuwima 17 w Łodzi pismem datowanym na dzień 4 marca 2017 r., podobnie jak uwagi wywiedzione indywidualnie w swoim imieniu przez P. Małgorzatę Strzelecką pismem z dnia 19 marca 2017 r., do których to uwag nie nastąpiło ustosunkowanie się do dnia dzisiejszego. Wobec braku zmian w ponownie wyłożonym projekcie w zakresie dotyczącym obszaru opisywanego powyżej, uwagi te pozostają aktualne i są w tym zakresie niniejszym ponawiane."

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie: Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w granicach wpisanego do gminnej ewidencji zabytków obszaru historycznego układu urbanistycznego oraz krajobrazu kulturowego pod nazwą „Dzielnica Prądków Lnu”. Jednym z elementów ochrony krajobrazu kulturowego i zabytkowego układu urbanistycznego jest przeciwdziałanie możliwości realizacji nowej zabudowy w parametrach mogących zdominować tkankę historyczną.

Wskazana w projekcie planu wysokość nowej zabudowy wynosząca 21,0 m. nawiązuje do wysokości historycznej zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie (ul. Kilińskiego 84, 86, 88 i 93). Spełnia również jeden z nadrzędnych celów zawartych w „Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+ (przyjętej uchwałą Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r.) dotyczący zachowania na jak największym obszarze równomiernego historycznego charakteru zabudowy. Należy również zaznaczyć, że w najbliższym sąsiedztwie występuje także zabudowa historyczna znacznie przewyższająca przyjęte w projekcie planu 21,0 m (ul. Tuwima 30, 38 – ok. 25,0 m, ul. Tuwima 36, 40 – ok. 30,0 m).

Przyjęta w projekcie planu wysokość zabudowy jest wartością określoną dla całego terenu 3.05.MW/U, a nie wyłącznie dla nieruchomości położonych przy ul. Kilińskiego 93 i 95. Oznacza to, że plan ustala takie same zasady dla wszystkich nieruchomości położonych w jego granicach, w tym dla nieruchomości położonej przy ul. Tuwima 17, dla której dopuszcza on możliwość nadbudowy istniejących oficyn bocznych do wysokości 21,0 m lub powstanie w ich miejscu nowej zabudowy o tej samej wysokości. Jednym z celów planu jest bowiem umożliwienie takich samych, o ile pozwalają na to różnorodne uwarunkowania, lub zbliżonych zasad zabudowy i zagospodarowania poszczególnych nieruchomości.

Budynki usytuowane na nieruchomościach położonych przy ul. Tuwima 17 i 17a stanowią przykład charakterystycznego dla śródmieścia Łodzi zwartej zabudowy, na którą składają się zabudowa frontowa oraz przyległe do niej oficyny usytuowane w granicach z sąsiednimi działkami ewidencyjnymi. Brak tego typu układu budynków na nieruchomościach położonych przy ul. Kilińskiego 93 i 95 świadczy o tym, że posiadają one

niedokończoną strukturę zabudowy. O niedokończonej strukturze zabudowy świadczą również ustalenia szczegółowego planu zabudowania terenów zawartych pomiędzy ulicami: Sienkiewicza, Przejazd, Kilińskiego, Nawrot z września 1936 r.

Budynki usytuowane na przedmiotowej nieruchomości nie są, jak to zostało wskazane w uwadze, doskonale widoczne z każdej strony. Od strony wschodniej i północnej są one w większości zasłonięte przez zabudowę zlokalizowaną na sąsiednich nieruchomościach oraz występującą tam zielenią. Dobrze widoczne są natomiast od zachodu i południa. Zgodnie z ustaleniami projektu planu obudowa wspomnianych w uwadze budynków możliwa jest jedynie od strony nieruchomości położonych przy ul. Kilińskiego 93 i 95, wgląd od strony ul. Tuwima oraz od strony Parku im. Henryka Sienkiewicza pozostanie niezmieniony. Z powyższego wynika także, że projekt planu miejscowego nie ogranicza dostępu do nieruchomości. Nie zakłada on bowiem zamknięcia podwórka, dopuszcza on jedynie możliwość realizacji nowej zabudowy w granicy działki, w której już istnieją budynki.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym obowiązkowo określa się m. in. linię zabudowy. Przedmiotowy projekt planu miejscowego spełnia powyższe wymagania poprzez wskazanie, dla nieruchomości położonej przy ul. Kilińskiego 95, linii zabudowy od strony przestrzeni publicznej, którą stanowi ul. Kilińskiego. Należy również zauważyć, że przy wyznaczaniu linii zabudowy na nieruchomości położonej przy ul. Kilińskiego 95 wzięto pod uwagę jej aktualne zagospodarowanie. W związku z tym, że w części wschodniej ww. nieruchomości znajduje się istniejąca wartościowa zielenią wysoka, na którą składa się drzewostan nawiązujący pod względem wieku, składu gatunkowego i układu przestrzennego do sąsiadującego z nim parku im. Henryka Sienkiewicza, linie zabudowy w projekcie planu zostały poprowadzone w taki sposób, aby zachować ww. zielenią w jak największym stopniu, uporządkować istniejącą strukturę zabudowy oraz wytworzyć stosowną dla tego obszaru obudowę ul. Kilińskiego od strony zachodniej. Ponadto projekt planu, poprzez wyznaczenie linii zabudowy nieprzekraczalnej, nie przesądza o ostatecznym kształcie zabudowy, wskazuje on jedynie miejsce jej możliwej lokalizacji. W związku z powyższym nie przesądza również o konieczności wycinania jakichkolwiek drzew. Na uwagę zasługuje również fakt, że ustalenia projektu planu w tym m. in. maksymalna wysokość zabudowy, nie uwzględniają ograniczeń w zakresie wynikającym z przepisów odrębnych, w tym m. in. z konieczności zapewnienia lokalom mieszkalnym wymaganego czasu nasłonecznienia, określonego w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Ograniczenia te oraz inne przepisy odrębne, w tym z zakresu budownictwa są uwzględniane na etapie opracowywania projektu budowlanego dla danego budynku. Plan miejscowy ma za zadanie ustalić zasady, natomiast ich realizację ustala się w odniesieniu do przepisów prawa powszechnego, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów budowlanych.

Proponowane w projekcie planu rozwiązania nie wpływają negatywnie na odbiór wskazanego w uwadze kompleksu zabudowy usytuowanego przy ul. Tuwima 17 i 17a oraz występujące na tym obszarze zabytki. Świadczy o tym fakt, że zostały one zaakceptowane przez właściwe służby konserwatorskie, w tym przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Ustalona w § 17 ust. 6 pkt. 2 projektu planu miejscowego minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych odnosi się wyłącznie do nowych działek, które powstaną w wyniku podziału nieruchomości, nie odnosi się natomiast do działek już wydzielonych. Oznacza to, że wynikające z projektu planu możliwości zabudowy nieruchomości położonej przy ul. Tuwima 17 są możliwe do zrealizowania bez konieczności łączenia przedmiotowych działek z działkami sąsiadującymi.

Ze względu na występowanie w rejonie śródmieścia dużej liczby kotłowni lokalnych, emitujących do atmosfery znaczne ilości zanieczyszczeń, zgodnie z uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” należy dążyć do sukcesywnego eliminowania palenisk i zastępowania ich ekologicznymi źródłami zasilania. Jako alternatywny nośnik energii należy rozwijać: gaz, energię elektryczną i c.o. Takie działania są zgodne z wymaganiami określonymi w rozporządzeniu Wojewody Łódzkiego Nr 3/2005 z dnia 1 kwietnia 2005 roku w sprawie programu ochrony powietrza dla aglomeracji łódzkiej (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 101 poz. 1004). W związku z powyższym oraz w związku z tym, że plan miejscowy jest dokumentem, który wskazuje przyszłościowe, możliwe do zrealizowania zagospodarowanie poszczególnych terenów lokalizacja kominów nie może być czynnikiem warunkującym dopuszczalne zasady kształtowania nowej zabudowy.

Należy również zaznaczyć, że obowiązkiem właścicieli jest dbanie o czystość i porządek na swoich nieruchomościach. W szczególności należy do nich dbałość o należyty stan techniczny budynku, w tym niedopuszczanie do przeciążenia konstrukcji budynku przez zalegający na dachu śnieg i zapewnienie w razie konieczności odśnieżania dachu i elementów elewacji budynku. Obowiązek ten obejmuje także usuwanie sopli, brył, nawisów lodowych i śniegowych, mogących zagrozić bezpieczeństwu osób znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie budynku.

Uwagi złożone przez Wspólnotę Mieszkaniową ul. Tuwima 17 w Łodzi pismem datowanym na dzień 6 marca 2017 r. (a nie 4 marca 2017 r. jak wskazano w uwadze), podobnie jak uwagi wywiedzione indywidualnie w swoim imieniu przez P. Małgorzatę Strzelecką pismem z dnia 19 marca 2017 r. zostały rozpatrzone w formie Zarządzenia Nr 5726/VII/17 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 11 kwietnia 2017 r. W związku z tym, że żadna z uwag nie została uwzględniona do projektu planu nie wprowadzono zmian z nich wynikających.

Uwaga nr 4

- wpłynęła dnia 27 października 2017 r.,
- dotyczy: działek nr 238/1, 237/18, 237/21 i 237/97 w obrębie S-6 przy ul. Sienkiewicza 47 (teren 2.02.MW/U).

Pan Piotr Matuszczyk (radca prawny działający w imieniu Spółki Central Fund of Immovables sp. z o. o.) **składa następujące uwagi:**

- 1) „*Wnoszę o (...) ustalenie wskaźnika zagospodarowania terenu - maksymalnej powierzchni zabudowy na 85%*”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 1.

Wyjaśnienie: Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na jednym z najcenniejszych pod względem wartości kulturowych obszarów Łodzi. O jego znaczeniu świadczą formy ochrony zabytków jakimi obszar ten został objęty. Są nimi: wpis do rejestru zabytków, utworzenie parku kulturowego oraz uznanie za pomnik historii "Łódź - wielokulturowy krajobraz miasta przemysłowego". Jednym z elementów ochrony krajobrazu kulturowego i zabytkowego układu urbanistycznego jest przeciwdziałanie możliwości realizacji nowej zabudowy w parametrach mogących zdominować tkankę historyczną. Wskazane w projekcie planu wskaźniki powierzchni zabudowy wyznaczone zostały w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Stanowią one wartości maksymalne uwzględniające aktualne oraz możliwe do zrealizowania

zagospodarowanie nieruchomości. Przy ustalaniu wielkości wskaźnika bardzo ważną rolę odgrywa także istniejący oraz potencjalny stopień zainwestowania nieruchomości położonych w bezpośrednim sąsiedztwie, który w omawianym przypadku, tj. w sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości, kształtuje się na poziomie 70%. Nowo realizowana kubatura nie powinna tworzyć dysonansu z istniejącą zabudową zlokalizowaną w bezpośrednim sąsiedztwie.

- 2) *„Wnoszę o (...) ustalenie wskaźnika zagospodarowania terenu - maksymalnej intensywności zabudowy na 4,5 (jak na terenach sąsiednich);*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 2.

Wyjaśnienie: Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na jednym z najcenniejszych pod względem wartości kulturowych obszarów Łodzi. O jego znaczeniu świadczą formy ochrony zabytków jakimi obszar ten został objęty. Są nimi: wpis do rejestru zabytków, utworzenie parku kulturowego oraz uznanie za pomnik historii "Łódź - wielokulturowy krajobraz miasta przemysłowego". Jednym z elementów ochrony krajobrazu kulturowego i zabytkowego układu urbanistycznego jest przeciwdziałanie możliwości realizacji nowej zabudowy w parametrach mogących zdominować tkankę historyczną. Ustalenie intensywności zabudowy na poziomie 4,5 wiązałoby się z koniecznością zwiększenia przyjętych w projekcie planu: wskaźnika powierzchni zabudowy oraz wysokości zabudowy, co z kolei byłoby sprzeczne z parametrami i wskaźnikami zabudowy historycznej zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie. Ponadto przyjęcie zwiększonych wartości wskaźników umożliwiłoby realizację budynku, który wpłynąłby na zaburzenie kompozycyjnego odbioru historycznie ukształtowanej dominanty, którą stanowi kościół Podwyższenia św. Krzyża.

- 3) *„Wnoszę o (...) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy do 25m (jak dla centrum miasta)”*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 3.

Wyjaśnienie: Przyjęcie w strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+ (przyjętej uchwałą Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 ustalenia, że wysokość budynków nie powinna przekraczać 25 m stanowi ogólną zasadę odnoszącą się do całej Strefy Wielkomiejskiej. Jest to wartość maksymalna, która powinna być dostosowana do skali zabudowy, z pełnym uwzględnieniem uwarunkowań lokalnych. W ww. strategii znajduje się jednak również zapis mówiący o tym, że wysokości nowych budynków muszą odpowiadać historycznym parametrom. Oznacza to, że wskazana wartość jest wartością maksymalną, która powinna być dostosowana do skali zabudowy występującej na danym terenie. Nowo realizowana kubatura nie powinna tworzyć dysonansu z istniejącą zabudową zlokalizowaną w bezpośrednim sąsiedztwie. Ponadto przedmiotowa nieruchomość znajduje się na jednym z najcenniejszych pod względem wartości kulturowych obszarów Łodzi. O jego znaczeniu świadczą formy ochrony zabytków jakimi obszar ten został objęty. Są nimi: wpis do rejestru zabytków oraz utworzenie parku kulturowego. Obszar ten położony jest również w granicach wpisanego do gminnej ewidencji zabytków obszaru historycznego układu urbanistycznego oraz krajobrazu kulturowego pod nazwą „Osada Łódka”. Jednym z elementów ochrony krajobrazu kulturowego i zabytkowego układu urbanistycznego jest przeciwdziałanie możliwości realizacji nowej zabudowy w parametrach mogących zdominować tkankę historyczną. Należy również zauważyć, że przyjęte ustalenia projektu planu zostały zaakceptowane przez właściwe służby konserwatorskie, w tym przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który zgodnie

z art. 17 pkt. 6 lit. b tiret ósme uzgadnia projekt planu w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

- 4) *„Wnoszę o (...) ustalenie maksymalnej linii zabudowy od strony północnej terenu w granicy oznaczonej w planie strefy ekspozycji Kościoła Podwyższenia św. Krzyża lub dopuszczanie wyjścia poza obecną linię zabudowy wykuszem wspartym na słupach, zlokalizowanym na kondygnacjach od 2 do 6”*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 4.

Wyjaśnienie: Wyznaczenie linii zabudowy w północnej części nieruchomości związane jest z historycznymi podziałami geodezyjnymi, które przebiegały po południowej granicy działki nr 237/97 oraz walorami architektonicznymi i przestrzennymi kościoła Podwyższenia św. Krzyża. Należy również zauważyć, że zgodnie z § 4 ust. 1 pkt. 9 projektu planu miejscowego definicją linii zabudowy nieprzekraczalnej elementami budynku, które mogą znaleźć się poza wyznaczonymi na rysunku liniami zabudowy są m. in.: elementy nadwieszonych takie jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms oraz okap dachu. Ponadto projekt planu nie określa odległości na jaką ww. elementy mogą zostać wysunięte w stosunku do elewacji danego budynku. Nie ustala również ich ilości na elewacji oraz ich maksymalnej szerokości. Proponowane w uwadze rozwiązanie polegające na wykonaniu wysunięcia ściany frontowej od 2 do 6 kondygnacji przed linię zabudowy i wsparcie jej na słupach jest niezgodne z ww. zasadami dotyczącymi realizacji nadwieszonych. Rozwiązanie to jest również sprzeczne z zasadami kształtowania ładu przestrzennego w tak ważnej części śródmieścia Łodzi i stoi w sprzeczności z potrzebą zapewnienia prawidłowej ekspozycji historycznie ukształtowanej dominanty posiadającej walory architektoniczne i przestrzenne, którą stanowi kościół Podwyższenia św. Krzyża.

- 5) *„Wnoszę o (...) ustalenie w planie projektowanego nowego przebiegu istniejącej sieci ciepłowniczej w taki sposób, żeby pas jej strefy oddziaływania w całości mieścił się na terenie publicznych 2.01.PP i nie kolidował z częścią podziemną projektowanego przez nas budynku”*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 5.

Wyjaśnienie: Wskazana w projekcie planu miejscowego strefa oddziaływania od ciepłociągu odnosi się do jego aktualnego przebiegu. Zgodnie z § 11 ust. 2 w przypadku likwidacji sieci ciepłowniczej zakaz dotyczący strefy oddziaływania nie obowiązuje. Oznacza to, że projekt planu miejscowego daje możliwość przełożenia ciepłociągu, a co za tym idzie również zmiany lokalizacji jego strefy oddziaływania.

- 6) *„Wnoszę o (...) ustalenie możliwego szczegółowego zakresu działań w ramach przekształcenia zabytku wpisanego do ewidencji zabytków opisanego symbolem E16 w sposób umożliwiający zachowanie historycznej elewacji budynku (ściany frontowej) z jednoczesnym dopuszczeniem wymiany struktury budowlanej pozostałej części budynku (substancja budowlana wyłączona z użytkowania po katastrofie budowlanej) na nową bez konieczności zachowania istniejącego układu funkcjonalnego”*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 6.

Wyjaśnienie: Budynek oznaczony na rysunku planu symbolem E16 (kamienica frotowa położona przy ul. Sienkiewicza 47), został wpisany do gminnej ewidencji zabytków ze względu

na istniejący zabytkowy charakter całego obiektu, a nie tylko jego ściany frontowej. W projekcie planu zawarte są szczegółowe zapisy dotyczące jego ochrony oraz możliwości przekształceń, które zostały ustalone z właściwymi służbami konserwatorskimi, w tym m.in. z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Należy również zauważyć, że ustalenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ochrony zabytków znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków jest spełnieniem wymogu art. 19 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

- 7) *„Wyrażam sprzeciw przeciwko założeniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewidującego lokalizację inwestycji celu publicznego – budownictwa czynszowego na nieruchomości Spółki - działki nr 238/1, 237/18, 237/21, 237/97.” oraz „Wnoszę o (...) usunięcie zapisów w planie dotyczących terenu 2.02.MW/U związanych z ustaleniem na nim inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tzn. wykreślenie § 16. 1. odniesienia do terenu 2.02.MW/U”*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 7.

Wyjaśnienie: Zgodnie z uchwałą Nr XXV/589/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 lutego 2016 r. przedmiotowa nieruchomość znajduje się w granicach obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Łodzi. Ponadto zgodnie z uchwałą Nr XLII/1095/17 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 22 lutego 2017 r. zmienionej uchwałą Nr XLV/1182/17 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 5 kwietnia 2017 r. znajduje się ona również w granicach Specjalnej Strefy Rewitalizacji. Art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji mówi, że ww. strefę ustanawia się w celu zapewnienia sprawnej realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych. Art. 27 ust. 1 ww. ustawy stanowi natomiast, że budowa lub przebudowa budynków służących rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego wykonywana na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji oraz przewidziana w gminnym programie rewitalizacji w ramach przedsięwzięć rewitalizacyjnych, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 lit. a, tejże ustawy stanowi cel publiczny w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji lokalizację ww. inwestycji określa się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia projektu planu w tym zakresie obejmują wszystkie tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MW/U i są jednakowe dla całego obszaru objętego projektem planu. Należy również zauważyć, że mają one jedynie formę dopuszczenia, co nie jest jednoznaczne z koniecznością realizacji powyższego zamierzenia inwestycyjnego.

PREZYDENT MIASTA



Hanna ZDANOWSKA